



125581, г. Москва, ул. Лавочкина, дом 34, помещение №1, комн.1-18
тел. 8 (495) 507-90-56; 8 (495) 454-31-28; 8 (495) 454-80-86
e-mail: info@audit-intellect.ru

ОТЧЕТ №ОН-2028-17

об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 845 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71

**Дата определения стоимости:
02 февраля 2017 г.**

**Дата составления Отчета:
14 февраля 2017 г.**

Москва, 2017 год

ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Порядковый № отчета	№ ОН-2028-17
Дата оценки (дата определения стоимости)	02 февраля 2017 г.
Дата осмотра объекта оценки	02 февраля 2017 г.
Дата составления отчета	14 февраля 2017 г.

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения для проведения оценщиком оценки объекта оценки: Договор № ОН-2028-17 от 02 февраля 2017 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки: Земельный участок общей площадью 845 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв. м., находящимся по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок общей площадью 845 кв.м	29 937 000	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м	102 044 000	77 116 000	Не применялся
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м, с учетом земельного участка общей площадью 845 кв.м	131 981 000	107 053 000	Не применялся

Итоговая величина стоимости Объекта оценки:

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 02 февраля 2017 г. с учетом НДС составляет:

119 517 000

(Сто девятнадцать миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей.

В том числе пообъектно:

Вид стоимости	Результат оценки рыночной стоимости	
	Рублей РФ с учетом НДС	Рублей РФ без учета НДС
Земельный участок общей площадью 845 кв.м	29 937 000	25 370 000
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м	89 580 000	75 915 000
ИТОГО	119 517 000	101 285 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Выводы об итоговой величине рыночной стоимости действительны только для Объекта оценки;
- Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки действительна только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки;
- Использование Заказчиком и/или другими пользователями отчета об оценке итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки по назначению, отлич-

ному, от указанного в Задании на оценку, будет являться некорректным;

- По информации Заказчика предполагаемое использование результатов оценки - для возможной последующей продажи объекта;
- Рыночная стоимость Объекта оценки рассчитана с учетом и без учета НДС.

Содержание

	Стр.
1. Общие сведения	5
1.1. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Заявление о соответствии (сертификат качества).....	7
1.4. Применяемые стандарты оценки	7
1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.6. Обоснование видов оцениваемой стоимости.....	9
1.7. Применяемые в Отчете термины и определения	10
2. Точное Описание объекта оценки	13
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 13	
2.2. Сведения об Объекте оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.3. Описание местоположения объекта оценки.....	16
2.4. Анализ ликвидности объектов оценки	17
3. Анализ рынка объекта оценки	20
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки РФ на рынок Объекта оценки 20	
3.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки	23
3.3. Обзор рынка офисной недвижимости за 2016 г.	24
3.4. Основные выводы	30
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	32
4.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки	32
4.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки.....	33
5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	34
5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки	34
5.2. Описание процесса оценки объекта оценки	34
5.3. Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки 34	
5.4. Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	35
5.5. Обоснование применимости затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки	35
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки	37
6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания на основе сравнительного подхода 37	
6.2. Определение рыночной стоимости нежилого здания на основе доходного подхода	50
6.3. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов оценки	57
7. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки	62
8. Перечень используемых материалов	63
Приложения	64
Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	65
Фотографии объекта оценки и скриншоты аналогов.....	121
Копии документов, подтверждающих правомочность проведения оценки	140

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и об Оценщике

Заказчик	ОАО «Трансигналстрой»
Сведения о Заказчике	Адрес местонахождения: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, 71 ИНН 7701009090 КПП 770101001 Р/с 40702810800030003907 в БАНК ВТБ (ПАО) к/с 30101810700000000187 БИК 044525187
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Интеллект»
Сведения об Исполнителе	Место нахождения: 125581, г. Москва, ул. Лавочкина, д. 34, пом. № 1, комн. 1-18 ОГРН 1027700254009, дата присвоения 26.09.2002 г. Материальная ответственность Исполнителя перед Заказчиком ограничена размером страхового покрытия 100 миллионов рублей в соответствии с Полисом страхования профессиональной ответственности №0991R/776/90060/5, период страхования с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г., выданным ОАО «АльфаСтрахование»
Оценщик	Кеда Алексей Иванович
Сведения об Оценщике	Диплом ПП № 438934 от 31 мая 2002 г. Удостоверение о повышении квалификации от 15.04.2014 г. Рег. №0186 Член некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов - оценщиков «СМАО», включен в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 28.06.2007 г. за № 0001 Профессиональная деятельность оценщика Кеда А.И. застрахована в СПАО «Ингосстрах», полис страхования СПАО «Ингосстрах» № 433-584-077871/15, период страхования с 25.11.2015 г. по 24.12.2016 г. включительно. Стаж работы в оценочной деятельности: 18 лет.

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок общей площадью 845 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв. м., находящимся по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания клуба, общей площадью 845 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71 Кадастровый номер: 77:01:003026:2; - Здание, назначение: нежилое, площадь 1172,1 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71 Кадастровый (или условный) номер: 13118
Местоположение объекта оценки	г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания клуба, общей площадью 845 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:003026:2;

	- Здание, назначение: нежилое, площадь 1172,1 кв. м. Кадастровый (или условный) номер: 13118
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности на здание; Право аренды на земельный участок
Наличие ограничений (обременений) прав на Объект оценки, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрировано
Субъект права	ОАО «Трансигналстрой» - на здание Москомзем – на земельный участок
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для купли-продажи
Требования к предоставлению итоговой величины стоимости объекта оценки в Отчете	Итоговая величина стоимости Объекта оценки в Отчете об оценке должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (без указания границ интервала, в котором может находиться стоимость)
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости объекта оценки. Результат оценки достоверен исключительно в соответствии с целями проведения данной оценки, установленными заданием на выполнение работ по определению рыночной стоимости объекта в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Вид стоимости	Рыночная
Границы интервала стоимости	Оценщик не приводит свои суждения о возможных границах интервала, в которых может находиться рыночная стоимость.
Дата оценки	«02» февраля 2017 г.
Срок проведения оценки	5 (пять) рабочих дней с момента соблюдения условий пункта 2.1. данного Договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	Использование Отчета возможно исключительно для вышеназванных целей и задач; Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, касающихся правового положения оцениваемого имущества, влияющих на оценку, и не несет ответственности в случае выявления таковых; Оценка проводится исходя из допущения отсутствия каких-либо обременений и требований третьих лиц в отношении объекта оценки; Мнение Оценщиков относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, право собственности рассматривается как свободное от обременений.
Денежная единица для измерения стоимости	Рубль РФ
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть проведена с обязательным использованием Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в посл. ред.), Федеральных стандартов оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (Приказ

	Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297), ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298), ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» (Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299); ФСО № 7 «Оценка недвижимости» (Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611), а также с обязательным использованием стандартов СРО оценщиков.
Требования к отчету об оценке	1. Результаты оценки предоставляются Заказчику в виде письменного Отчета об оценке в 2 (Двух) экземплярах. 2. Язык, на котором составляется отчет: Русский

Источник информации: Форма задания на оценку (Приложение № 1 к Договору возмездного оказания услуг № ОН-2028 от 02 февраля 2017 г.)

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Оценка Объекта оценки выполнена и настоящий отчет составлен оценщиками, указанными в разделе 1.1. Дополнительные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

1.3. Заявление о соответствии (сертификат качества)

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, и являются нашими личными, независимым и профессиональным анализом, мнениями и заключениями;
- в отношении имущества, являющегося предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененного нами имущества или намеревающихся совершить с ним сделку;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет по оценке имущества составлен в соответствии с Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Министерством экономического развития и торговли (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №7, ФСО №9), а также стандартами СРО.

1.4. Применяемые стандарты оценки

При осуществлении оценочной деятельности Оценщик применял следующие стандарты:

- ФСО № 1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. 297,
- ФСО № 2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,

- ФСО № 3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- ФСО № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- ФСО № 9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. N 327.

Оценка рыночной стоимости объектов оценки проводилась в соответствии с действующими нормативными документами: Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ.

В Отчете использовалась также терминология, указанная и в других стандартах, в частности в Международных стандартах оценки (МСО-2011), которые определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работы по оценке.

Отчет оформлен в соответствии с внутрифирменным стандартом ООО «Аудит-Интеллект» № 2 «Параметры шаблона Отчета об оценке стоимости».

Работа выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

Обоснование использования указанных выше стандартов оценки

Обязательное условие применения Федеральных стандартов оценки и Стандартов СРО при осуществлении оценочной деятельности отражено в статье 15 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, а также в Федеральных стандартах оценки.

1.5. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Настоящий Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части Отчета не могут являться самостоятельными документами.

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.

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.

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

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

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

Мнение Оценщика относительно стоимости является действительным на дату проведения оценки, специально оговоренную в настоящем Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственности за социальные, экономические, физические или нормативные измене-

ния, которые могут произойти после этой даты и отразиться на объекте оценки и таким образом повлиять на его стоимость.

Оценка проводится исходя из допущения отсутствия каких-либо обременений и требований третьих лиц в отношении объекта оценки.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта, но не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет продан по рассчитанной стоимости.

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.

Согласно Федеральному закону от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 12, рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

1.6. Обоснование видов оцениваемой стоимости

Для целей настоящего Отчета понятие «рыночная стоимость» соответствует определению, данному в ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», где под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции и 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 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 продажу в форме 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.

Данное определение рыночной стоимости корреспондируется с Федеральным стандартом оценки ФСО № 2.

Для целей настоящего Отчета понятие «ликвидационная стоимость» соответствует определению, данному в Федеральном стандарте оценки ФСО № 2 п. 8: «Ликвидационная стоимость - это 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».

1.7. Применяемые в Отчете термины и определения

Объект оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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 (ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

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 (ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО №1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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 (ФСО №2).

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 (ФСО №2).

Кадастровая стоимость объекта оценки - определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО №2).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки (ФСО №1).

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ГК РФ, ч.1, ст. 130, в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. (ССО РОО 1-03-2005).

Здания - вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям.

Событие – один из видов юридических фактов, с которыми Закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. Естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнения, землетрясение, рождение, смерть и т.п.) (Российская юридическая энциклопедия. - М: Издательский дом ИНФРА-М, 1999.-X, 1110 с.)

Событиями принято называть фактические обстоятельства, не зависящие от воли человека (рождение и смерть граждан, военные действия, стихийные явления). (Комментарий

к Гражданскому Кодексу РФ части первой. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садиков. – М: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА.М, 1997 – XXII, 778с.)

Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Аренда (имущественный найм) – срочное, возмездное владение и пользование чужой вещью на условиях и в порядке, определенных договором арендодателя и ее арендатора. Согласно ГК РФ, ч. 2, ст. 606 «Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью».

Информация (гlossарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчёта определяется рыночная и ликвидационная стоимость объекта недвижимого имущества.

2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание;
- Кадастровые паспорта и выписки на земельный участок;
- Технический паспорт нежилого здания;
- поэтажный план и экспликация нежилого здания.

Все документы представлены Заказчиком в виде копий, подписанных и заверенных печатью организации. Копии указанных документов представлены в Приложении настоящего Отчёта.

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком, а также по результатам визуального осмотра Объекта оценки и исследований, проведенных Оценщиком.

Таким образом, в результате проведенного анализа, оценщики считают собранную об объекте оценки информацию достаточной для проведения оценки и достоверной.

Прочие источники информации

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников (базы данных, размещенные в сети «Интернет» и проч.) и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

2.2. Сведения об Объекте оценки с указанием перечня документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Количественные и качественные характеристики объектов оценки представлены ниже.

Табл. 2.1. Описание земельного участка

Объект права	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатация здания клуба, общая площадь 845 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Большая Почтовая, вл.71, стр.1
Местоположение	г. Москва, ул. Большая Почтовая, вл.71, стр.1
Субъект права	Открытое акционерное общество по строительству и монтажу устройств автоматики и телемеханики на железнодорожном транспорте «Трансигналстрой»
Вид права	Аренда
Договор аренды земельного участка	От 06.05.1996 г.
Срок аренды	25 лет с момента заключения
Кадастровый №	77:01:0003026:2
Кадастровый паспорт	№ 77/501/13-343983 от 26.07.2013 г.
Кадастровая стоимость, руб.¹	30 093 821,55
Удельная кадастровая стоимость, руб.	135 613,99
Площадь земельного участка, кв.м	845
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Эксплуатация здания клуба
Фактическое использование	По назначению
Обременения	Не зарегистрировано
Коммуникации	Все коммуникации
Подъезд к участку	Хороший
Улучшения	На участке расположено нежилое здание площадью 1 172,1 кв.м
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Источник: данные Заказчика, свидетельства о государственной регистрации права, кадастровые паспорта, визуальный осмотр.

Данные публичной кадастровой карты по оцениваемому земельному участку приведены на рисунке ниже.

¹ pkk5.rosreestr.ru «Публичная кадастровая карта».

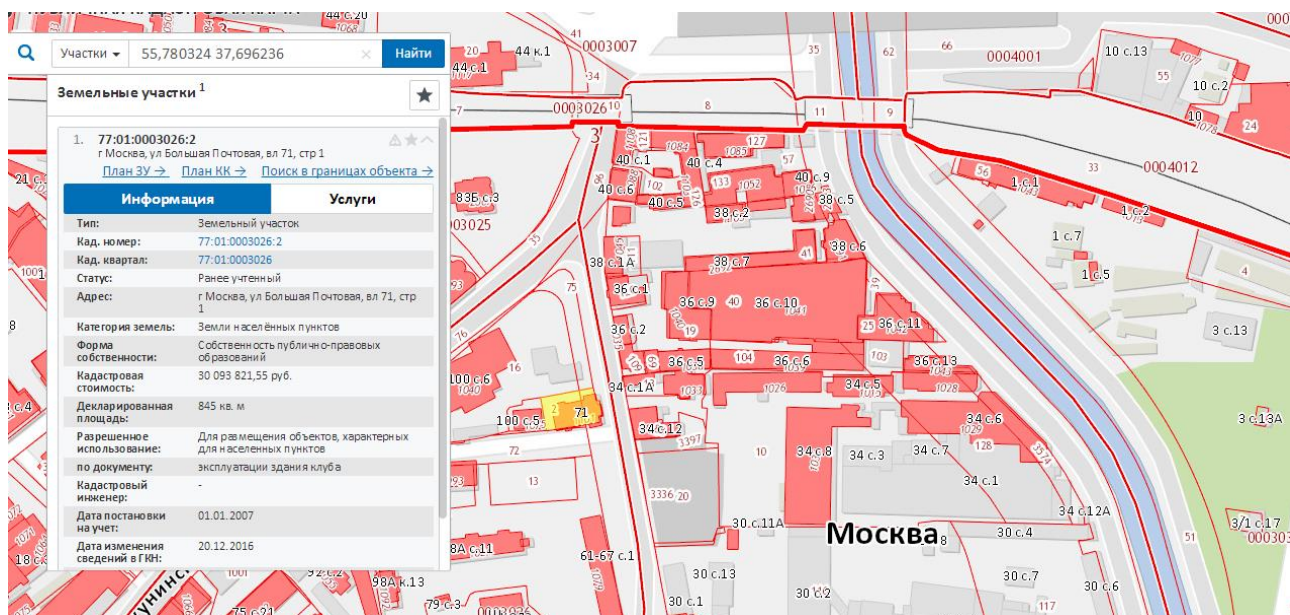


Табл. 2.2. Краткая характеристика нежилого здания

Объект права	Нежилое здание, общая площадь 1172,1 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ул. Почтовая Б., д.71
Местоположение	г. Москва, ул. Почтовая Б., д.71
Субъект права	Открытое акционерное общество по строительству и монтажу устройств автоматики и телемеханики на железнодорожном транспорте «Трансигналстрой»
Вид права	Собственность
Свидетельство о государственной регистрации права	77АЖ 568225 от 03.07.2008 г.
Общая площадь здания, кв.м	1172,1
Этажность здания	Подвал, 1-2 этаж, чердак
Материал стен	Кирпич, шлакоблоки
Материал перекрытий	Монолитный железобетон
Год постройки	1927
Год последнего капитального ремонта	2006
Общее состояние здания	Рабочее (хорошее, не требующее значительного ремонта)
Физический износ здания	30%
Обременения	Ипотека
Коммуникации	Все коммуникации
Подъезд к участку	Хороший
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

ВЫВОД:

Права на объекты оценки подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права на нежилое здание и договором аренды на земельный участок.

Оценка производится в предположении того, что все обязательные платежи, связанные с объектом оценки, производятся своевременно и в полном объеме.

2.3. Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу : г. Москва, ул. Почтовая Б., д.71.

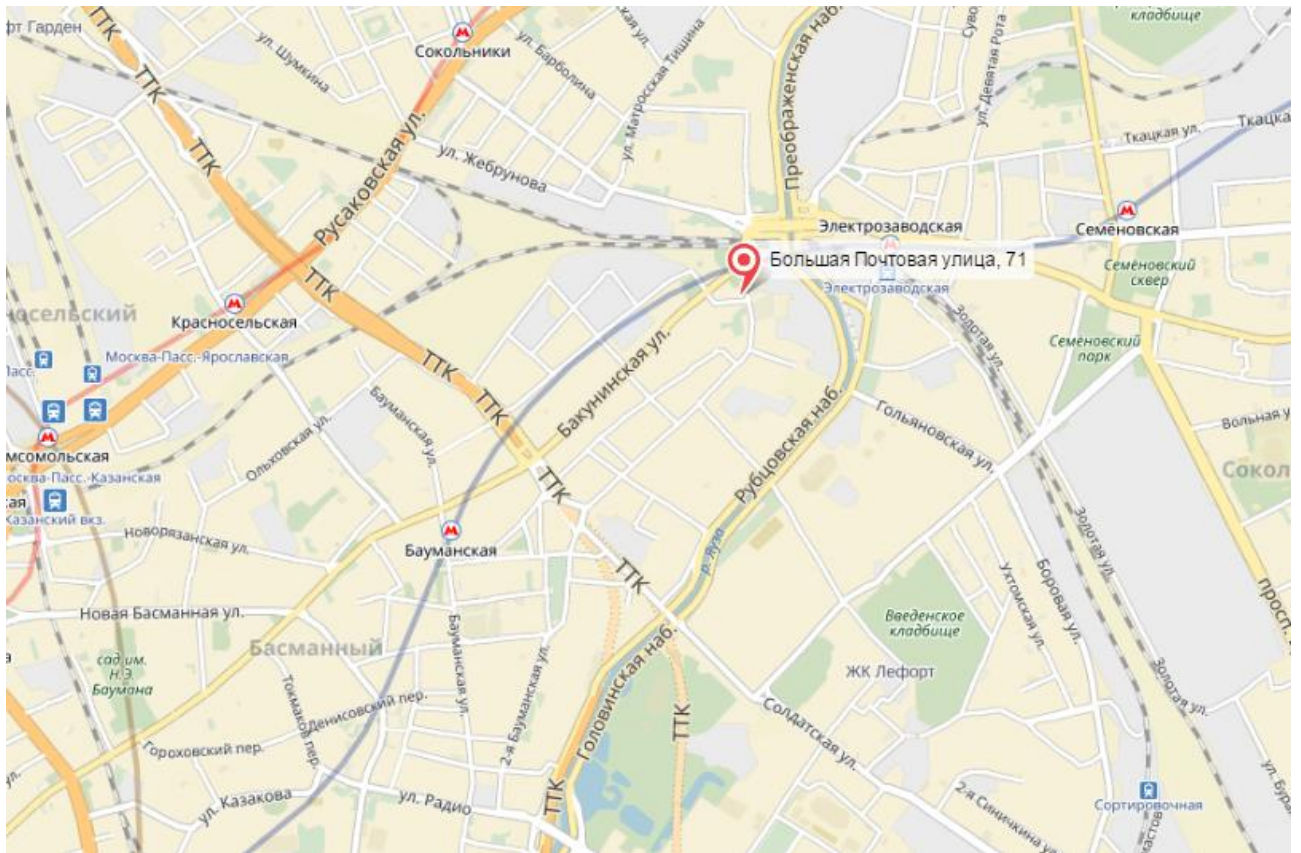
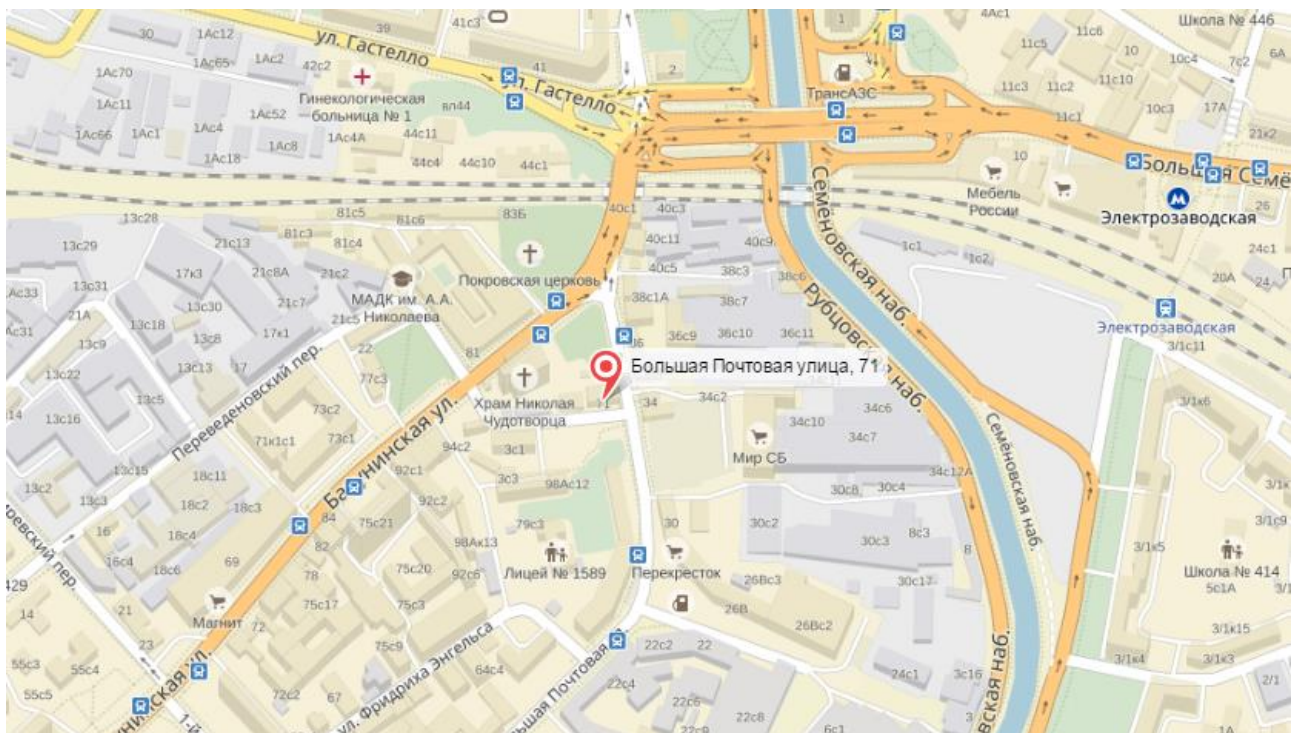


Рис. 2.1. Расположение объекта оценки на карте города



2.2. Расположение объекта оценки на карте города (уточнено)

2.3.1. Описание района Басманный (местоположение объектов оценки)

Басманный район – район в Москве в северо-восточной части Центрального административного округа, а также соответствующее району внутригородское муниципальное образование «Басманное».

Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики в городе Москве, площадь территории района составляет 837 га. Численность населения на 1 января 2010 года – 100,5 тыс. чел. На территории Басманного района расположены 10 станций метро, Курский вокзал.

С запада район ограничен Лубянским проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной улице, 1-й Басманной улице, Ольховской улице, Третьему транспортному кольцу, Новой Переведеновской улице; с севера граница по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны — по Госпитальному Валу, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга — по Курскому направлению МЖД, Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.



Рис. 2.3. Карта Москвы и расположение Басманного района

ВЫВОДЫ:

Объект оценки расположен в Басманном районе г. Москвы.

Район расположения объекта оценки (ул. Горького), характеризуется высокой интенсивностью движения автотранспорта и высокой плотностью населения.

Анализ местоположения объектов оценки показал хорошую инвестиционную привлекательность объекта оценки.

2.4. Анализ ликвидности объектов оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 2.3 Градация степени ликвидности недвижимого имущества²

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Для понимания степени ликвидности должны быть проанализированы следующие факторы:

- местоположение объекта с точки зрения людского потока для офисов и объектов торговли, транспортной доступности для офисов, объектов торговли и складов;
- состояние объекта на предмет его ветхости (износа) или функциональной пригодности (объемно-планировочных решений, инженерного обеспечения) для коммерческого и иного доходного использования;
- наличие необходимых правоустанавливающих и технических документов и соответствие фактического состояния этим документам;
- площадь объекта оценки (количество объектов).

В соответствии со Справочником расчетных данных (СРД №19)³, табл. 1.4.1 «Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ»:

- время ликвидности производственных помещений (зданий) составляет 8-10 месяцев.

Таблица 1.4.1

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

² Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», АРБ, 2011 год
³ ООО "НЦПО", «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», 2016 г.

Учитывая месторасположение объектов оценки, наличие правоустанавливающих документов, площадь, возраст и состояние здания, Оценщиком определено время ликвидности в размере 6 месяцев. Таким образом, в соответствии с вышеприведенной таблицей оцениваемые объекты имеют среднюю степень ликвидности.

ВЫВОДЫ:

Объекты оценки имеют среднюю степень ликвидности (в размере 6 месяцев).

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки РФ на рынок Объекта оценки⁴

Валовой внутренний продукт

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

⁴ Минэкономразвития России, Мониторинг «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года» (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016281101>)

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года 6

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. О текущей ситуации в экономике Российской Федерации в январе-октябре 2016 года.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Табл. 3.1 Основные показатели развития экономики РФ

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

ВЫВОДЫ:

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году.

С исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре.

Ключевая ставка Банка России составляет 10% годовых.

3.2. Определение и анализ сегмента рынка Объекта оценки

Различают следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилой недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков.

В свою очередь рынок коммерческой недвижимости подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

Сегментами рынка коммерческой недвижимости укрупненно являются:

- рынок торговых помещений (включая объекты общественного питания);
- рынок офисных (административных);
- рынок складских (производственно-складских) помещений;
- рынок гостиниц;
- сектор помещений свободного назначения (в т. ч. помещения сферы услуг).
- рынок специализированных объектов недвижимости:
- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);
- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);
- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);
- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.

Оцениваемые объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости офисного (административного) назначения.

3.3. Обзор рынка офисной недвижимости за 2016 г.⁵

Эксперты компании CBRE оценили ситуацию во всех сегментах рынка офисной недвижимости России и подвели итоги 2016 года.

Начиная со второй половины 2016 года выросла доля новых рыночных сделок.

Низкие объемы ввода и увеличивающаяся, начиная с III квартала, активность арендаторов и покупателей офисной недвижимости привела к процессу вымывания качественных активов, особенно ощутимого в предложении крупных по размеру помещений.



Рис. 3.2. Общий объем заключенных сделок, новое строительство и доля свободных площадей



Рис. 3.3. Востребованный размер офисных помещений

Арендные ставки в бизнес-центрах Москвы остаются преимущественно в рублевой зоне после масштабного перехода от номинирования в долларах в конце 2014 – начале 2015 годов.

Девелоперы по-прежнему прибегают к переносу сроков ввода в эксплуатацию бизнес-центров, строительство которых находится в завершающей стадии, ожидая подтвержденного интереса со стороны клиентов.

⁵ <http://zдание.info/2393/2420/news/9322>

Предложение на офисном рынке Москвы

Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м новых офисных площадей. Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.

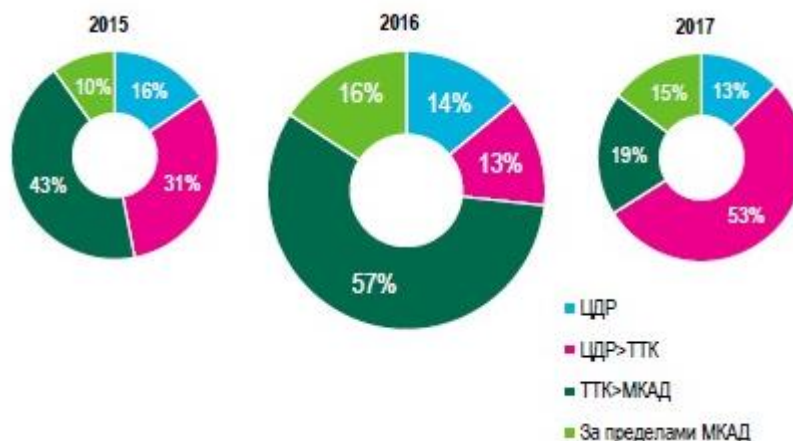


Рис. 3.4. Новое строительство по зонам Москвы

Низкая девелоперская активность проявляется как в отсутствии новых крупных офисных проектов, так и в переносе сроков ввода многих бизнес-центров, запланированных на 2016 год. Данная тенденция существенно отразилась в сегменте класса «А», объем нового строительства в котором составил 70 500 кв. м, что более чем в 4 раза ниже значения 2015 года.

В классе «А» были введены в эксплуатацию 3 объекта, крупнейшим из которых стала первая очередь бизнес-парка G10 (30 300 кв. м).

В сегменте класса «В», на который пришлось 88% нового предложения, крупнейшими объектами стали МФК «ЦСКА» (40 900 кв. м), Nagatino i-Land – фаза II «Декарт» (28 100 кв. м), «Даниловская Мануфактура» – корпус «Мещерин» (25 800 кв. м) и БЦ «Отрадный» – фаза II (25 300 кв. м).

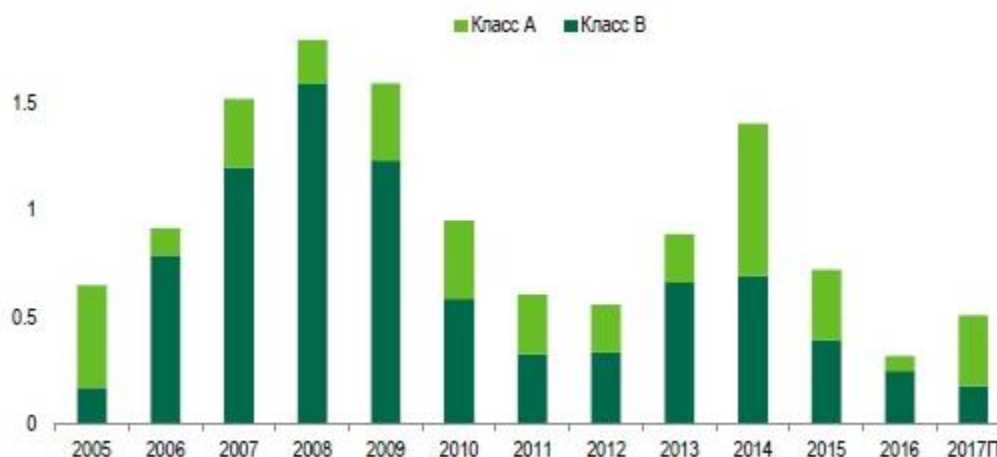


Рис. 3.5. Новое строительство по классам

Спрос на офисы в Москве

В 2016 году наблюдался рост спроса на офисную недвижимость, в результате которого объем сделок новой аренды и продажи достиг докризисного уровня 2013 года и составил 1,06 млн кв. м. Такой показатель на 22% превосходит значение предыдущего года, и на 44% больше значения в 2014 году.

В 2016 году сократился объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий, пик которых пришелся на 2015 год. Их доля в общем объеме транзакций снизилась с 39% в 2015 до 27%, что все еще выше докризисного уровня.



Рис. 3.6. Структура сделок на офисном рынке

Крупные сделки по переходу прав собственности двух бизнес-центров (Башня «Евразия» и «Президент Плаза») во многом определили характер спроса первой половины года. Преимущественно за счет них объем сделок попродаже офисных площадей в структуре спроса увеличился с 25% в 2015 году до 36% в 2016 году.

Начиная с III квартала на рынке наблюдалось увеличение рыночных сделок. Объем сделок новой аренды и продажи во второй половине года показал сопоставимые с началом года значения, но изменился структурно. В июле-декабре 2016 года доминировали сделки по аренде офисных помещений, доля которых по итогам года составила 64%.

Объем купленных и арендованных офисных помещений класса «А» в 2016 году увеличился в 1,5 раза по сравнению с 2015 годом и составил 568 000 кв. м. Доля класса «А» в структуре новых сделок увеличилась на 10 п.п. до 54%. Спрос на помещения класса «В» в абсолютных значениях не изменился по сравнению с прошлым годом, тогда как его доля в структуре сделок снизилась до 46%.

Активность иностранных компаний на рынке офисной недвижимости в 2016 году выросла. В структуре спроса на них пришлось 22% новых сделок, тогда как российские компании арендовали и купили 78% площадей.

В 2016 году наиболее активными были финансовые компании, доля которых увеличилась с 12% до 33% по сравнению с 2015 годом. Крупнейшие сделки были связаны с представителями банковской сферы. Существенную долю в структуре спроса сохранили сегменты ИТ и телекома и потребительских товаров, на которые пришлось 11% и 10% соответственно.

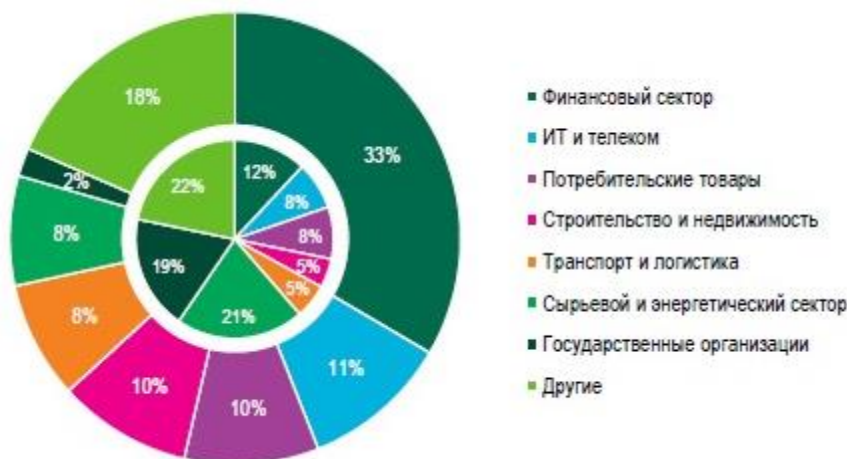


Рис. 3.7. Структура сделок по секторам

Вакансия на офисном рынке Москвы

Рекордно низкий объем ввода нового предложения оказал серьезное влияние на вакансию, которая уменьшилась на рынке в целом за счет существенного снижения показателя в классе «А». В результате, доля свободных площадей составила 15,9%, на 1,8 п.п. ниже уровня 2015 года.

Незначительный ввод нового предложения в классе «А» в совокупности с высоким спросом сократили вакансию в этом классе на 0,6 п.п. в IV квартале 2016 до 18,6%. В годовом сопоставлении показатель в классе «А» снизился на 7,4 п.п.

Доля свободных офисных площадей в классе «В» также существенно снизилась в IV квартале 2016 года, однако по итогам года практически достигла уровня конца 2015 года и составила 14,9%.

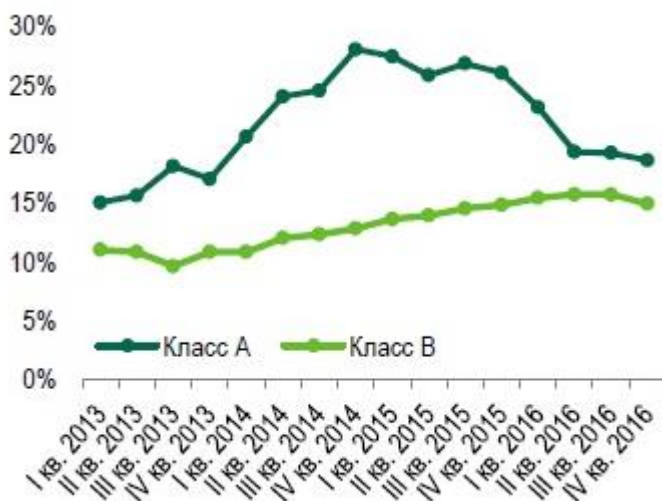


Рис. 3.8. Доля свободных площадей по классам

Наиболее заметно вакансия сократилась в зоне между Садовым кольцом и ТТК – на 5,2 п.п. по сравнению с концом 2015 до 13,8%. Сильное снижение доли свободных площадей произошло в Москва-Сити, где за год этот показатель изменился с 29,4% до 16%. В сравнение с вакансией конца 2014 года (42,4%) падение выглядит еще существеннее.

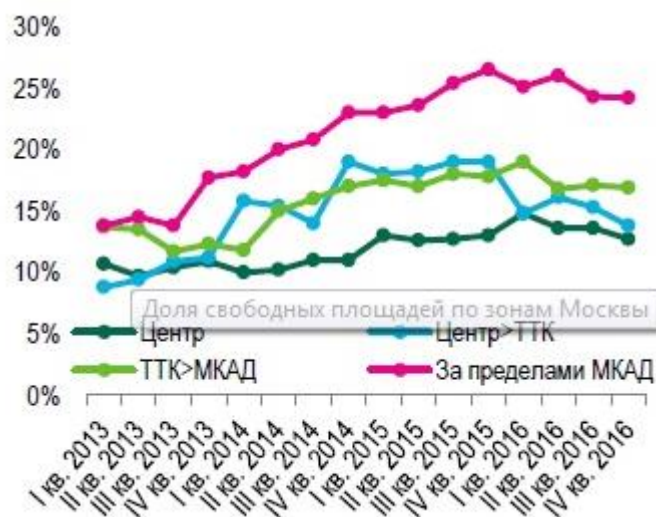


Рис. 3.9. Доля свободных площадей по зонам

Коммерческие условия аренды офисов в Москве

В 2016 году значительно снизилось давление на ставки аренды со стороны волатильности на сырьевых и валютных рынках. Рубль на протяжении года постепенно укреплялся. Такая экономическая ситуация способствовала стабилизации арендных ставок на офисные помещения.

Наиболее качественные бизнес-центры класса «А Прайм» по-прежнему заявляют ставки аренды в долларах в диапазоне \$800-900 за кв. м/год.

Долларовые договоры в 2016 году были заключены на 10% арендованных площадей. Подавляющее большинство собственников сохраняют номинирование ставки аренды в рублях.

Средний диапазон ставок изменялся не существенно и на конец 2016 года составил (без учета эксплуатационных расходов и НДС):

В бизнес-центрах, расположенных в Центральном деловом районе (ЦДР):

- класс «А» – 26 000–35 000 руб.
- класс «В» – 16 000–28 000 руб.

В бизнес-центрах, расположенных в зоне между ЦДР и ТТК:

- класс «А» – 22 000–30 000 руб.
- класс «В» – 14 000–25 000 руб.

В бизнес-центрах, расположенных за пределами ТТК:

- класс «А» – 18 000–25 000 руб.
- класс «В» – 13 000–23 000 руб.



Рис. 3.10. Динамика средних запрашиваемых ставок аренды офисов в Москве по классам за кв. м/год (без учета эксплуатационных платежей и НДС)

Прогноз развития офисного рынка столицы в 2017 году

Прирост нового предложения, по прогнозам экспертов CBRE, в 2017 году хотя и превзойдет значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. Ожидается, что объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составит порядка 507 000 кв. м.

Почти 60% нового ввода придется на территорию внутри ТТК, где основной точкой роста станет субрынок Москва-Сити. Только на два бизнес-центра («IQ-квартал» и Башня «Федерация Восток»), запланированных к вводу в этом субрынке, придется 42% совокупного объема нового предложения в 2017 году.

В объеме нового предложения будут доминировать офисные площади класса «А», что обусловлено переносом сроков ввода по основным крупным бизнес-центрам этого сегмента с 2016 года на первую половину 2017 года. Доля класса «А» при условии реализации планов девелоперов достигнет рекордно высоких за последние годы 65%.

Объем новых сделок по аренде и продаже офисных помещений в 2017 году сохранится на уровне прошлого года и составит порядка 1,1 млн кв. м. При этом, ожидается усиление тенденции роста новых сделок, заключаемых на рыночных условиях, а также реализации спроса крупных структур.

Динамика арендных ставок в 2017 году будет находиться под влиянием экономических тенденций в стране. Номинирование запрашиваемых ставок аренды останется преимущественно в национальной валюте. При благоприятном сценарии развития экономической и геополитической ситуации и сохранении спроса мы ожидаем возможное увеличение уровня арендных ставок в рублевом выражении на 5-10% в этом году.

В 2017 году специалисты CBRE прогнозируют дальнейшее снижение вакансии на рынке. Доля свободных площадей в классе «А» в 2017 году может незначительно увеличиться до 19,1%, а в классе «В» уменьшится до 14%. Это связано с тем, что большая часть заявленных проектов, вводимых в эксплуатацию в 2017 году, приходится на бизнес-центры класса «А».

3.4. Основные выводы

Исходя из проведенного анализа рынка, Оценщик сделал следующий вывод:

ВЫВОДЫ:

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

Начиная со второй половины 2016 года выросла доля новых рыночных сделок.

Низкие объемы ввода и увеличивающаяся, начиная с III квартала, активность арендаторов и покупателей офисной недвижимости привела к процессу вымывания качественных активов, особенно осязательного в предложении крупных по размеру помещений.

Арендные ставки в бизнес-центрах Москвы остаются преимущественно в рублевой зоне после масштабного перехода от номинирования в долларах в конце 2014 – начале 2015 годов.

Объем нового строительства в 2016 году показал рекордно низкое значение. По итогам года в эксплуатацию было введено только 317 300 кв. м новых офисных площадей. Такое значение в 2,3 раза уступает показателю 2015 года (721 500 кв. м) и является минимальным показателем более чем за 10 лет.

В 2016 году наблюдался рост спроса на офисную недвижимость, в результате которого объем сделок новой аренды и продажи достиг докризисного уровня 2013 года и составил 1,06 млн кв. м. Такой показатель на 22% превосходит значение предыдущего года, и на 44% больше значения в 2014 году.

В 2016 году сократился объем сделок по продлению и пересмотру коммерческих условий, пик которых пришелся на 2015 год. Их доля в общем объеме транзакций снизилась с 39% в 2015 до 27%, что все еще выше докризисного уровня.

Наиболее заметно вакансия сократилась в зоне между Садовым кольцом и ТТК – на 5,2 п.п. по сравнению с концом 2015 до 13,8%. Сильное снижение доли свободных площадей произошло в Москва-Сити, где за год этот показатель изменился с 29,4% до 16 %. В сравнение с вакансией конца 2014 года (42,4%) падение выглядит еще существеннее.

Средний диапазон ставок изменялся не существенно и на конец 2016 года составил (без учета эксплуатационных расходов и НДС):

В бизнес-центрах, расположенных в Центральном деловом районе (ЦДР):

- класс «А» – 26 000–35 000 руб.**
- класс «В» – 16 000–28 000 руб.**

В бизнес-центрах, расположенных в зоне между ЦДР и ТТК:

- класс «А» – 22 000–30 000 руб.**

- класс «В» – 14 000–25 000 руб.

В бизнес-центрах, расположенных за пределами ТТК:

- класс «А» – 18 000–25 000 руб.
- класс «В» – 13 000–23 000 руб.

Прирост нового предложения, по прогнозам экспертов CBRE, в 2017 году хотя и превзойдет значение 2016 года, но сохранится на низком уровне. Ожидается, что объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составит порядка 507 000 кв. м.

Динамика арендных ставок в 2017 году будет находиться под влиянием экономических тенденций в стране.

Номинирование запрашиваемых ставок аренды останется преимущественно в национальной валюте.

При благоприятном сценарии развития экономической и геополитической ситуации и сохранении спроса мы ожидаем возможного увеличение уровня арендных ставок в рублевом выражении на 5-10% в этом году.

В 2017 году специалисты CBRE прогнозируют дальнейшее снижение вакансии на рынке. Доля свободных площадей в классе «А» в 2017 году может незначительно увеличиться до 19,1%, а в классе «В» уменьшится до 14%.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Понятие наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.⁶

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта использовались четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность, кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования проводится в 2 этапа:

- Анализ наиболее эффективного использования участка земли, как бы свободного от улучшений (незастроенной земли);
- Анализ наиболее эффективного использования участка земли с существующими улучшениями (застроенной земли).

Объектами оценки являются земельный участок общей площадью 845 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д.71. По мнению Оценщика рассматривать варианты использования земельного участка как свободного нецелесообразно, так как здание находится в хорошем состоянии (в 2006 году произведен капитальный ремонт), затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию вариантов использования земельного участка как свободного экономически неэффективными.

Далее был проведен анализ наиболее эффективного использования улучшений земельного участка (нежилого здания) путем соответствия перечисленным выше критериям.

⁶ п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014

4.2. Определение наиболее эффективного использования объекта оценки

Настоящая оценка проводится для цели купли-продажи, учитывая технические характеристики здания, планировку, состояние отделки и окружающую инфраструктуру, наиболее востребованным видом помещений в данном районе являются офисные объекты, таким образом, здание полностью соответствует конъюнктуре рынка, поэтому оцениваемое имущество рассматривается в его текущем использовании.

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки достигается при использовании его в текущем состоянии.

ВЫВОД:

Текущее использование объектов оценки является их наиболее эффективным использованием.

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

5.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки № 1, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

5.2. Описание процесса оценки объекта оценки

В соответствии с п. 11 Федерального стандарта оценки №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Обоснование необходимости использования или отказа от использования подходов к оценке приведены в соответствующих разделах отчета.

5.3. Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся корректировки, отражающие существенные различия между ними.

В целом, возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках или ценах предложений, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

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

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, **Оценщик пришел к выводу о применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.**

5.4. Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- приведение будущих доходов к текущей стоимости.

Оцениваемые в настоящем отчете производственно-складские здание находятся в хорошем состоянии, могут генерировать доход от сдачи их в аренду.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, в рамках настоящего отчета **оценщики пришли к выводу о возможности применения доходного подхода к оценке рыночной стоимости нежилого здания.**

5.5. Обоснование применимости затратного подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;

- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
- для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
- оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подхода к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

Затратный подход не отражает рыночную составляющую строительства, поэтому стоимость, определенную затратным подходом, невозможно считать рыночной.

Таким образом, учитывая цель оценки, а также исходя из применимости затратного подхода, проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости затратным подходом, в рамках настоящего отчета **оценщики пришли к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке рыночной стоимости нежилого здания.**

Применительно к земельному участку затратный подход в чистом виде не применим, так как земельный участок – это природный объект.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Определение рыночной стоимости земельного участка и нежилого здания на основе сравнительного подхода

6.1.1. Общие положения

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

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения).

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы⁷:

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора (множителя).

Метод сравнения продаж базируется на информации о сделках или ценах предложений с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение сравнительного подхода нецелесообразным.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

2. Сбор и проверка информации по каждому объекту-аналогу (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

4. Корректировка листинговых цен по каждому объекту-аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа, экспертного метода и других методов.

5. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение стоимости оцениваемого объекта.

⁷ Оценка стоимости имущества: учеб. Пособие; под ред. И.В. Косоруковой – М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.- 736 с.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется мультипликатором валовой ренты (МВР) как отношение цены продажи к рентному доходу. Метод валового рентного мультипликатора применяется к оценке доходной недвижимости, широко реализуемой на рынке.

Расчет стоимости объекта с помощью валового рентного мультипликатора осуществляется в следующей последовательности:

- определяется годовая арендная ставка для данного объекта;
- рассчитывается оптимальный для данного сектора рынка валовой рентный мультипликатор (МВР) исходя из рыночных данных последних продаж сопоставимых объектов недвижимости;
- умножается годовая арендная ставка для оцениваемого объекта на оптимальный валовой рентный мультипликатор, рассчитанный на базе сопоставимых объектов.

Мультипликатор валовой ренты не корректируют на различия между объектом оценки и сопоставимыми аналогами, так как в основу его расчета положены фактические арендные платежи и продажные цены, в которых уже учтены указанные различия.

Метод валового рентного мультипликатора имеет ряд недостатков:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Наиболее распространенным методом при оценке сравнительного подхода является метод сравнения продаж.

Учитывая особенности рынка объекта оценки и источники информации, которыми располагает Оценщик, при проведении оценочных расчетов использовался метод сравнения продаж.

6.1.2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж (МСП)

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После Корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические и экономические характеристики объекта,
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки, вносимые в объекты-аналоги

Приведение ценообразующих характеристик аналогов к характеристикам оцениваемого объекта осуществляется путем внесения корректировок. Корректировки могут быть как процентные, так и денежные (абсолютные и относительные).

Процентная корректировка осуществляется путем умножения цены продажи аналога или его единицы сравнения на величину процентной ставки.

$$V_a = \text{Сед} * \text{Кед} * \text{Ппр},$$

где:

V_a - приведенная стоимость аналога с учетом корректировки;

Ппр - величина процентной корректировки;

Сед - цена продажи единицы сравнения;

Кед - количество единиц сравнения.

Относительная денежная корректировка изменяет цену одной единицы сравнения на определенную сумму

$$V_a = (\text{Сед} + \text{Под}) * \text{Кед},$$

где: Под - величина относительной денежной корректировки.

Абсолютная денежная корректировка изменяет стоимость объекта в целом на определенную сумму: $V_a = (\text{Сед} * \text{Кед}) + \text{Пад}$, Пад - величина абсолютной денежной корректировки.

6.1.3. Определение рыночной стоимости земельного участка как незастроенного методом сравнительного анализа продаж

При выборе объектов-аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка земельных участков, расположенных в районе расположения объекта оценки. Характеристика выбранных аналогов приведена в таблице ниже.

Табл. 6.1. Краткая характеристика аналогов

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м	845,0	3 595,0	2 146,0	908,0
Местоположение	г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71	Москва, район Даниловский, проезд Жуков, 21	Москва, район Даниловский, 3-й Павловский пер., 28	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования		Объекты размещения офисных помещений	Общественно-деловое назначение	Торгово-административное назначение
Улучшения, имеющиеся на участке		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Доступные коммуникации	Все	Все	Все	Все
Цена продажи объекта, руб. с НДС		260 000 000	120 619 800	95 000 000
Цена продажи 1 кв.м, руб. с НДС		72 323	56 207	104 626
Цена продажи 1 кв.м, руб. без НДС		61 290	47 633	88 666
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/153377249/	https://www.cian.ru/sale/suburban/153216559/	https://www.cian.ru/sale/suburban/152382435/

Табл. 6.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена продажи 1 кв.м, руб. без НДС		61 290	47 633	88 666
Корректировка на торг		-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		54 548	42 393	78 912
Объем передаваемых прав	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		54 548	42 393	78 912
Финансовые условия	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		54 548	42 393	78 912
Дата оценки (предложения)	02.02.2017	фев.17	фев.17	фев.17
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость,		54 548	42 393	78 912

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
руб./кв.м				
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		54 548	42 393	78 912
Вид разрешенного использования		Объекты размещения офисных помещений	Общественно-деловое назначение	Торгово-административное назначение
Корректировка на ВРИ		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		54 548	42 393	78 912
Местоположение	г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71	Москва, район Даниловский, проезд Жуков, 21	Москва, район Даниловский, 3-й Павловский пер., 28	Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	35 613,99	87 986,83	70 574,90	82 796,57
Соотношение стоимости участков по кадастру		0,40	0,50	0,43
Корректировка		-60%	-50%	-57%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		22 079	21 393	33 943
Площадь, кв.м		3 595	2 146	908
Корректировка		36%	22%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 028	26 099	33 943
Улучшения, имеющиеся на участке		нет	нет	нет
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 028	26 099	33 943
Доступные коммуникации		Все	Все	Все
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		30 028	26 099	33 943
Среднее значение стоимости, руб./кв.м (без НДС)	30 023			
Рыночная стоимость земельного участка (без учета НДС), руб.	25 370 000			
Рыночная стоимость земельного участка (с НДС), руб.	29 936 600			

Источник: расчеты Оценщика

В процессе оценки была проанализирована информация, полученная по объектам-аналогам, проведена корректировка на выявленные различия в ценообразующих характеристиках и внесены соответствующие поправки в их цены.

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Корректировка на уторгование учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №19, 2016, стр.17, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО), скидка при продаже земли в Москве – 9-12%. Учитывая состояние земельного рынка Московского региона, для дальнейших расчетов принимается среднее значение указанного диапазона (-11,0%).

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	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)

Корректировка на объем передаваемых прав

Оцениваемый земельный участок и его аналоги имеют одинаковый вид права – собственность, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансовых расчетов при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения на продажу объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, продажа в кредит). В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателя. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется. Отсюда корректировка по данному показателю равна нулю.

Корректировка на дату выставления на торги

В расчетах рыночной стоимости используется актуальная на дату оценки информация о предложениях на продажу земельных участков, поэтому корректировка на дату выставления на торги не проводилась.

Корректировка на ВРИ (вид разрешенного использования)

Вид разрешенного использования у объекта оценки и его аналогов схожий, поэтому по данному параметру аналоги не корректировались.

Корректировка на местоположение и вид разрешенного использования

Корректировка на местоположение и вид разрешенного использования определялась по данным об удельной кадастровой стоимости объекта оценки и аналогов по формуле:

$$K_{\text{мест}} = K_{\text{Соц}} / K_{\text{Сан}}$$

где:

K_{Соц} – удельная кадастровая стоимость объекта оценки;

K_{Сан} – удельная кадастровая стоимость аналога (по данным: интернет ресурса pkk5.rosreestr.ru).

Расчет корректировок на местоположение приведен в таблице расчета рыночной стоимости земельного участка.

Корректировка на различие в общей площади

Корректировка на размер общей площади земельного участка вносится, если площадь оцениваемого объекта существенно отличается от площади объекта-аналога.

Величина корректировок определялась на основании данных Сборника рыночных корректировок – СРК - 2016, стр.34, табл.16, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО).

Таблица 16. Москва. Право собственности. Масштабный эффект для РС ЗУ в Москве

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																												
	50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1250	1500	1750	2000	2500	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000	11000	12000	13000	14000	15000
50	1,00	1,16	1,34	1,46	1,55	1,63	1,69	1,75	1,80	1,85	1,89	1,98	2,06	2,12	2,19	2,29	2,38	2,53	2,65	2,76	2,85	2,93	3,01	3,07	3,14	3,20	3,25	3,30	3,35
100	0,86	1,00	1,16	1,26	1,34	1,41	1,46	1,51	1,55	1,59	1,63	1,71	1,78	1,83	1,89	1,98	2,06	2,19	2,29	2,38	2,46	2,53	2,60	2,65	2,71	2,76	2,81	2,85	2,89
200	0,75	0,86	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41	1,47	1,53	1,58	1,63	1,71	1,78	1,89	1,98	2,06	2,12	2,19	2,24	2,29	2,34	2,38	2,42	2,46	2,50
300	0,68	0,79	0,92	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29	1,35	1,41	1,45	1,50	1,57	1,63	1,73	1,82	1,89	1,95	2,01	2,06	2,10	2,15	2,19	2,22	2,26	2,29
400	0,64	0,75	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,19	1,21	1,27	1,32	1,37	1,41	1,47	1,53	1,63	1,71	1,78	1,83	1,89	1,93	1,98	2,02	2,06	2,09	2,12	2,16
500	0,61	0,71	0,82	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,41	1,46	1,55	1,63	1,69	1,75	1,80	1,85	1,89	1,93	1,96	2,00	2,03	2,06
600	0,59	0,68	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,17	1,21	1,25	1,29	1,35	1,41	1,50	1,57	1,63	1,68	1,73	1,78	1,82	1,85	1,89	1,92	1,95	1,98
700	0,57	0,66	0,77	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,13	1,18	1,21	1,25	1,31	1,36	1,45	1,52	1,58	1,63	1,68	1,72	1,76	1,79	1,83	1,86	1,89	1,92
800	0,56	0,64	0,75	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,10	1,14	1,18	1,21	1,27	1,32	1,41	1,47	1,53	1,58	1,63	1,67	1,71	1,74	1,78	1,81	1,83	1,86
900	0,54	0,63	0,73	0,79	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,07	1,11	1,15	1,18	1,24	1,29	1,37	1,44	1,50	1,54	1,59	1,63	1,67	1,70	1,73	1,76	1,79	1,82
1000	0,53	0,61	0,71	0,77	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,21	1,26	1,34	1,41	1,46	1,51	1,55	1,59	1,63	1,66	1,69	1,72	1,75	1,78
1250	0,51	0,59	0,68	0,74	0,79	0,82	0,86	0,88	0,91	0,93	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,16	1,20	1,28	1,34	1,39	1,44	1,48	1,52	1,55	1,59	1,62	1,64	1,67	1,69
1500	0,49	0,56	0,65	0,71	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,11	1,16	1,23	1,29	1,34	1,39	1,43	1,46	1,50	1,53	1,55	1,58	1,61	1,63
1750	0,47	0,55	0,63	0,69	0,73	0,77	0,80	0,82	0,85	0,87	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,08	1,12	1,19	1,25	1,30	1,34	1,38	1,42	1,45	1,48	1,50	1,53	1,55	1,58
2000	0,46	0,53	0,61	0,67	0,71	0,75	0,77	0,80	0,82	0,84	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,05	1,09	1,16	1,21	1,26	1,30	1,34	1,38	1,41	1,44	1,46	1,49	1,51	1,53
2500	0,44	0,51	0,59	0,64	0,68	0,71	0,74	0,76	0,79	0,81	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	1,00	1,04	1,10	1,16	1,20	1,24	1,28	1,31	1,34	1,37	1,39	1,42	1,44	1,46
3000	0,42	0,49	0,56	0,61	0,65	0,68	0,71	0,73	0,76	0,77	0,79	0,83	0,86	0,89	0,92	0,96	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,23	1,26	1,29	1,32	1,34	1,36	1,39	1,41
4000	0,39	0,46	0,53	0,58	0,61	0,64	0,67	0,69	0,71	0,73	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,91	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24	1,26	1,28	1,30	1,32
5000	0,38	0,44	0,51	0,55	0,59	0,61	0,64	0,66	0,68	0,70	0,71	0,75	0,77	0,80	0,82	0,86	0,90	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26
6000	0,36	0,42	0,49	0,53	0,56	0,59	0,61	0,63	0,65	0,67	0,68	0,72	0,75	0,77	0,79	0,83	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14	1,16	1,18	1,20	1,21
7000	0,35	0,41	0,47	0,51	0,55	0,57	0,59	0,61	0,63	0,65	0,66	0,69	0,72	0,75	0,77	0,80	0,84	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,18
8000	0,34	0,39	0,46	0,50	0,53	0,56	0,58	0,60	0,61	0,63	0,64	0,67	0,70	0,72	0,75	0,78	0,81	0,86	0,91	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,13	1,14
9000	0,33	0,39	0,45	0,49	0,52	0,54	0,56	0,58	0,60	0,61	0,63	0,66	0,68	0,71	0,73	0,76	0,79	0,84	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,11
10000	0,33	0,38	0,44	0,48	0,51	0,53	0,55	0,57	0,59	0,60	0,61	0,64	0,67	0,69	0,71	0,75	0,77	0,82	0,86	0,90	0,93	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,06	1,07	1,09
11000	0,32	0,37	0,43	0,47	0,50	0,52	0,54	0,56	0,57	0,59	0,60	0,63	0,66	0,68	0,70	0,73	0,76	0,81	0,85	0,88	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07
12000	0,31	0,36	0,42	0,46	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	0,58	0,59	0,62	0,64	0,66	0,68	0,72	0,75	0,79	0,83	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05
13000	0,31	0,36	0,41	0,45	0,48	0,50	0,52	0,54	0,55	0,57	0,58	0,61	0,63	0,65	0,67	0,71	0,73	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,02	1,03
14000	0,30	0,35	0,41	0,44	0,47	0,49	0,51	0,53	0,55	0,56	0,57	0,60	0,62	0,64	0,66	0,69	0,72	0,77	0,80	0,84	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01
15000	0,30	0,35	0,40	0,44	0,46	0,49	0,51	0,52	0,54	0,55	0,56	0,59	0,61	0,63	0,65	0,68	0,71	0,76	0,79	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,95	0,97	0,99	1,00

Корректировка на наличие строений на участке

Аналоги не имеют отличий по данному параметру, поэтому корректировка не производилась.

Корректировка на коммуникации

Аналоги не имеют отличий по данному параметру, поэтому корректировка не производилась.

Весовые коэффициенты аналогов

Рыночной стоимостью 1 кв.м земельного участка, полученная сравнительным подходом, была определена как среднее значение стоимости аналогов.

ВЫВОД:

Рыночная стоимость земельного участка как незастроенного, по состоянию на 02 февраля 2017 г. составила с учетом НДС: 29 937 000 рублей.

6.1.4. Определение рыночной стоимости нежилого здания методом сравнительного анализа продаж

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик провел сбор информации последних на дату проведения оценки предложений.

В результате исследования рынка были выбраны предложения по продаже офисных зданий, которые расценены как достаточно показательные для определения рыночной стоимости объекта оценки. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 кв. м в руб.

На первом этапе определена рыночная стоимость земельных участков по объектам-аналогам.

Затем выделялась стоимость земельного участка для определения стоимости расположенных на них зданий (улучшений земельных участков).

На завершающем этапе проводились корректировки для улучшений земельных участков (для получения рыночной стоимости оцениваемых зданий без учета земельного участка).

Для проведения дальнейших корректировок стоимость улучшений по аналогам определена путем вычитания стоимости земельных участков из их общей стоимости. Расчет стоимости земельного участка под объектами-аналогами приведен выше. При этом использовалась величина удельной стоимости оцениваемого земельного участка, расчет которой произведен выше в Табл. 6.2.

Табл. 6.3. Матрица сравнительных продаж нежилых зданий

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Функциональное назначение	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)
Местоположение	г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71	Москва, район Басманный, Бауманская ул., 58	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 50	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 70
Ближайшая станция метрополитена	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Финансовые условия		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Площадь общая, кв.м	1 172,1	1 500,0	1 065,4	1 000,0
Площадь земельного участка, кв.м	845	1 000	617	700
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Физическое состояние	Рабочее	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Рабочее
Дата предложения	02.02.2017	фев.17	фев.17	фев.17
Цена предложения, руб.		206 090 000	149 500 000	200 000 000
Цена продажи 1 кв.м объекта с НДС, руб.		137 393	140 323	200 000
Цена продажи 1 кв.м объекта (без НДС), руб.		116 435	118 918	169 492
Дополнительная информация		Продается отдельно стоящее здание площадью 1500 м ² . 5 минут пешком от метро Бауманская. Здание без отделки. Возможна отделка под клиента. Зе-	10 мин пешком, 1 линия, особняк, 1065,4 кв.м, 2 этажа (290 кв.м и 333 кв.м), подвал (169 кв.м) и мансарда (271 кв.м), высота потолков 2-3,3 м, хороший	Отдельно стоящее здание по Бакунинской улице, первая линия домов. 4 отдельных входа, 2 из них с улицы. В настоящее время здание пустое.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
		мельный участок (в собственности) 10 соток . От м. Бауманская 500 м // от м. Курская 1.5 км.Высокий потолок, уникальный особняк 1917 г. постройки ,все необходимые коммуникации, электричество 180 кВт 2015 Капитальная реконструкция с заменой перекрытий.	ремонт, планировка смешанная, коммуникации центральные, сплит-система кондиционирования, мощность 50 кВт, отдельный вход, земельный участок 617 кв.м в аренде до 2031 года, парковка во дворе.	Первый и второй этаж использовались под ресторан, все чистое. Третий этаж имеет коридорную систему и 13 отдельных кабинетов, свой независимый вход, который выходит во двор. В 2006 году полная реконструкция здания с заменой всех коммуникаций, перекрытия ж/б. Есть своя парковка на 20 авто со шлагбаумом.
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/149432116/	https://www.cian.ru/sale/commercial/14552416/	https://www.cian.ru/sale/commercial/153176823/

Табл. 6.4. Расчет стоимости нежилого здания

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена предложения, руб.	-	206 090 000	149 500 000	200 000 000
Цена предложения (без НДС), руб.		174 652 542	126 694 915	169 491 525
Площадь земельного участка, кв.м.	845	1 000	617	700
Передаваемые права на земельный участок	Аренда	Собственность	Аренда	Аренда
Корректировка		11%	0%	0%
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв.м	35 613,99	83 434,77	77 324,26	69 325,74
Соотношение стоимости участков по кадастру		2,34	2,17	1,95
Корректировка		134%	117%	95%
Рыночная стоимость земельного участка, руб. за 1 кв.м (без НДС)	30 023	78 075	65 186	58 443
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (без НДС)		78 074 642	40 219 891	40 910 285
Стоимость улучшений, без учета стоимости земельного участка (без НДС)		96 577 900	86 475 025	128 581 241
Стоимость 1 кв.м улучшений, без учета стоимости земельного участка (без НДС)		64 385	81 167	128 581
Корректировка на торг	-	-13%	-13%	-13%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Дата оценки (предложения)	02.02.2017	фев.17	фев.17	фев.17
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Функциональное назначение	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Доступные коммуникации	Все	Все	Все	Все
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Местоположение	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	56 015	70 615	111 866
Местоположение относительно транспортных потоков	Внутри квартала	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Корректировка	-	-21%	-21%	-21%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	44 252	55 786	88 374
Площадь, кв.м	1 172,1	1 500,0	1 065,4	1 000,0
Корректировка	-	4%	0%	-2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	46 022	55 786	86 606
Физическое состояние	Рабочее	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Рабочее
Корректировка, руб.	-	21 243	11 684	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м (без НДС)	-	67 265	67 470	86 606
Среднее арифметическое значение за 1 кв.м (без НДС), руб. в год	73 780	-	-	-
Рыночная стоимость без учета земельного участка (без НДС), руб.	86 478 000	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка (без НДС), руб.	25 370 000			
Рыночная стоимость с учетом стоимости земельного участка (без НДС), руб.	111 848 000			
Рыночная стоимость с учетом стоимости земельного участка (с НДС), руб.	131 981 000			

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на исключение стоимости земельных участков из цены предложения

Цена предложения объектов-аналогов предполагает наличие стоимости права собственности или права аренды земельного участка в цене предложения за объект.

Для внесения дальнейших корректировок, применяемых только к улучшениям, необходимо исключить стоимость земельных участков под объектами-аналогами из цены предложения.

Определение стоимости земельных участков аналогов происходит с использованием кадастровой стоимости кварталов земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги. Стоимость земельных участков определяется по формуле:

$$Cзу * Пзу * Кпр = РСзу$$

Где:

РСзу – рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен объект-аналог;

Сзу – удельная кадастровая стоимость аналога (по данным: интернет ресурса pkk5.rosreestr.ru);

Пзу – площадь земельного участка, на котором расположен объект-аналог;

Кпр – коэффициент, учитывающий вид права на земельный участок, на котором расположен объект-аналог;

Расчет корректировок на местоположение земельных участков, на которых расположены объекты-аналоги, приведен в Табл. 6.4.

Разница между ценой предложения и стоимостью продаж (Корректировка на торг)

Корректировка на уторгование учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №19, 2016, стр.17, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО), скидка при продаже офисной недвижимости в Москве – 12-14%. Для дальнейших расчетов принимается среднее значение указанного диапазона (-13,0%).

Передаваемые права

Все объекты-аналоги находятся в частной собственности, величина корректировки стоимости принята равной 0 %.

Условия финансирования

В процессе проверки информации Оценщику удалось установить, что все объекты-аналоги выставлены на рынке, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка, по данному параметру, не вводится.

Дата предложения

В расчетах рыночной стоимости используется актуальная на дату оценки информация о предложениях на продажу нежилых зданий, поэтому корректировка на дату выставления на торги не проводилась.

Функциональное назначение здания

Аналоги и объект оценки относятся к офисным зданиям класса «С». Все здания являются объектами старой постройки с проведенным капитальным ремонтом. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги по данному показателю отличий не имеют. Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение

Местоположение здания учтено при расчете корректировки на стоимость земельного участка объектов аналогов, таким образом, дополнительной корректировки на местоположение не требуется.

Корректировка на местоположение относительно транспортных потоков

Оцениваемое здание имеет внутриквартальное положение. Все аналоги расположены на первой линии ул. Бауманская и Бакунинская, которые обладают лучшим расположением и интенсивностью трафика. Величина корректировки определена на основании статистических данных исследований. (Л.А. Лейфер. «Офисная и торговая недвижимость и сходные объекты». 2016 г., табл.25) в размере 21%. Таким образом, понижающая корректировка для аналогов составит 21%.

Корректировка на площадь здания

Величина корректировок определялась на основании данных Сборника рыночных корректировок – СРК - 2016, стр.80, табл.45, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО).

Таблица 45. Москва. Масштабный эффект для офисных площадей класса «С»

Площадь, кв.м.	Аналоги, кв.м.																	
	50	100	200	300	400	500	600	700	800	900	1000	1100	1200	1300	1400	1500	1600	1700
50	1,00	1,12	1,26	1,35	1,42	1,47	1,52	1,56	1,59	1,63	1,65	1,68	1,71	1,73	1,75	1,77	1,79	1,81
100	0,70	1,00	1,12	1,20	1,26	1,31	1,35	1,39	1,42	1,45	1,47	1,50	1,52	1,54	1,56	1,58	1,59	1,61
200	0,63	0,89	1,00	1,07	1,12	1,17	1,20	1,23	1,26	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,40	1,42	1,43
300	0,59	0,83	0,93	1,00	1,05	1,09	1,12	1,15	1,18	1,20	1,22	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,32	1,34
400	0,56	0,79	0,89	0,95	1,00	1,04	1,07	1,10	1,12	1,15	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23	1,25	1,26	1,28
500	0,54	0,76	0,86	0,92	0,96	1,00	1,03	1,06	1,08	1,10	1,12	1,14	1,16	1,17	1,19	1,20	1,22	1,23
600	0,52	0,74	0,83	0,89	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,17	1,18	1,19
700	0,51	0,72	0,81	0,87	0,91	0,95	0,97	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16
800	0,50	0,71	0,79	0,85	0,89	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04	1,05	1,07	1,08	1,10	1,11	1,12	1,14
900	0,49	0,69	0,78	0,83	0,87	0,91	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,08	1,09	1,10	1,11
1000	0,48	0,68	0,76	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02	1,03	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09
1100	0,47	0,67	0,75	0,80	0,84	0,88	0,90	0,93	0,95	0,97	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06	1,08
1200	0,46	0,66	0,74	0,79	0,83	0,86	0,89	0,91	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05	1,06
1300	0,46	0,65	0,73	0,78	0,82	0,85	0,88	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,03	1,04	1,05
1400	0,45	0,64	0,72	0,77	0,81	0,84	0,87	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03
1500	0,45	0,63	0,71	0,76	0,80	0,83	0,86	0,88	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
1600	0,44	0,63	0,71	0,75	0,79	0,82	0,85	0,87	0,89	0,91	0,92	0,94	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01
1700	0,44	0,62	0,70	0,75	0,78	0,81	0,84	0,86	0,88	0,90	0,91	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00

Корректировка на состояние помещений

Корректировка на состояние аналогов определена по данным интернет-калькулятора <http://www.forma-group.ru/price/>.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 845 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д.71

The image contains two screenshots of the website www.forma-group.ru/price/. Both screenshots show the same page layout, but with different calculation results. The top screenshot shows the following results:

ИТОГО СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА:	21 243,23 RUB 360,97 USD
ИТОГО СТОИМОСТЬ ОФИСА ПОД КЛЮЧ:	24 897 071,37 RUB 423 059,84 USD

The bottom screenshot shows the following results:

ИТОГО СТОИМОСТЬ КВАДРАТНОГО МЕТРА:	11 683,78 RUB 198,53 USD
ИТОГО СТОИМОСТЬ ОФИСА ПОД КЛЮЧ:	13 693 389,26 RUB 232 682,91 USD

Both screenshots include a 'РАССЧИТАТЬ' button and a 'РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТОВ:' section. The website header includes the logo for FORMA GROUP, a phone number +7 (495) 380-06-00, and navigation links for 'О КОМПАНИИ', 'УСЛУГИ', 'ПОРТФОЛИО', 'ЦЕНЫ', 'FAQ', 'НОВОСТИ', and 'КОНТАКТЫ'. A sidebar on the right contains a 'ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ' button.

Весовые коэффициенты аналогов

Рыночной стоимостью 1 кв.м нежилого здания, полученная сравнительным подходом, была определена как среднее значение стоимости аналогов.

ВЫВОД:

Рыночная стоимость нежилого здания, определенная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на 02 февраля 2017 г. с учетом НДС составляет: 131 981 000 рублей.

6.2. Определение рыночной стоимости нежилого здания на основе доходного подхода

6.2.1. Общие положения

Доходный подход является одним из основных подходов при оценке объектов недвижимости, позволяющий определить рыночную стоимость в зависимости от ожидаемых в будущем доходов.

Доходный подход к оценке объекта недвижимости представляет собой процедуру оценки стоимости, использующую предположение, что рыночная стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, предполагается, что инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от коммерческой эксплуатации недвижимости (сдавая ее в аренду) и от последующей продажи.

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.

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.

В рамках доходного подхода к оценке объекта оценки могут применяться следующие методы:

- метод прямой капитализации (доходов);
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

В рамках метода прямой капитализации стоимость недвижимости (V) рассчитывается на основании формулы:

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

где:

NOI – чистый операционный доход;

К – общая ставка капитализации.

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

- определение величины чистого операционного дохода от объекта оценки;
- расчет ставки капитализации;
- капитализация будущих денежных потоков в текущую стоимость и определение рыночной стоимости оцениваемого имущества.

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) определяет рыночную стоимость недвижимости как сумму дисконтированных доходов от использования объекта в будущем и реверсии с учетом Корректировки на степень риска их получения.

Оценка недвижимости методом ДДП включает следующие этапы:

- Выбор длительности прогнозного периода.
- Расчет денежного потока для каждого прогнозного периода.
- Расчет ставки дисконтирования.
- Расчет стоимости реверсии.
- Дисконтирование денежных потоков.
- Расчет рыночной стоимости как суммы дисконтированных денежных потоков.

Зная величины будущих денежных потоков и ставки дисконтирования, можно определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующей формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+R)^t} + \frac{V}{(1+R)^n},$$

где:

PV - рыночная стоимость объекта, рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков;

CF_t - денежный поток в t-й год прогнозного периода;

V - суммарная величина денежного потока в постпрогнозный период на конец прогнозного периода;

R - ставка дисконтирования;

n - последний год прогнозного периода.

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

- только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая норма отдачи или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных.

Недостаток доходного подхода состоит в неопределенностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

Учитывая особенности рынка объекта оценки и источники информации, которыми располагает Оценщик, в данном отчете рыночная стоимость оцениваемого объекта определялась с помощью метода прямой капитализации, т.к. объект находится в стадии генерации типичных доходов.

6.2.2. Оценка рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения дохода выбрана арендная плата.

Для определения потенциального валового дохода необходимо определить величины арендных ставок офисных зданий на дату оценки.

Оценщик провел анализ арендных ставок для офисных зданий, которые расположены в районе оцениваемого объекта.

Табл. 6.5. Характеристика аналогов офисных зданий, сдаваемых в аренду

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Функциональное назначение	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)
Местоположение	г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С4	Москва, район Басманный, Старая Басманная ул., 19С12	Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 70
Ближайшая станция метрополитена	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Площадь общая, кв.м	1 172,1	527,0	632,0	1 000,0
Коммуникации	Все	Все	Все	Все
Эксплуатационные платежи	Включено	Включено	Включено	Отдельно
Операционные расходы	Включено	Включено	Включено	Включено
Физическое состояние		Рабочее	Рабочее	Рабочее
Дата предложения	02.02.2017	фев.17	фев.17	фев.17
Цена предложения, руб. в месяц		790 500	869 000	1 200 000
Цена аренды 1 кв.м объекта (с НДС), руб. в год		18 000	16 500	14 400
Цена аренды 1 кв.м объекта (без НДС), руб. в год		15 254	13 983	12 203
Дополнительная информация		Офисный Особняк. Общая площадь 527 м2. 2 полноценных подъездные пути. 3 минуты пешком от метро. Развитая инфраструктура. Тихое окружение. Технические характеристики: центральная система приточно-вытяжной вентиляции, дополни-	Сдается в аренду особняк в центре Москвы. Метро в шаговой доступности. Закрытая охраняемая территория с наземной парковкой на 10 машиномест. Полная реконструкция проведена в 2011 году. Здание трехэтажное с подвалом. Кабинетная планировка. Очень удачное располо-	Отдельно стоящее здание по Бакунинской улице, первая линия домов. 4 отдельных входа, 2 из них с улицы. В настоящее время здание пустое. Первый и второй этаж использовались под ресторан, все чистое. Третий этаж имеет коридорную систему и 13 отдельных кабинетов, свой незави-

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
		тельное кондиционирование с помощью сплит-систем, система видеонаблюдения, система оповещения в случае пожара, телефония, интернет. Коммерческие условия: 18000 руб.м2 в год, ВКЛЮЧАЯ НДС, Эксплуатационные и Коммунальные платежи.	жение помещений по этажам. Ремонт выполнен с применением качественных материалов в классическом стиле.	симый вход, который выходит во двор. В 2006 году полная реконструкция здания с заменой всех коммуникаций, перекрытия ж/б. Есть своя парковка на 20 авто со шлагбаумом.
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/148514080/	https://www.cian.ru/rent/commercial/149952072/	https://www.cian.ru/rent/commercial/152953984/

Табл. 6.6. Расчет арендной ставки

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена аренды 1 кв.м. без НДС, руб. в год	-	15 254	13 983	12 203
Корректировка на торг	-	-8%	-8%	-8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Дата оценки (предложения)	02.02.2017	фев.17	фев.17	фев.17
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Функциональное назначение	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)	Нежилое здание (административного назначения)
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Доступные коммуникации	Все	Все	Все	Все
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Местоположение	Бауманская	Бауманская	Бауманская	Бауманская
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Площадь, кв.м	1 172,1	527,0	632,0	1 000,0
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Физическое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, руб.	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	11 227
Эксплуатационные платежи	Включено	Включено	Включено	Отдельно
Корректировка	-	0	0	2 410
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	13 637
Операционные расходы	Включено	Включено	Включено	Включено
Корректировка	-	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб./кв.м/год (без НДС)	-	14 034	12 864	13 637
Среднее арифметическое значение за 1 кв.м/год (без НДС), руб. в год	13 512	-	-	-

Обоснование вводимых корректировок

Корректировка на торг

Корректировка на уторгование учитывает, что арендная плата может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №19, 2016, стр.17, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО), скидка при продаже офисной недвижимости в Москве – 8-11%. Для дальнейших расчетов принимается нижнее значение указанного диапазона (-8%).

Передаваемые права

Все объекты-аналоги передаются в аренду, корректировка не применялась.

Условия финансирования

В процессе проверки информации Оценщику удалось установить, что все объекты-аналоги выставлены на рынке, исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства. Корректировка, по данному параметру, не вводится.

Дата предложения

В расчетах рыночной стоимости используется актуальная на дату оценки информация о предложениях на продажу нежилых зданий, поэтому корректировка на дату выставления на торги не проводилась.

Корректировка на функциональное назначение

Объект оценки и его аналоги схожи по функциональному назначению, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций

Объект оценки и объекты-аналоги по данному показателю отличий не имеют. Корректировка не вводится.

Корректировка на местоположение

Объект оценки и его аналоги не имеют отличий в характеристиках местоположения, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь помещений

Расчет арендной ставки производился для офисных зданий. Корректировка на площадь не вводится.

Корректировка на состояние

Объект оценки и его аналоги схожи по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на операционные и эксплуатационные расходы

Величина корректировок определялась на основании данных Сборника рыночных корректировок – СРК - 2016, стр.91, табл.50, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО).

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
I	Москва*			
I.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410

Весовые коэффициенты аналогов

Рыночная стоимость арендной ставки за 1 кв.м/год была определена как среднее значение стоимости аналогов.

Таким образом, рыночная арендная ставка на дату оценки 02 февраля 2017 года для нежилого здания составила без учета НДС: 13 512 руб./кв.м./год.

Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (ПВД) представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД в данном случае произведен по формуле:

$$ПВД = A \times S_{пол};$$

где:

A - ставка арендной платы за 1 кв.м помещений;

S_{пол} – полезная (арендопригодная) площадь помещений.

Определение арендопригодной площади

Поскольку арендная ставка рассчитывалась для зданий, сдающихся в аренду целиком, арендопригодная площадь соответствует общей площади нежилого здания.

Определение действительного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) предполагаемые потери от недозагрузки (вакантные площади) вычитаются из потенциального валового дохода. Величина недозагрузки определена на основании Раздела 3. Таким образом, для офисных зданий, находящихся между Садовым кольцом и ТТК, величина недозагрузки составила – 13,8%.

Определение операционных расходов

Величина операционных расходов определена на основании данных Сборника рыночных корректировок – СРК - 2016, стр.91, табл.50, издаваемого Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (НПЦПО).

Таблица 50. Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов, руб./кв. в год

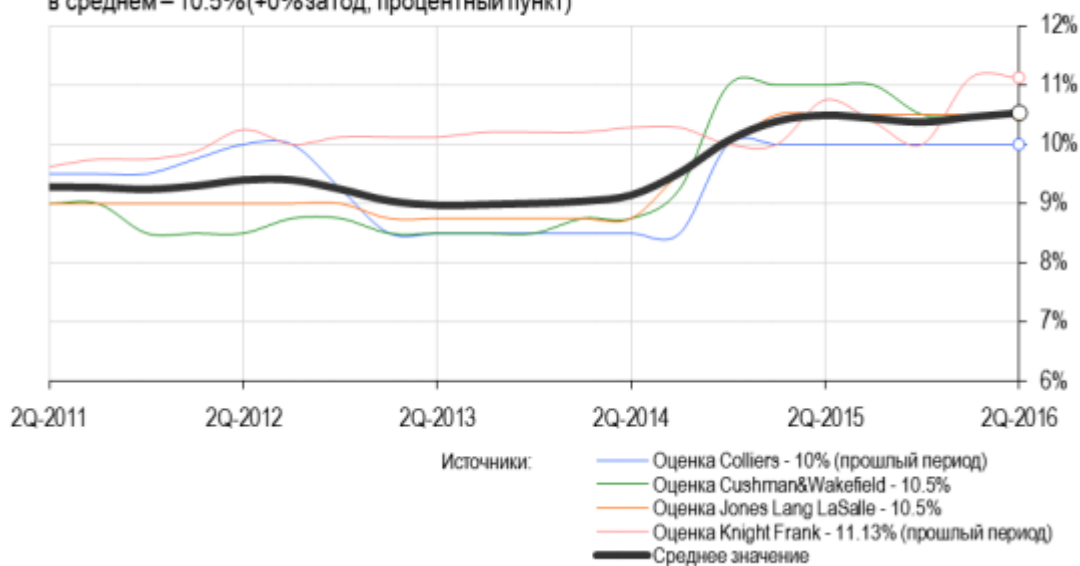
№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 802	5 224	3 520
	Эксплуатационные расходы	4 347	3 498	2 410

Расчет ставки капитализации

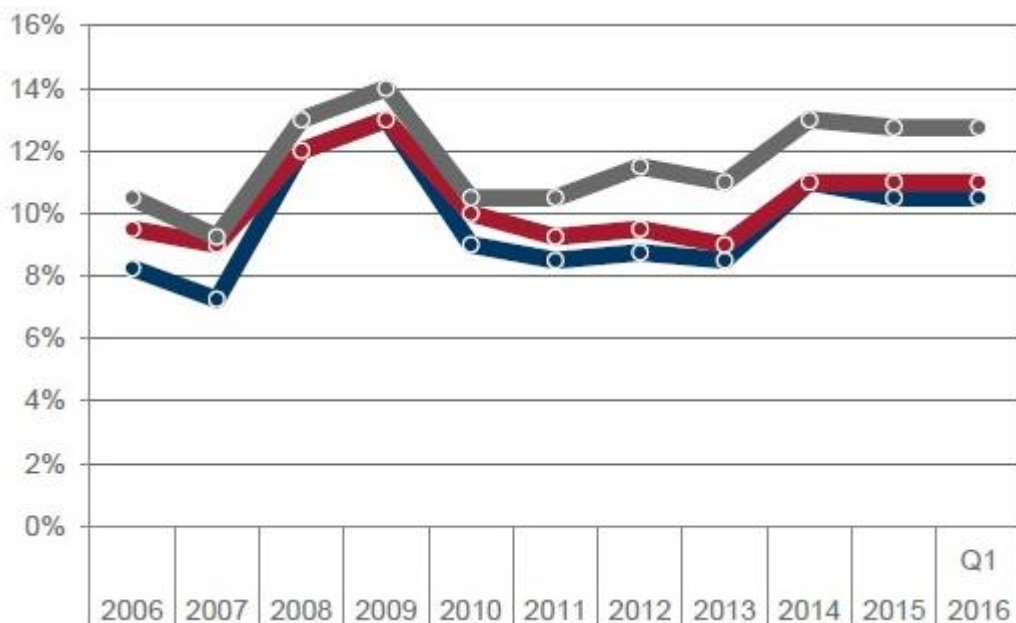
Ставка капитализации определена на основании данных следующих источников:

- http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2016_2q.pdf;

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
в среднем – 10.5% (+0% за год, процентный пункт)



- <http://zдание.info/2393/2467/news/7305>;



- <http://www.knightfrank.ru/news/B-2016-г-рынок-коммерческой-недвижимости-России-ожидает-снижение-объемов-строительства-сделок-и-рост-рублевых-ставок-аренды-07839.aspx>

Величина ставки капитализации, согласно всем приведенным источникам составляет 10,5%.

Расчет стоимости объекта оценки на основе доходного подхода

Ниже представлен расчет стоимости нежилого здания, произведенный в рамках доходного подхода к оценке.

Табл. 6.7. Расчет рыночной стоимости на основе доходного подхода

Параметр	Значение
Величина арендной платы без НДС, 1 кв.м руб./год	13 512
Общая площадь полезных помещений, кв. м	1 172,1
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	15 837 190
Коэффициент недозагрузки, %	13,8%
Действительный валовый доход (ДВД), руб. в год.	13 651 658
Эксплуатационные и операционные расходы, руб./кв.м	3 520
Эксплуатационные и операционные расходы, руб.	4 125 792
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9 525 866
Ставка капитализации	10,50%
Рыночная стоимость, руб. без НДС	90 723 000
Рыночная стоимость, руб. с НДС	107 053 000

ВЫВОД:

Рыночная стоимость нежилого здания, определенная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на 02 февраля 2017 г. с учетом НДС составляет: 107 053 000 рублей.

6.3. Согласование результатов оценки рыночной стоимости объектов оценки

Для определения рыночной стоимости нежилых здания были использованы доходный и сравнительный подходы.

В результате применения этих подходов получены следующие результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки (Табл. 6.8).

Табл. 6.8. Сводные результаты расчетов по подходам (с учетом НДС)

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
Земельный участок общей площадью 845 кв.м	29 937 000	Не применялся	Не применялся
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м	102 044 000	77 116 000	Не применялся
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м, с учетом земельного участка общей площадью 845 кв.м	131 981 000	107 053 000	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

6.3.1. Описание метода и условий согласования

Целью сведения результатов используемых подходов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта земельного определяются следующими критериями:

- возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
- качество информации, на основании которой проводится анализ.
- способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Сравнительный подход основан на рыночных данных по продаже аналогичных объектов. Точность результатов, полученных в рамках сравнительного подхода, существенно зависят от степени сопоставимости оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Результаты оценки достаточно объективно отражают рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Доходный подход определяет рыночную стоимость объекта оценки на основании потенциального дохода от его эксплуатации. Доходный подход применяется в предположении, что инвестор дожидается завершения строительства и извлекает выгоды от использования объектов оценки, в частности, от сдачи его в аренду.

Для согласования результатов, полученных в рамках различных подходов, использовался модифицированный метод анализа иерархий (МАИ).

Сущность МАИ состоит в следующем. Имеется некая цель и совокупность одновременно реализуемых методов (решаемых задач), которые обеспечивают достижение этой цели. Указанная цель декомпозируется на ряд подцелей или критериев (условий), выполнение которых обеспечивает достижение поставленной цели. Выбранные критерии по парно сравниваются между собой (каждый с каждым) и путем назначения баллов определяется относительная степень важности каждого критерия в паре. На основе полученной матрицы значений определяется относительная величина степени важности каждого из критериев для достижения поставленной цели в целом. Аналогичным способом, путем по парного сравнения, для каждого критериев формируются матрицы методов достижения цели, на основе которых определяется степень соответствия каждого метода каждому из критериев. В дальнейшем с учетом степени важности каждого критерия определяется вклад (весовой коэффициент) каждого из методов достижения поставленной цели.

Модификация МАИ состоит в том, что, вместо попарного сравнения, для каждого элемента сравнения назначается абсолютная значимость. Такой метод вполне оправдан, когда количество выбранных критериев и количество используемых методов (подходов к оценке) невелико (не превышает 3-х элементов).

Для определения абсолютной значимости обычно используется 5-балльная система оценки: 1, 2, 3, 4, 5. При желании могут быть введены дополнительные градации: 1,5; 2,5; 3,5; 4,5.

Целью согласования значений рыночной стоимости, определенных в рамках различных подходов к оценке, является: адекватное определение итоговой величины рыночной стоимости. В качестве критериев (условий) обеспечивающих достижение этой цели были приняты:

- способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка (Н1);
- надежность исходных данных для расчетов (Н2);
- точность результатов, полученных различными подходами (Н3).

В качестве методов достижения цели выступают подходы к оценке, например: Р1 – затратный, Р2 – сравнительный и Р3 – доходный.

Принятые для оценки баллы означают степень важности для критериев или степень соответствия подхода выбранному критерию: 1 – низкая, 3 – средняя, 5 – высокая. Остальные градации имеют промежуточное значение.

Далее каждому критерию и подходу присваиваются баллы, как показано в Табл. 6.9.

Табл. 6.9. Таблица присвоения баллов

Элементы сравнения	Критерии		
	Н1	Н2	Н3
Критерии	a^1	a^2	a^3
Подход Р1	a_1^1	a_1^2	a_1^3
Подход Р2	a_2^1	a_2^2	a_2^3
Подход Р3	a_3^1	a_3^2	a_3^3

Примечание: а – баллы, индексы (здесь и далее): верхний – номер критерия, нижний – номер подхода.

Для критериев заполняется матрица и проводятся расчеты коэффициентов значимости, как показано в Табл. 6.15.

Табл. 6.10. Расчет коэффициентов значимости

Критерии	Н1	Н2	Н3	Среднее геометрическое (вес)	Степень важности
Н1	1	$A^{12}=a^1 / a^2$	$A^{13}=a^1 / a^3$	$B^1=(1 \times A^{12} \times A^{13}) \wedge 1/3$	$M^1 = B^1 / B$
Н2	$A^{21}=a^2 / a^1$	1	$A^{23}=a^2 / a^3$	$B^2=(A^{21} \times 1 \times A^{23}) \wedge 1/3$	$M^2 = B^2 / B$
Н3	$A^{31}=a^3 / a^1$	$A^{32}=a^3 / a^2$	1	$B^3=(A^{31} \times A^{32} \times 1) \wedge 1/3$	$M^3 = B^3 / B$
Сумма				$B = B^1 + B^2 + B^3$	1

Проверка матрицы на согласованность не требуется, так как она всегда согласована.

Заполняются матрицы для подходов по каждому из критериев (см. нижеследующие таблицы).

Табл. 6.11

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 1
Р1	1	$A_{12}^1=a_1^1 / a_2^1$	$A_{13}^1=a_1^1 / a_3^1$	$B_1^1=(1 \times A_{12}^1 \times A_{13}^1) \wedge 1/3$	$M_1^1 = B_1^1 / B$
Р2	$A_{21}^1=a_2^1 / a_1^1$	1	$A_{23}^1=a_2^1 / a_3^1$	$B_2^1=(A_{21}^1 \times 1 \times A_{23}^1) \wedge 1/3$	$M_2^1 = B_2^1 / B$
Р3	$A_{31}^1=a_3^1 / a_1^1$	$A_{32}^1=a_3^1 / a_2^1$	1	$B_3^1=(A_{31}^1 \times A_{32}^1 \times 1) \wedge 1/3$	$M_3^1 = B_3^1 / B$
Сумма				$B = B_1^1 + B_2^1 + B_3^1$	1

Табл. 6.12

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 2
Р1	1	$A_{12}^2=a_1^2 / a_2^2$	$A_{13}^2=a_1^2 / a_3^2$	$B_1^2=(1 \times A_{12}^2 \times A_{13}^2) \wedge 1/3$	$M_1^2 = B_1^2 / B$
Р2	$A_{21}^2=a_2^2 / a_1^2$	1	$A_{23}^2=a_2^2 / a_3^2$	$B_2^2=(A_{21}^2 \times 1 \times A_{23}^2) \wedge 1/3$	$M_2^2 = B_2^2 / B$
Р3	$A_{31}^2=a_3^2 / a_1^2$	$A_{32}^2=a_3^2 / a_2^2$	1	$B_3^2=(A_{31}^2 \times A_{32}^2 \times 1) \wedge 1/3$	$M_3^2 = B_3^2 / B$
Сумма				$B = B_1^2 + B_2^2 + B_3^2$	1

Табл. 6.13

Подход	Р1	Р2	Р3	Среднее геометрическое (вес)	Степень соответствия критерию 3
Р1	1	$A_{12}^3=a_1^3 / a_2^3$	$A_{13}^3=a_1^3 / a_3^3$	$B_1^3=(1 \times A_{12}^3 \times A_{13}^3) \wedge 1/3$	$M_1^3 = B_1^3 / B$
Р2	$A_{21}^3=a_2^3 / a_1^3$	1	$A_{23}^3=a_2^3 / a_3^3$	$B_2^3=(A_{21}^3 \times 1 \times A_{23}^3) \wedge 1/3$	$M_2^3 = B_2^3 / B$
Р3	$A_{31}^3=a_3^3 / a_1^3$	$A_{32}^3=a_3^3 / a_2^3$	1	$B_3^3=(A_{31}^3 \times A_{32}^3 \times 1) \wedge 1/3$	$M_3^3 = B_3^3 / B$
Сумма				$B = B_1^3 + B_2^3 + B_3^3$	1

Далее заполняется итоговая матрица и проводится расчет весовых коэффициентов для каждого подхода, как показано в Табл. 6.14.

Табл. 6.14

Параметры	Критерий			
	К1	К2	К3	Весовой коэффициент для подхода
Степень соответствия Р1 критериям	M_1^1	M_1^2	M_1^3	$K_1 = M_1^1 \times M^1 + M_1^2 \times M^2 + M_1^3 \times M^3$
Степень соответствия Р2 критериям	M_2^1	M_2^2	M_2^3	$K_2 = M_2^1 \times M^1 + M_2^2 \times M^2 + M_2^3 \times M^3$
Степень соответствия Р3 критериям	M_3^1	M_3^2	M_3^3	$K_3 = M_3^1 \times M^1 + M_3^2 \times M^2 + M_3^3 \times M^3$
Степень важности критериев	M^1	M^2	M^3	1

Полученные значения весовых коэффициентов (К1, К2, К3) используются при согласовании результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки, полученных в рамках различных подходов.

В связи с тем, что в настоящем Отчете применялись только сравнительный и доходный подходы, расчет весовых коэффициентов произведен на основе только двух подходов. Результаты расчета весовых коэффициентов приведены в следующей таблице.

Табл. 6.15. Результаты расчета весовых коэффициентов

Степень важности критериев					
Критерий		Н1	Н2	Н3	
Значение		5	4	4	
Относительная степень важности критериев					
Критерии	Н1	Н2	Н3	Вес	Степень важности
Н1	1	1,25	1,25	1,160	0,385
Н2	0,80	1	1,00	0,928	0,308
Н3	0,80	1,00	1	0,928	0,308
Сумма				3,017	1,000
Степень соответствия подхода критерию Н1 (способность подхода учитывать изменяющуюся конъюнктуру рынка)					
Подход		Р1	Р2		
Значение		5	6		
Относительная степень соответствия подхода критерию Н1					
Подход		Р1	Р2	Вес	Степень соответствия
Р1		1	0,83	0,913	0,455
Р2		1,20	1	1,095	0,545
Сумма				2,008	1,000
Степень соответствия подхода критерию Н2 (надежность исходных данных для расчетов)					
Подход		Р1	Р2		
Значение		7	5		
Относительная степень соответствия подхода критерию Н2					
Подход		Р1	Р2	Вес	Степень соответствия
Р1		1	1,40	1,183	0,583
Р2		0,71	1	0,845	0,417
Сумма				2,028	1,000
Степень соответствия подхода критерию Н3 (точность результатов, полученных различными подходами)					
Подход		Р1	Р2		
Значение		6	6		
Относительная степень соответствия подхода критерию Н3					
Подход		Р1	Р2	Вес	Степень соответствия

P1		1	1	1,000	0,500
P2		1	1	1,000	0,500
Сумма				2,000	1,000
Итоговое значение весовых коэффициентов для каждого подхода					
Степень \ Критерий		H1	H2	H3	Весовой коэффициент
Степень соответствия P1		0,455	0,583	0,500	0,500
Степень соответствия P2		0,545	0,417	0,500	0,500
Степень важности критериев		0,385	0,308	0,308	1,000

Примечание. Критерии: H1 - способность подхода учитывать конъюнктуру рынка; H2 - надежность исходных данных; H3 - точность используемых методов расчета. Подходы к оценке: P1 - сравнительный; P2 - доходный.

Таким образом, для дальнейших расчетов сравнительному и доходному подходам придается равный удельный вес в итоговой стоимости.

Расчет согласованной величины рыночной стоимости объектов оценки приведен в нижеследующей таблице.

Табл. 6.16. Согласование результатов расчетов по подходам, руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб. с учетом НДС	Вес	Доходный подход, руб. с учетом НДС	Вес	Согласованная стоимость, руб. с учетом НДС
Земельный участок общей площадью 845 кв.м	29 937 000	1	He	-	29 937 000
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м	102 044 000	0,5	77 116 000	0,5	89 580 000
ИТОГО					119 517 000

Источник: расчеты Оценщика

ВЫВОД:

Рыночная стоимость земельного участка общей площадью 845 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71, определенная по состоянию на 02 февраля 2017 года, с учетом НДС и округления составляет:

119 517 000

(Сто девятнадцать миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей.

7.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором между ООО «Аудит-Интеллект» и ОАО «Трансигналстрой» № ОН-2028-17 02 февраля 2017 г., в период с 02.02.2017 г. по 14.02.2017 г. была выполнена оценка рыночной стоимости земельного участка общей площадью 845 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв. м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 71.

На основании анализа информации, проведенных исследований и выполненных расчетов рыночная стоимость объектов оценки, определенная по состоянию на 02 февраля 2017 г. с учетом НДС составляет:

119 517 000

(Сто девятнадцать миллионов пятьсот семнадцать тысяч) рублей.

В том числе пообъектно:

Вид стоимости	Результат оценки рыночной стоимости	
	Рублей РФ с учетом НДС	Рублей РФ без учета НДС
Земельный участок общей площадью 845 кв.м	29 937 000	25 370 000
Нежилое здание общей площадью 1172,1 кв м	89 580 000	75 915 000
ИТОГО	119 517 000	101 285 000

Вышеприведенные результаты оценки стоимости объекта оценки действительны только при принятых Оценщиком допущениях и ограничениях, установленных в Отчете, а также только на дату определения стоимости.

Оценщик 1 категории

_____ А.И. Кеда

Генеральный директор
ООО «Аудит-Интеллект»

_____ М.С. Норкина

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, от 29.07.98 г.
- Федеральные стандарты оценки № 1, №2 и №3 утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, №298 и № 299 соответственно.
- Федеральный стандарт оценки № 7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки № 9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Международные стандарты оценки, 2011г.;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержд. распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р (в ред. Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р);
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержд. распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р;
- Зимин А.И. Оценка имущества: вопросы и ответы. – М.: ИД «Юриспруденция», 2007.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2010;
- Оценка стоимости имущества: Учебное пособие / Под ред. И.В.Косоруковой.- М.: Московский финансово-промышленный университет, 2012. – 736 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости, под ред. В. Рутгайзера, М., 1998.
- Симонова Н.Е. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости», М., «Издательский центр МарТ», 2006.
- Щербакова Н.А. Оценка недвижимости: теория и практика: учебное пособие. – М.: «Омега-Л», 2011;
- Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: ТЕХНОСФЕРА, 211. – 504 с.
- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY». «Недвижимость и цены», 2016 г.;
- ООО "НЦПО", «Сборник рыночных корректировок СРК -2016», 2016 г.;
- ООО "НЦПО", «СРД №19», 2016 г.
- Справочник оценщика недвижимости, том 3 «Земельные участки»/ под ред. Лейфера Л.А., 2016г.;
- Справочник оценщика недвижимости, том 3 «Земельные участки»/ под ред. Лейфера Л.А., 2016г.;
- Справочник оценщика недвижимости, том 1, части 1 и 2 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов»/ под ред. Лейфера Л.А., 2016г.;
- Статистический бюллетень Банка России, 2016г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Москве

Дата выдачи: 03 июля 2008 г.

Документы-основания: ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ от 29.05.2008 г. с Петросяном Суреном Александровичем

Субъект (субъекты) права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И МОНТАЖУ УСТРОЙСТВ АВТОМАТИКИ И ТЕЛЕМЕХАНИКИ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ "ТРАНССИГНАЛСТРОЙ"
ИНН/ОИП: 7701099090/770101001
Место нахождения: г.МОСКВА, ул. БАСМАННАЯ СТАРАЯ, д.11
Зарегистрировано: 11.06.1993г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,
Свидетельство № 069.771
ОГРН: 1027739127558

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ул. ПОЧТОВАЯ Б., д.71
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1172,1 кв.м.

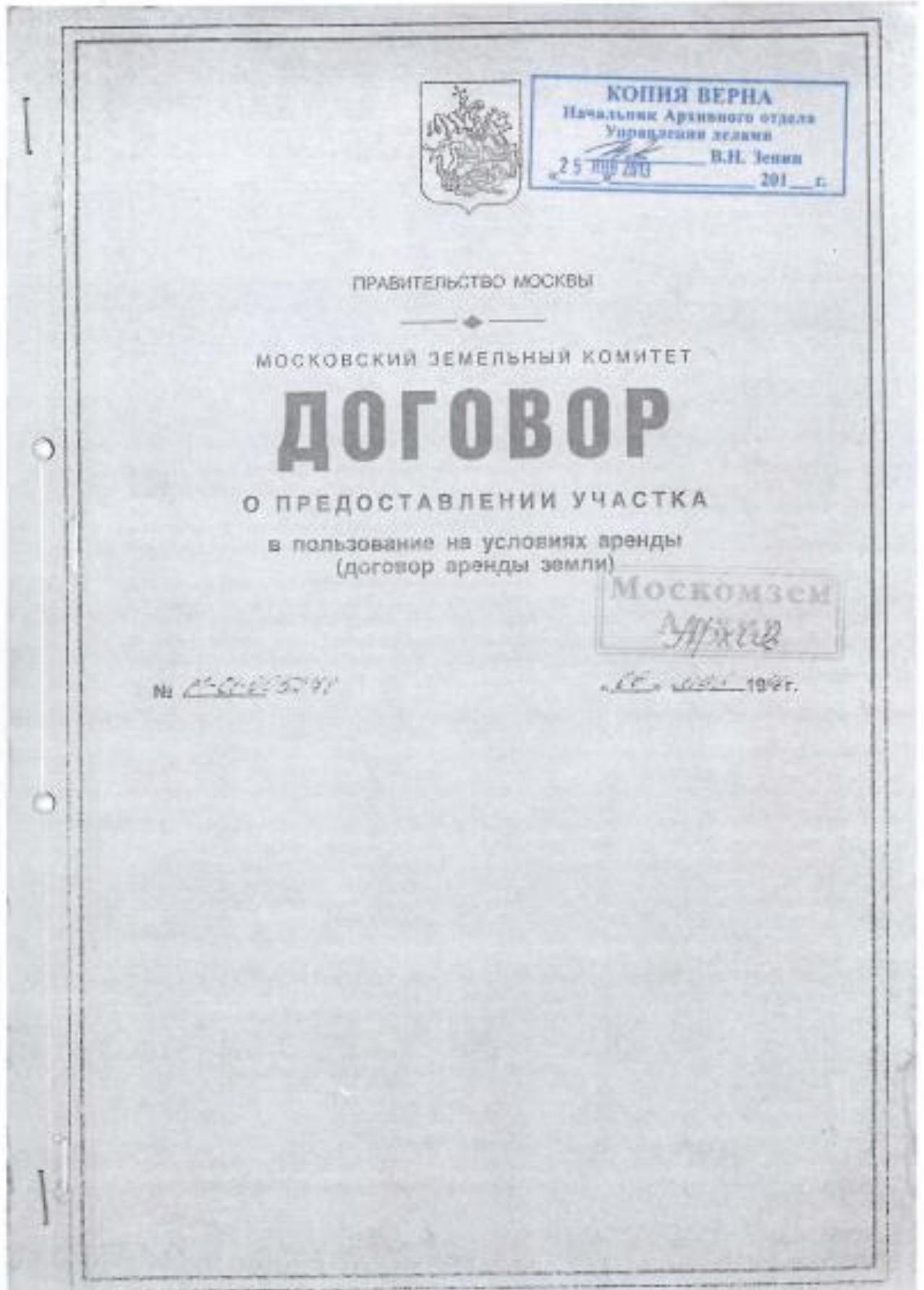
Кадастровый (или условный) номер: 13118

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

в чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03 июля 2008 года сделана запись регистрации № 77-77-21/066/2008-721

Регистратор: И. П. ДИКИНА

77АЖ 568225



ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



№ М-01-405271

г. Москва

"06" март 1996 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество закрытого типа "Московский ткацко-отделочный комбинат" в лице Директора Корнева Альберта Васильевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 14.02.1996 г. № 138-рк МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Акционерному обществу закрытого типа "Московский ткацко-отделочный комбинат" во вл.71, стр.1 по ул. Большой Почтовой" заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок площадью 845 (восемьсот сорок пять) кв. м во вл.71, стр.1 по ул. Большой Почтовой в г. Москве, именуемый в дальнейшем "Участок", предназначенный для эксплуатации здания клуба.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

Установленное целевое назначение Участка не ограничивает правоспособность Арендатора.

1.3. Границы Участка установлены в натуре и обозначены на прилагаемом к Договору плане границ земельного Участка (Приложение № 2) и идентифицированы поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Ландшафтные характеристики Участка:

- рельеф Участка спокойный.

На Участке имеется:

- двухэтажное капитальное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет и вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

Асатуров



- 2 -

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. арендная плата вносится арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (кварталу).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЛКВ арендной платы производится по курсу АКБ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего договора в Росконземе.

3.3. Размер арендной платы изменяется и подлагает обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти России и/или г. Москвы или главой государства, высшим должностным лицом г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий договор.

Исчисления и уплаты арендной платы в новом размере начинаются со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такое изменение (введение), действует новая ставка арендной платы.

3.4. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении № 1 к настоящему договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Часть земельного участка площадью 251,7 кв.м, расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо новых капитальных строений и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) Участка в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами России и Москвы, в том числе:

— с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного Участка, а также совершать иные сделки с правом аренды Участка;

— с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (его часть) Участка по настоящему Договору могут совершаться только с правом аренды, за которое Арендатор уплатил плату за право заключения настоящего договора и/или плату за право аренды Участка, а в противном случае, не дается согласие Арендодателя на совершение сделок с правом аренды (долей в праве аренды) земельного участка по настоящему Договору.

- 2 -

3. ЗЕМЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ

3.1. арендная плата вносится Арендатором ежеквартально равными частями не позднее 25-го числа последнего месяца квартала. Квартальная арендная плата рассчитывается Арендатором по ежегодной арендной плате пропорционально оплачиваемому периоду (квартал).

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в АКВ арендной платы производится по курсу АКВ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы и расчетные счета, на которые она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего договора.

3.2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего договора в Росконземе.

3.3. Размер арендной платы изменяется и подпадает обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти России и/или г. Москвы или главой государства, высшим должностным лицом г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий договор.

Исчисления и уплата арендной платы в новом размере начинаются со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривающим такое изменение (введение), действует новая ставка арендной платы.

3.4. Арендные и иные платежи вносятся Арендатором на расчетный счет, указанный в Приложении № 1 к настоящему договору.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Часть земельного участка площадью 251,7 кв.м, расположенная в пределах городских линий регулирования застройки, предоставляется Арендатору без права возведения каких-либо новых капитальных строений и сооружений.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды (долей в праве аренды) Участка в порядке, предусмотренном настоящим договором, нормативными актами России и Москвы, в том числе:

-- с согласия Арендодателя сдать в залог (ипотеку), вложить в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность право аренды земельного Участка, а также совершать иные сделки с правом аренды Участка;

-- с согласия Арендодателя сдать арендуемый земельный Участок или его часть в субаренду на срок не более пяти лет.

Сделки с правом аренды (его части) Участка по настоящему договору могут совершаться только с правом аренды, за которое Арендатор уплатил плату за право заключения настоящего договора и/или плату за право аренды Участка, в противном случае, не дается согласие Арендодателя на совершение сделок с правом аренды (долей в праве аренды) земельного участка по настоящему договору.

- 3 -

При совершении сделок с правом аренды участка или при предоставлении Участка в субаренду Арендатор обязан предоставлять в Роскомзем по требованию документы для их земельного-правовой экспертизы и регистрации сделки с ипотекой.

5.3. В предусмотренном порядке заключать по истечении срока действия настоящего договора новый договор на согласованных Сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленного Арендатором не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего договора.

Приморочественное право заключения договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия истреблений их законодательства и/или условий Договора.

5.4. По согласованию Сторон или в судебном порядке решить судьбу зданий и иных сооружений после окончания срока аренды земельного Участка при отсутствии волеизъявления Арендатора заключить новый договор аренды, а также в случае расторжения договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

5.5. На возмрат убытков, подлежащих возмещению Арендатору по виновным основаниям со стороны Арендодателя, за исключением денежных средств, уплаченных за право заключения договора аренды (право аренды) Участка по настоящему договору.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и представлять в Роскомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органом государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

5.9. Регистрировать в Роскомземе все сделки с правом аренды и договоры субаренды, совершаемые на основании закона и настоящего Договора.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки. Арендатор обязан в тот же срок обратиться с ходатайством в Роскомзем о прекращении ранее установленного права на земельный участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять без согласия Арендодателя и иных специальных органов власти (инженерных, экологических, санэпиднадзора и других служб) работы на Участке, для проведения которых требуется разрешение (лицензия) указанных органов власти или служб.

5.12. Самостоятельно в месячный срок произвести отчуждение Арендодателю своего недвижимого имущества (соразмерную часть такого имущества), расположенную на арендованном земельном Участке, в погашение задолженности по арендным платежам, в случае превышения задолженности размера полугодовой арендной платы с учетом начисленной неустойки.

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей, а также установленный порядок пользования водными, лесными и иными природными ресурсами, недрами, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендованном Участке и прилегающей к нему территории, а в случае их совершения устранять эти последствия и причины их возникновения.

- 4 -

5.14. Предоставлять по требованию Заказчика документы, необходимые для государственного дела и проверки соблюдения исполнения условий настоящего Договора.

5.15. Письменно уведомить арендодателя в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством России и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЕЙ

арендодатель имеет право:

6.1. расторгнуть договор досрочно в установленном порядке в случае нарушения арендатором условий Договора, в том числе:
-- неисполнения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования Участка не по целевому назначению;

-- использования Участка способами, запрещенными законами и иными законодательствами России и Москвы;

-- осуществления без согласия на то Арендодателя или без государственной регистрации указанных в настоящем Договоре сделок с правом аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Арендодатель имеет право расторгнуть настоящий Договор также по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами России и Москвы.

6.2. Вносить по соглашению с Арендатором изменения и/или дополнения в Договор по мере необходимости и в случае внесения таковых в действующее законодательство России и Москвы, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

6.3. Обратиться взысканием на имущество Арендатора в случае непогашения им задолженности по арендной плате на условиях, указанных в п. 5.12. настоящего Договора.

6.4. Требовать при недостижении согласия с Арендатором о порядке и цене выкупа передачи зданий и иных сооружений в судебном порядке после окончания срока аренды земельного Участка, а также в случае расторжения Договора Арендодателем по основаниям, указанным в п. 6.1. настоящего Договора.

6.5. Не возмещать убытков подлежащих возмещению Арендодателем по иным основаниям со стороны Арендатора.

6.6. Осуществлять иные права, вытекающие из законодательных актов России, городских нормативных актов.

Арендодатель обязан:

6.7. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных и городских нужд, осуществлять строительство или предоставление здания, взамен изъятых и возмещение в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду.

6.9. Зарегистрировать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами.

6.10. Письменно уведомить Арендатора в случае изменения своего адреса, наименования или иных реквизитов в десятидневный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора арендная сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае неисполнения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,7 процентов от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 20-го числа последнего месяца календаря по день уплаты.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доля в праве) в залог (ипотеку), в совместное владение или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, 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 порчи и/или уничтожения плодородного слоя почвы Арендатором и/либо третьими лицами, осуществившими как-либо и/или длительность по указанию (договору) Арендатора, либо использования Участка способами, приводящими к порче земель, последний уплачивает неустойку в виде штрафа Арендодателю в размере пяти минимальных размеров оплаты труда, установленных законодательством, за один квадратный метр и возмещает убытки, причиненные этими действиями.

7.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором одного из условий, указанного в разделе "Особые условия Договора", Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере пяти минимальных размеров оплаты труда, установленных законодательством, за один квадратный метр.

7.6. Ответственность сторон за нарушение обязательств по договору при действии обстоятельств непреодолимой силой регулируется гражданским законодательством России.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в договоре (за исключением обстоятельств, указанных в п.3.3. настоящего Договора), а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию. Дополнения и/или изменения подлежат регистрации в Москомземе.

8.2. По истечении срока действия Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока действия настоящего Договора Договор прекращает свое действие. По истечении срока действия Договора Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю, если иное не предусмотрено законодательством.

- 6 -

8.4. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды, Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. УРЕГУЛИРОВАНИЕ И РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается руководителем Арендодателя, Арендатора.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения, если иной срок не установлен соглашением сторон.

Сторона, получающая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается руководителем Арендодателя, Арендатора.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы (в негосударственный коммерческий арбитражный суд при Торгово-промышленной палате РФ, иные суды при наличии оснований для обращения, установленных соответствующим законодательством).

10. СТРАХОВАНИЕ

10.1. Арендатор может застраховаться от наступления следующих страховых случаев:

-- неуплата арендной платы в установленные Договором сроки;

-- неуплата начисленной неустойки по факту нарушения обязательств по Договору в десятидневный срок со дня письменного уведомления Арендодателя о нарушении обязательств по Договору;

-- невыполнения "Особых условий Договора" и других страховых случаев.

10.2. В случае заключения Арендатором договора страхования Арендатор обязан зарегистрировать его в Москомстате.

11. ПРОЧНЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора, а Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя.

11.2. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефоноксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

11.3. Языком делопроизводства по Договору является русский язык. Договор подчинен законодательству Российской Федерации и г. Москвы.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы,

№ 2 - План границ земельного участка.

- 7 -

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ АРЕНДАТОР

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Акционерное общество закрытого типа "Россельхозтехника-отделочный комбинат"

114034 Москва, ул. Сахаровна, дом 20

107052 Москва, ул. Большая Почтовая, д. 34

Расчетный счет № 033045757 в Октябрьской филиале ИБ "Исконбанк"

Расчетный счет № 503703 в ИБ "Сбербанк"

ИНН 790730 код уч. 50

ИНН

Банковский счет № _____

Банковский счет _____

Телефон 259-10-21
Телефакс _____
Телекс и код _____

Телефон 261-10-75
Телефакс 261-73-80
Телекс и код _____

13. ПОДПИСИ СТОРОН

Договор подписан Сторонами в двух экземплярах на семи листах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

от Арендодателя
И.И. Васатуров
И.П. _____



За Арендатора
И.И. Васатуров
И.П. _____



Договор проинформирован и зарегистрирован Московским земельным комитетом, Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли с Москвой.

16.02.1995

№ Н-01-005248

К.д. _____ 199_г.

Иванов

Завин
Уваров

Приложение 1 к договору
№ М-0-025210

РАСЧЕТНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА "МОСКОВСКИЙ
ТКАЦКО-ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ"

Базовые исходные платежи

1. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		4
2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га:	эко	20520.00
3. Площадь земельного участка	кв.м	845.00
4. Ежегодная арендная плата за весь Участок	эко	1733.94

Арендная плата вносится:
Государственная налоговая инспекция № 1 ЦАО г. Москвы
р/с № 210130701 ИНН 7701107259 в филиале "Октябрьский"
АБ "Инкомбанк" уч. №, №0 998736

Примечание: 1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений мэра Москвы от 19.06.95 г. №291-РМ.
2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересчета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного месяца квартала, в котором производится оплата.
3. Обязанность арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора в Москомзема.

ПОДПИСИ СТОРОН:

За Арендодателя
В. Н. Асизтуров
М.П.

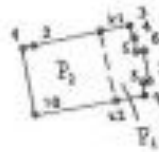


За Арендатора
Корнев А. В.
М.П.



Приложение 2 к договору
№ Н-О-005271

ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Масштаб 1: 2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

№ ТОЧЕК	РУМВН ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)
k10 - 4	НВ 15 44.8	4.462	12646.978	12444.022
k9 - 5	НВ 10 4.2	4.501	12642.683	12445.233
k8 - 6	СВ 80 18.8	2.229	12638.251	12446.020
k7 - 7	НВ 10 36.7	10.052	12638.636	12448.217
k6 - 8	ВЗ 80 20.8	2.326	12628.746	12450.069
k5 - 9	НВ 10 4.2	4.341	12628.356	12447.775
k4 - k2	ВЗ 80 43.8	9.629	12624.082	12448.534
k3 - k1	СЗ 11 26.0	23.066	12622.531	12439.031
k1 - 3	СВ 79 6.9	9.738	12645.139	12434.459
1 - 2	СВ 81 12.8	4.000	12640.400	12409.036
k2 - k1	СВ 79 7.0	21.863	12641.011	12412.989
k1 - k2	НВ 11 26.0	23.066	12645.139	12434.459
k2 - 10	ВЗ 80 43.6	26.425	12622.531	12439.031
10 - 1	СЗ 10 2.0	22.471	12618.273	12412.951

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 845.2 кв.м.
ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ P1: 251.7 кв.м.
ПЛОЩАДЬ ТЕРРИТОРИИ P2: 593.5 кв.м.

Регистрационный номер
дополнительного соглашения
№ М-01-005278/
от « 26 » 01 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 05.05.1996 № М-01-005278

Адрес участка: улица Большая Почтовая, вл. 71, стр. 1

Заказоустраивающее дело № 01/03/002092

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника объединения регулирования землепользования (ОРЗ) в Центральном административном округе г. Москвы Гараданской Эммануэлы Моисеевны, действующего на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от 04.06.98 г. № 33-И-8771/8, от имени Марии (Администрация) г. Москва, с одной стороны, и АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА «МОСКОВСКИЙ ТКАЦКО-ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ» в лице ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА

Карнева Альберта Васильевича

, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, в соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, ст. 4 Закона г. Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве», распоряжения Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве» и от 12.11.98 г. № 1180-РМ «Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года», от 07.08.98 г. № 811-РМ «Об изменении размера пеней и порядке пересчета задолженности юридических и физических лиц по уплате пеней» заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.
2. Считать утратившим силу ранее действующий расчет арендной платы.
3. Оплата арендной платы в 1998 г. по договору за расчетный период производится ежеквартально в рублях путем пересчета:
 - 3.1. Применительно к периоду до 30 сентября 1998 года включительно - по официальному курсу ЗКД на 15 число второго месяца квартала.
 - 3.2. Применительно к периоду с 01 сентября 1998 года по 31 декабря 1998 года включительно - по официальному курсу ЗКД на 01 сентября 1998 года.
4. Установить, что переплата, образовавшаяся при внесении арендной платы за землю за 1998 год на основании распоряжения Мэра от 14.09.98 г. № 941-РМ и от 15.09.98 г. № 980-РМ, засчитывается в счет погашения предстоящих платежей.
5. Изменить условия договора аренды в части размера неустойки (пени) взимаемой за каждый день просрочки платежа, установить ее в размере 0,2% (ноль целых две десятых процента) от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период, начиная с 01 сентября 1998 года.
6. При использовании земельного участка не в соответствии с установленной градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования землей, согласно приложению № 5 к распоряжению Мэра от 25.09.98 г. № 980-РМ, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.
7. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды.

8. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон: один экземпляр для Арендодателя, один - для Арендатора.

9. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Московский земельный комитет	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА «МОСКОВСКИЙ ТКАЦКО-ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ»
Юридический адрес: 113054, г. Москва, улица Бахрушина, дом 20 Почтовый адрес: 113054, г. Москва, улица Бахрушина, дом 20	Юридический адрес: 107082, Москва, улица ПОЧТОВАЯ В. , 1 Почтовый адрес: 107082, Москва, улица ПОЧТОВАЯ В. , 1
Банковские реквизиты (не для внесения арендной платы) ИНН 7705031674	Банковские реквизиты ИНН 770104900
Расчетный счет № 40603810438110100034 в Динском ОСБ № 7813 МБ АК СВ 96 г. Москва к/с 30101810600000000342	Расчетный счет № 4020281050000001020 в КБ «Сбербанк г. Москва» к/с 3010181060000000926
БИК 044525342	БИК 044525386
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в пункте 3 приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению)	

10. Подписи Сторон:

От Арендодателя:


Начальник объединения регулирования землепользования в Центральном административном округе
На основании доверенности от
04.06.98 г. № 33-И-6771/8

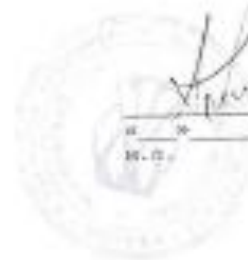

С.М. Тараховская
1998 г.
и.п.





От Арендатора:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО, ИТО


А.В. Корнев
199 г.
и.п.




11.01.99


11.01.99

в документах
 тип
 №, 30
 №, 30

Приложение № 1 к
 дополнительному соглашению
 № М-01-005278/
 от «25» 01 1999 г.
 к Договору аренды
 № М-01-005278
 от 06.05.1996

АРЕНДНАЯ ПЛАТА
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА «МОСКОВСКИЙ ТКАЦКО-ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМБИНАТ»

Адрес участка: улица Большая Почтовая, вл. 71, стр.1
 Землеустроительное дело № 01/03/002092

Режим
 № 76
 № МТО

1. Необходимые данные для расчета ежегодной арендной платы за земельный участок		
1.1. Площадь участка всего	Кв.м	845
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для категорий арендаторов, преимущественно для города выдами населенности	ЗКЗ	1 914.00
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы		4
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы		4.14
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок		
2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	ЗКЗ	161.73
2.2. Арендная плата по новым ставкам начисляется с		01.01.1998 по 01.01.1999

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы:
 Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 1 ЦАО г. Москва
 Банк получателя: АКБ «Русский земельный Банк» г. Москва р/с № 40603810200001000001, БИК 044652730, к/с 301018107000000000730

Примечание:
 1. Расчет арендных платежей производится на основании распоряжения Мэра Москвы «Об арендной плате за землю в городе Москве» от 25.09.98 г. № 980-РМ.
 2. Последним днем оплаты является 20^{ое} число последнего месяца квартала.
 3. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-01-005278 от 06.05.1996., НДС не облагается.

Подписи Сторон

От Арендодателя:
 Начальник объединения регулирования землепользования в Центральном административном округе
 на основании доверенности от 04.06.98 г. № 33-И-6771/8

От Арендатора:
 ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОР ЗАО «МТО»



Э.М. Тарашанская
 1998 г.



А.В. Корнев
 1999 г.

1
 № 01.99
 № 01.99

Handwritten signature

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	Новый Арендатор
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью "МЕГАДОР"
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 125319, г. Москва, ул. Успенская, дом 13, помещение приземления
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 119607, г. Москва, ул. Рязанки, дом 3, стр. 1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7714533977 ОКПО 72099926 ОКВЭД 45.21; 70.11; 70.11.1
Расчетный счет № 40603810900001300001 в АКБ "Русский земельный банк"	Расчетный счет № 4070281090000201197 ООО КБ "ФОНОН"
корреспондентский счет № 30101810700000000730	корреспондентский счет № 30101810000000000528
БИК 044552730	БИК 044583528
Валютный счет № В	Валютный счет № в
Валютный корреспондентский счет № БИК	Валютный корреспондентский счет № БИК
Телефон	Телефон 739-23-84
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальника ТФРЗ ЦАО


В.П. Стариков
200__ г.



От Нового Арендатора:
Директор


Д.Р. Карашов
200__ г.



Приложение 1
к Дополнительному соглашению
№ М-01-005278
от «___» _____ 200__ г.
к Договору аренды
М-01-005278 от 06.05.1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС М-01-005278- АСО2

Общество с ограниченной ответственностью "МЕГАДОР"

Адрес участка: Большая Почтовая улица, вл. 71, стр.1

Землеустроительное дело № 010404502

Кадастровый номер участка 7701/03/02/6/002

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1. Площадь земельного участка	845 кв.м.
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180000 руб.
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы	4
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	4,140
1.5. Коэффициент индексации базовых ставок ежегодной арендной платы (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с федеральным законом от 24.07.2002 г. № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в некоторые другие акты законодательства Российской Федерации»)	4,32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата начисляется с 30.04.2004 г	62969,40 руб.
Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 4,32 начисляется с 30.04.2004 г	272027,81 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.
Пени за просрочку платежа составляют 0,2 % в день от суммы задолженности.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7705031674, КПП 774801001, Управление федерального казначейства М-01-ГФ в г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы).
Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва БИК 044583001
Поле 101 платежного поручения 08, поле 104 платежного поручения (КБК) 0711105011010101100, поле 105 платежного поручения (ОКАТО 45286555000 (для Басманныго района))
Назначение платежа: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ ФЛС № _____; НДС не облагается

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. № 285-РМ и федеральным законом от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и в некоторые другие акты законодательства Российской Федерации действующие с 2002 году».
2. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник-ТОРЗ ЦАО

П. Стариков
200__ г.
Исполнитель:
Номцова Т.В., 2006 г.

От Арендатора:
Директор

Д.Р. Карташов
200__ г.


Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-005278/
от «23» _____ 2008 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 06.05.1996 г. № М-01-005278**

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице Начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 16.11.2007 г. № 33-И-2949/7, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И МОНТАЖУ УСТРОЙСТВ АВТОМАТИКИ И ТЕЛЕМЕХАНИКИ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ «ТРАНССИГНАЛСТРОЙ» именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Нечаева Бориса Васильевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии со ст. 552 ГК РФ, ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации, на основании договора купли-продажи здания от 29.05.2008 г. с Петрославом Сурином Александровичем (Свидетельство о государственной регистрации права от 03.07.2008 г., запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 03.07.2008 г. № 77-77-11/066/2008-721):

1.1. Права и обязанности по договору аренды земельного участка от 06.05.1996г. № М-01-005278 в полном объеме переходят к ОТКРЫТОМУ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И МОНТАЖУ УСТРОЙСТВ АВТОМАТИКИ И ТЕЛЕМЕХАНИКИ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ «ТРАНССИГНАЛСТРОЙ» (Новый Арендатор) с 03.07.2008 г.

1.2. Установить ОТКРЫТОМУ АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И МОНТАЖУ УСТРОЙСТВ АВТОМАТИКИ И ТЕЛЕМЕХАНИКИ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ «ТРАНССИГНАЛСТРОЙ» с 03.07.2008 г. размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению I к настоящему Дополнительному соглашению.

2. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 06.05.1996 г. № М-01-005278.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5. Юридические и банковские реквизиты Сторон:



Арендодатель	Новый Арендатор
Департамент земельных ресурсов города Москва	ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И МОНТАЖУ УСТРОЙСТВ АВТОМАТИКИ ТЕЛЕМЕХАНИКИ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ «ТРАНССИГНАЛСТРОЙ»
Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 105064, г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 11
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, 71
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7701009090, ОКПО 01387588, ОКВЭД 45.23.1
Расчётный счёт № 40201810200000000001,	Расчётный счёт № 4070281090018002707,
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО «МиньБ», г. Москва
Лицевой счёт № 0307111000450284	корреспондентский счёт № 30101810300000000600
БИК 044583001,	БИК 044525600
Валютный счёт №	Валютный счёт №
В	В
Валютный корреспондентский счёт №	Валютный корреспондентский счёт №
БИК	БИК
Телефон	Телефон
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон:

От Арендодателя
Начальника ТУ ЦАО


В.Р. Старков
« » 200 г.


от Нового Арендатора


Б.В. Нечаев
200 г.


Приложение 1 к Дополнительному соглашению от «23» 10 2008 г. № М-01-005278/
к Договору аренды № М-01-005278 от «06» мая 1996 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-01-005278-003
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И МОНТАЖУ УСТРОЙСТВ
АВТОМАТИКИ И ТЕЛЕМЕХАНИКИ НА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОМ ТРАНСПОРТЕ
«ТРАНССИГНАЛСТРОЙ»

Адрес участка: Большая Почтовая улица, вл. 71, Стр.1
землеустроительное дело № 010406281, кадастровый № участка 77:01:03026:002

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь земельного участка	845 кв.м.
1.2. Кадастровый квартал	77:01:03026
1.3. Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в кадастровом квартале (определяется в соответствии с кадастровой выпиской от 06.10.2008 г. № 77-5/08-77530)	29 779.34 руб. за 1 кв.м.
1.4. Кадастровая стоимость земельного участка* (определяется в соответствии с кадастровой выпиской от 06.10.2008 г. № 77-5/08-77530)	25 163 542.3 руб.
1.5. Ставка арендной платы (% от кадастровой стоимости)	1.5

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Ежегодная арендная плата** начисляется с 03.07.2008 г. 377 453.14руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

- 3.1. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы № 48 «О землепользовании в городе Москве» от 16.12.2007 г., глава 4, статья 21)
3.2. Пени за просрочку платежа составляют 0.2 % в день за каждый день просрочки от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001
Управление федерального казначейства по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы), Расчетный счет № 4010181080000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001

КБК 071 1 11 05010 02 0001 120

ОКАТО 45 286 555 000 (только для района Басманный)

Назначение платежа: арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.

ФЛС № М-01-_____, НДС не облагается.

Примечание:

Расчет ежегодной арендной платы производится на основании постановления правительства Москвы от 25.04.2006 г. № 273-ПП "О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве".

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник ГУ ЦАО

Исполнитель: Кузьмина Ю.А., 2008 г. (959-09-71)

От Арендатора:
Генеральный директор

Б.В. Нечаев
2008 г.

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. № 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИМ

ВЫГРУСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

№ дела 1059/2 Лигер -
по состоянию на 13.08.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02106071		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Большая Почтовая ул.	
Дом	71	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1172,1	Количество квартир	-
кроме того площадь (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	шлакобетон, и др.
лестничных клеток	-	Год постройки	1927
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	1-2
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	288,4
Площадь застройки (кв.м.)	525	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1172,1 -



01 10 08 0130039

Описание объекта права: здание (строение)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО по строительству и монтажу устройств автоматизации и телемеханики на железнодорожном транспорте "Трансигналстрой"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроено-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1172,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1172,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.07.2005г. N 1011791.

Субботина
Елена Александровна
Зам. начальника
Центра
Москва

Начальник ЦЭТИ	Н.И. Курочкина	13.08.2008	Подпись
Исполнитель	Фалева Т.А.	13.08.2008	Подпись



Руководитель группы
инвентаризации
строений и сооружений
Канаева Т.И.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	4.08.09	ОБЪЕКТ	зданию		
Паспорт ГербТИ №			1059/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 1059		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Большая Почтовая ул.			
Дом	71	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	22	на	2006	Год постройки	1927
Материал стен здания	шлакобетон. и др.				
Тип здания	жилищное				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от ТЭЦ, электричество				
Высота потолков	h1=3,00 h2эт=3,05 h3эт=3,78 h4=3,75				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.07.2005г. № 1011791.

Вид технической инвентаризации Центральное БТИ

Начальник БТИ

Н.И. Юрочкина

4 августа 2009 г.

Субботина
Елена Александровна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



Исполнитель Мельникова Т.О.

Handwritten signature of T.O. Melnikova

93 10 004860

Распечатано при помощи программы «Справочник»



02 10 09 0076609

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

учрежденческое на (различная запись) (единица измерения)
 по Большая Почтовая ул. дома № 71 стр. корп. № _____
 Центрального ЦАО г. Москвы

2108071

Кварт. №	<u>1058</u>
Линей. №	<u>2</u>
Сифр фонда	<u>ГОС</u>
Сифр проема	<u>индивидуальн</u>

I. Общие сведения

Владелец: ОАО по строительству и монтажу устройств автоматизации и телемеханики на железнодорожном транспорте "ТРАНССИГНАЛСТРОЙ" Число этажей: 2
 Год постройки: 1927 переоборудовано _____ в _____ Год последнего кап. ремонта: 2006 г.
 надстроено _____
 Кроме того имеется: техподполье, подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)
 Материал крыши: оцинкованная сталь площадь крыши: 589 кв. м.
 Фасад: штукатурено площадь фасадов: _____ кв. м.
 Число лестниц: _____ шт. их уборочная площадь: _____ кв. м.
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования: _____ кв. м.
 Объем: 5201 куб. м.
 Общая площадь по зданию: 382 кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий: 1172,1 кв. м.
 из них:
 а) Жилые помещения: общ. площ. _____ кв. м., в т.ч. общей площади без учета балконов и лоджий: _____ кв. м.
 жилой площади: _____ кв. м.
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу многоквартирного дома: _____ кв. м.

A. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится:	Комнаты		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в мансарде	Техусловия помещений								
		Жилая квартира	Жилая комната			Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в мансарде	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе в мансарде	
						Жилая квартира	Жилая комната			Жилая квартира	Жилая комната			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помид. коридорах, санузлах													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Мансардная жилая площадь													
	Итого													
6	Из общего числа жилой площади находится:													
	а) в мансардах													
	б) в мезонинах													
	в) в цокольных этажах													
	г) в подвалах													
	Итого													

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

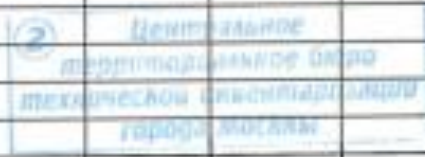
№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площадь без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Техусловия помещений					
					Число квартир	Общая без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Общая без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Однокомнатные									
2	Двухкомнатные									
3	Трехкомнатные									
4	Четырехкомнатные									
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	В семь и более комнат									

Нежилые помещения: общая площадь 1172,1 кв.м.

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		Всего	в т.ч. арендуем	Всего	в т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						Всего	в т.ч. аренд.	Всего	в т.ч. аренд.	Всего	в т.ч. аренд.	Всего	в т.ч. аренд.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая													
3	Производственная													
4	Складская													
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая	1105,5		787,9										
8	Общества питания													
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.													
12	Культ-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	65,6		65,6										
Итого:														

в том числе: 1) Площадь подвала общая _____ основная _____ 2) Цоколя эт. общая _____ основная _____
 Площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд, _____ кв.м.

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				Всего	Основная	Всего	Основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) Жилищная контора						
	б) Ком. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная						
	в) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищных контор						
	в) тепловые						
	г) хозяйственная						
	в том числе на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

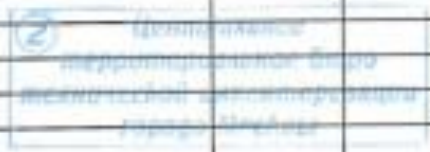


II. Благоустройство обьед и жилой/основной площади (кв.м.)

№	Вид работ	Качество		Строительное										Водоснабжение				Газоснабжение		Лифты		Напряжение электричества (вольт)		Итого благоустройства																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
		Местная	Центральная	Сл. АГВ	Центральное				Магистральное	С горячим водоснабжением	С холодной водой	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем	С дренажем																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
					Сл. АГВ	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134															Сл. 134		Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134	Сл. 134																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
1	1172,1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000

III. Ичисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ инвентарного листа	Наименование	Этаж	Формулы для подсчёта площадей по карточному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объём (куб.м.)
1	2	3	4	5	6	7
	основное	1-2		471,3	6,38	3007
	подвал	1		87,6	3,35	293
	чердак			471,3	4,00	1885
	тамбур			5,7	2,65	15
	склад в подвале			22,2		
	путем, крыльцо			26,0		
						5201



Площадь застройки: 525,2 м²
(площадь здания по проектной документации, включая площадь террас, балконов, лоджий, в т.ч.)

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 845 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д.71

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки								
эта калит.	1	Средняя жилая площадь квартиры	Сборные	4				
внутренней отделки	повышенной	Средняя внутренняя высота помещений	Таблица №	520				
2	3	4	5	6	7	8	9	
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (трещины, сколы, гниль и т.д.)	Удельный вес конструктивных элементов	Потеря в удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	В%нос в процентах	Процентное отношение износа для удельный вес конструктивных элементов деленный на 100	
Фундаменты	железобетонный	трещины, сколы в цоколе	5		5	40	2,0	
а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные железобетонные	трещины, сколы выколотые швы	24		24	40	9,6	
								б) Перегородки
Перегородки	незданные	трещины в швах между плитами	9		9	40	3,6	
	междустеновые							монолитно-железобетонные плиты
	подвальные							монолитно-железобетонные плиты
Крыши	металл. Стропила ограждения. Сталь	ржавчина на кровле следы протечек	6		6	5	0,3	
Полы	паркетные, линолеум, плиточные		10		10	10	1,0	
Проекты:	оконные		11		11	5	0,55	
	дверные							деревянные
Отделочные работы:	Наружная отделка архитект. оформ.	штукатурено, окрашено	8		8	15	1,2	
	Внутренняя отделка							штукатурено, окрашено, подвес. Потолки
Санитарные и электротехнические работы	Центр, стояние	от ТЭЦ	12,7	+0,5	13,2	15	1,98	
	Печное отопл.							
	Водопровод	Городской						
	Канализация	Центральная						
	Радио	городская сеть						
	Телефон	от АТС						
	Телевидение							
	Ванна:							
	с газовой колон.							
	с дрвевн. колон.							
	с паров. водонаб.							
Горение водонаб.	от ТЭЦ							
Вентиляция	естественная							
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Лифты								
Электроснабжение	Скрытая проводка							
Разные работы:	лестничные площадки		14,9		14,3	15	2,1	
Итого			166		160,5		22,33	
коэффициент износа, приведенный к 100 по формуле			Процент износа (22,33*100)		22,33		22 %	
			Удельный вес (22,33)		100,5			

VI. Исчисления восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

№ п/п	Наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Перевод в стоимость в коэффициентах										Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.		
						На высоту конструкции	на площадь застройки	на состояние ст. группы	на категорию земельности	на объем строения	удельный вес строения в объеме застройки	Стоимость на дату проведения оценки, коэф.	Объемная стоимость							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
	Основное	4	526	28,7	1,01								28,83	6201	129643	22	108844			
						K = 1,01 1,24 1,65 = 288760														
															По состоянию на 05.09.2006г.	Всего:	129643	22	108844	
															% износа по состоянию на 18.03.2006г.					

Работу выполнил
 (подпись) Сидорова С.А.
 (подпись)
 Руководитель бригады Фалеева Н.А.
 (подпись)
 Начальник бюро _____
 (подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНОСЯТСЯ

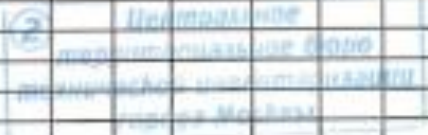
..... г. 09 2006 г. г.

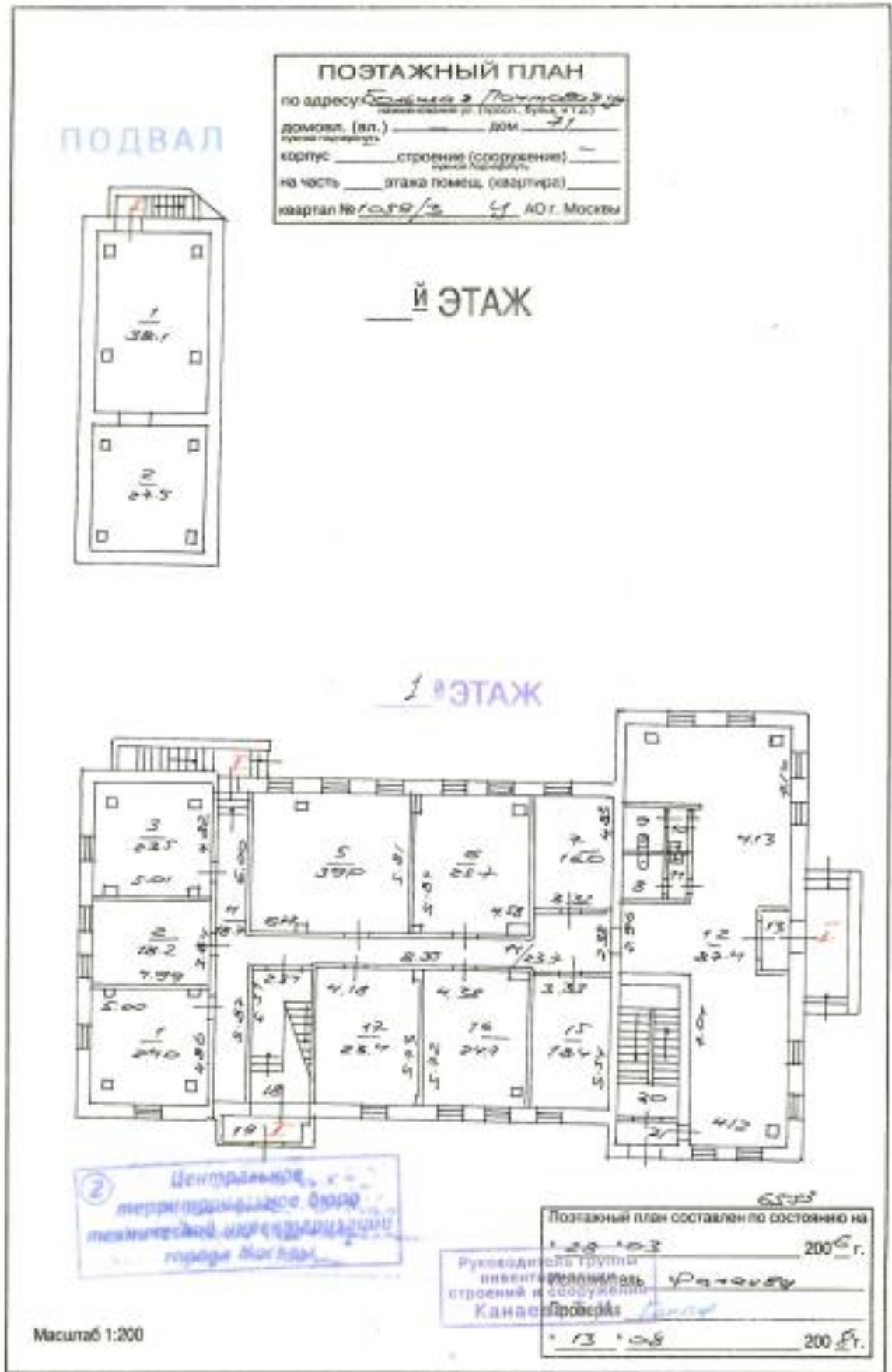
Исполнитель Сидорова С.А.
 Руководитель бригады Фалеева Н.А.
 Начальник бюро _____

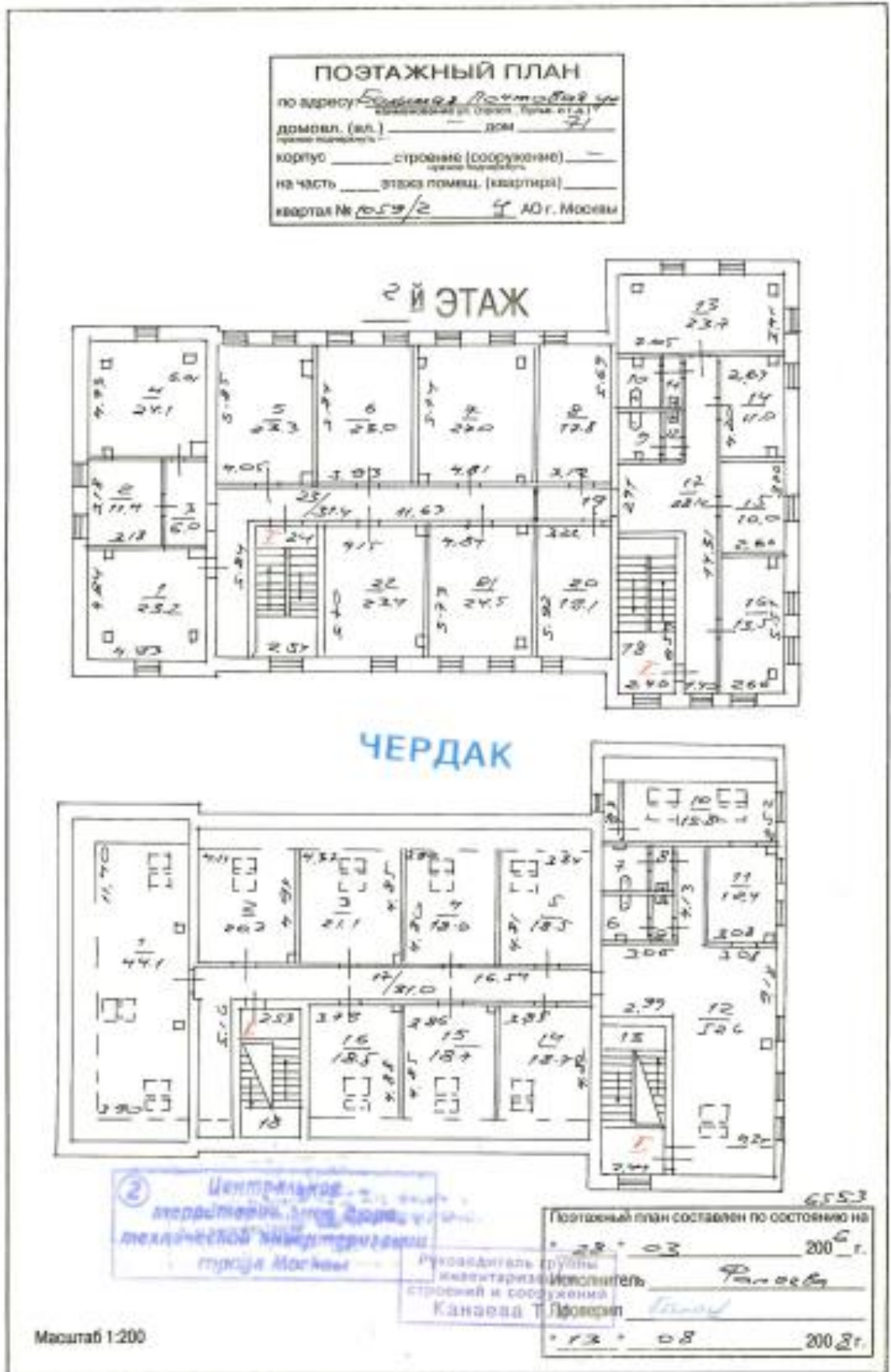
Синтова 2006 г.

VII. Потребность в капитальном ремонте строения №

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте					Выполнено:				
					Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.	
						Ремонт	Смена	Ремонт	Смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
	Фундаменты	кубы												
	Стены	кубы												
	Стены	кв.м												
	Перегородки деревянные	кв.м												
	Перегородки неогорожен.	кв.м												
	перегородки	кв.м												
	междупанельные	кв.м												
	панелей	кв.м												
	подвальные	кв.м												
	стеновые	кв.м												
	обрешетка	кв.м												
	кровли	кв.м												
	водосточн. трубы	п/м												
	внутрен. водосток	п/м												
	полы	кв.м												
	деревянные	кв.м												
	паркетные	кв.м												
	линолеум или плит.	кв.м												
	плиточные	кв.м												
	прочие	кв.м												



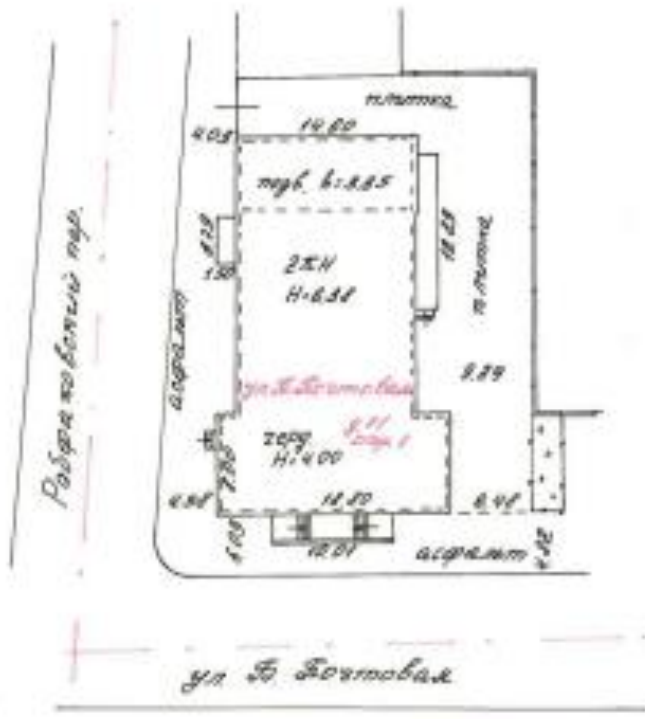




Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка общей площадью 845 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием общей площадью 1172,1 кв м, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д.71

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
по ул. Большая Почтовая
дом № 71 квартал № 1059
г. Москва

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА**



1 **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Масштаб 1:500

№ 1996
ГЛАВНОГО РАЙОНА ГОСТИНОГО СОСТАВА № 1
- 05 - 09 200 Б
Сделано Голова
Проведен [Signature]
- 06 - 09 200 Б

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

Здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 16.02.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1059/2 (02106071)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование учреждение
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Басманный
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Большая Почтовая
Номер дома	71	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь, 1172,1, кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства _____
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 2, количество подвальных этажей: 1
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1927
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:01:0003026:0002
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
1.9. Примечание: год обследования - 2006
1.10. ГМТ МосгорНИИ (Центральное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации И МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

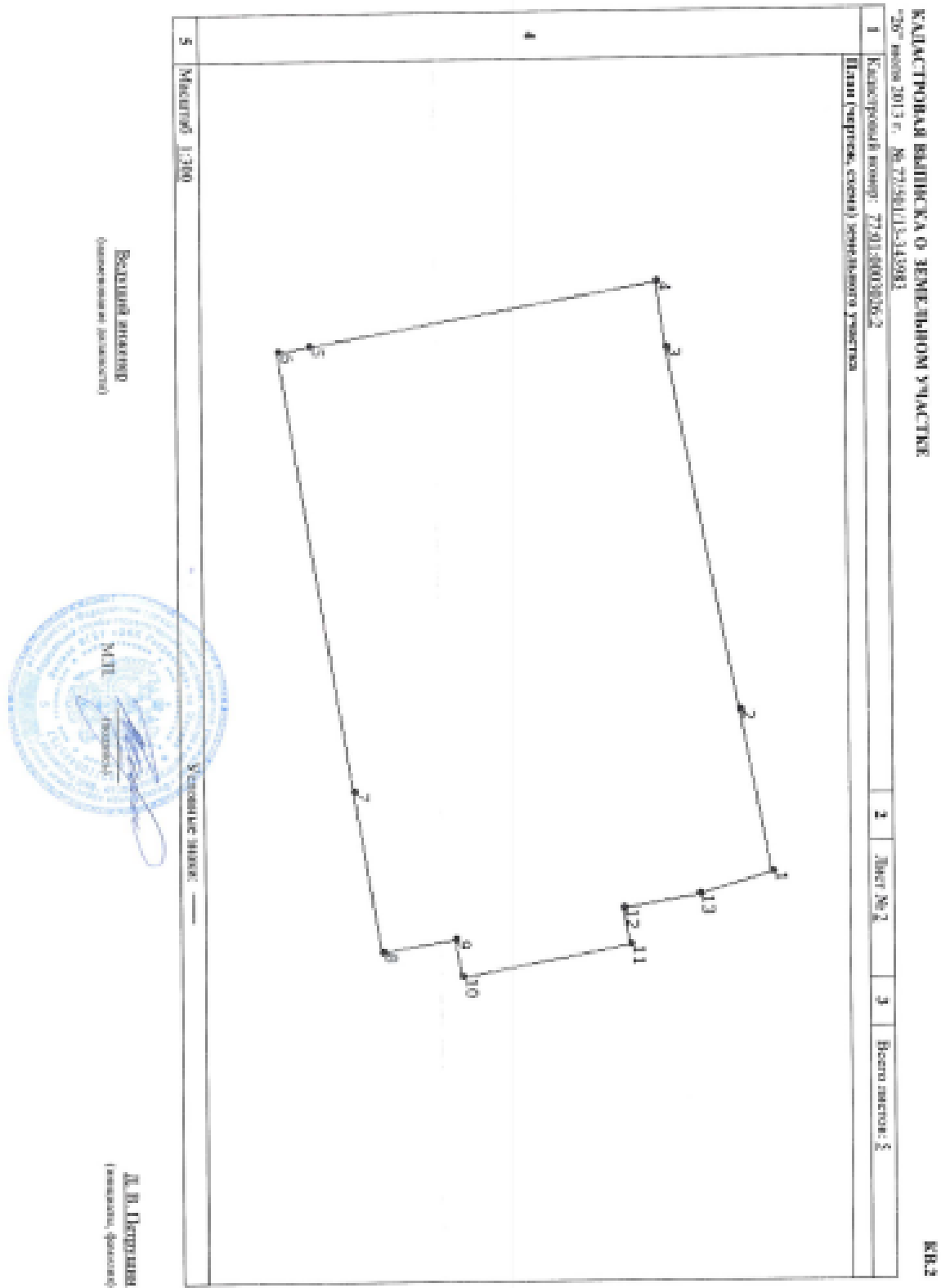
Начальник Центрального ТБТИ



Н.И. Куркина
(подпись, фамилия)
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва



01 10 08 0176704



КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 26 июля 2017 г. № 77:09/17:01/001

КВ.3

1		2	3	4	5
Кадастровый номер: 77:01:0030306.2		Лист № 2	3	4	Всего листов: 5
Сведения о участке земельного участка и обременениях					
Номер д/л	Участок	Приватиз. (с/г)	Характеристики части	Доп. в пользу которой установлены обременения	
4	2	1	4	4	
1	—	всё	Аренда	Открытое акционерное общество по строительству и монтажу устройств автоматики и телемеханики на железнодорожном транспорте "Трансавтоматрап"	

Выданный выписка
(подлинник выписки)



Д. В. Печенин
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

№57 листа 2013 г. № 77:01/13-4/1083

Кв.5

1		2		3		4		5	
Кадастровый номер: 77:01:009:0206:2		Лист № 4		5		Всего листов: 5			
Описание местоположения границ земельного участка									
№ п/п	№ п/п точки	№ п/п точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание заградительных объектов	№ кадастрового участка	Объект		
1	2	1	4	5	—	7	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
1	1	13	164° 15'	4,46	—	77:01:009:0206:75	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
2	2	1	79° 7'	9,75	—	77:01:009:0206:16	Адрес отсутствует		
3	1	2	79° 8'	21,86	—	77:01:000:0206:16	Адрес отсутствует		
4	4	3	81° 13'	4	—	77:01:000:0206:16	Адрес отсутствует		
5	5	4	149° 47'	20,59	—	77:01:000:0206:15	Адрес отсутствует		
6	6	5	149° 56'	1,89	—	77:01:009:0206:72	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
7	7	6	268° 47'	26,41	—	—	—		
8	8	7	268° 44'	9,63	—	—	—		
9	9	8	169° 54'	4,34	—	77:01:000:0206:75	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
10	10	9	269° 30'	2,12	—	77:01:009:0206:75	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
11	11	10	169° 24'	10,65	—	77:01:000:0206:79	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
12	12	11	80° 25'	2,22	—	77:01:009:0206:75	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		
13	13	12	169° 53'	4,90	—	77:01:000:0206:75	10/012, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. МОСКВА, Тверская улица, дом 13		

Ирина В. Давыдова
(подпись, должность)



Д. В. Петров
(подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ
 № 26-00/2013 г. № 73/01/13-14/002
 кадастровый номер: 73/01/0010206.2

КВЛ

1	2			3	4	5
	Лист № 1	Лист № 2	Лист № 3			
Описание поворотных точек границ земельного участка						
1	12646.97	12444.02	—	—	—	—
2	12645.13	12414.45	—	—	—	—
3	12641.01	12412.98	—	—	—	—
4	12640.40	12409.03	—	—	—	—
5	12620.13	12412.62	—	—	—	—
6	12618.27	12412.94	—	—	—	—
7	12622.53	12419.05	—	—	—	—
8	12624.08	12448.53	—	—	—	—
9	12628.39	12447.77	—	—	—	—
10	12628.74	12450.06	—	—	—	—
11	12638.62	12448.21	—	—	—	—
12	12618.25	12446.02	—	—	—	—
13	12642.68	12445.23	—	—	—	—

Выполнил:
 (подпись, должность)



Д. В. Дюпин
 (подпись, фамилия)

Унифицированная форма № ИНФ-1

Формирован документ по адресу: г. Москва, ул. Б. Почтовая, д.71, в соответствии с требованиями к информационным системам и информационным ресурсам «Технологический» ИИИИ 7701/0000/00

по ОКПО

Код	
0317001	
01387923	

Администрация муниципального образования

(организация)

Описание для проведения инвентаризации:

ПРИКАЗ, наименование-назначение

(наименование документа)

Вид деятельности	Вид операции
44.23.1	
номер	656
Дата начала инвентаризации	20.11.2015
Дата окончания инвентаризации	01.02.2016
Вид операции	

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

Номер документа	Дата составления
1591	

Описание средств: Здания

в собственности государственной администрации по адресу: № 2442-1301 кв. 17.07.2015г. в городе

0440 "Финансовая корпорация "Сбербанк России" (ИНН 7707090090)

(в собственности государства, государственная организация)

Местонахождение: 1850827, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д. 71

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мою (вашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Лицо(а), ответственное(ые) за сохранность основных средств:

_____ (подпись)

_____ (подпись)

_____ (подпись и печать)

№ инв.	№ инв. б/прич	Наименование, назначение и способ застройки участка	Дата принятия в учет	Инвентарный номер	Договор, подтверждающий принятие объекта на ответственное хранение (аренду)			№ документа			Дата выдачи	категория, вид	коэф-нт, шт.	фактическая стоимость, руб. коп.	коэф-нт, шт.	стоимость, руб. коп.
					наименование	дата	номер	категория, вид	система учета	дата выдачи						
1	71, 71/1	Офисное здание ул.Б.Почтовая д.71	31.12.10	00000081	ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ от 29.05.2009 г. в Лесхозном Суровом Александровском			77:01:0003:026:1101	17:02:02:026:0225	03.07.09	1,0	301 426 309,81	1,0	301 426 309,81	1,0	301 426 309,81
										Итого:	1,0	301 426 309,81	1,0	301 426 309,81		

Итого в Листе 2:
- объектов, объектов
- объектов, объектов

Итого по оценкам:

а) количество переоценочных номеров		(полностью)
б) общее количество единиц фактически		(полностью)
в) на сумму фактически		(полностью)
		руб. _____ коп.

Все показатели итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной оценке основных средства проверены.

Председатель комиссии

Гаврилович Дмитрий Юрьевич

(подпись)

(подпись)

Давыд А.В.

(подпись)

Члены комиссии:

Экшадун-Иванович Ю.Ю.

(подпись)

(подпись)

Иванов Н.А.

(подпись)

Сидельников-Иванович Ю.Ю.

(подпись)

(подпись)

Григорьев А.А.

(подпись)

Борисов-Иванович Ю.Ю.

(подпись)

(подпись)

Сидорович В.А.

(подпись)

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной оценке комиссии проверены в натуре в Москве (далее) присутствии и внесены в список, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имеет (не имеют).

Директор, ответственный(ые) за сохранность основных средств:

с № _____

по № _____

(подпись)

(подпись)

(подпись)

Указанные в настоящей оценке данные и расчеты проверил

Коммурицкий Александр Юрьевич

(подпись)

(подпись)

Кубасов В.В.

(подпись)

0

0

0

0

Центральное ТЭИ
ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Большая Почтовая ул., 71

стр. 1

Помещение № I ТЭИ: Прочие

ф.25

Последнее обследование 28.03.2006

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения
от 17.02.2006 № 638-р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лож.	балк.	проч.	
п	1	пом. техническое	38,1	38,1		прочая			300
	2	пом. техническое	27,5	27,5		прочая			
Итого по помещению			65,6	65,6					
---Нежилые помещения всего			65,6	65,6					
в т.ч. Прочие			65,6	65,6					
Итого по этажу п			65,6	65,6					
---Нежилые помещения всего			65,6	65,6					
в т.ч. Прочие			65,6	65,6					



01 10 08 0130044

По адресу: Большая Почтовая ул., 71

стр. 2

Помещение № I Тип: Учредительские
 Последнее обследование 28.03.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 17.02.2006 № 638-р

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений, использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подк.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	кабинет	24,0	24,0			учред.	305	
	2	кабинет	18,2	18,2			учред.	305	
	3	кабинет	23,5	23,5			учред.	305	
	4	коридор	18,7		18,7		учред.	305	
	5	кабинет	39,0	39,0			учред.	305	
	6	кабинет	25,7	25,7			учред.	305	
	7	кабинет	16,0	16,0			учред.	305	
	8	уборная	3,4		3,4		учред.	305	
	9	уборная	3,2		3,2		учред.	305	
	10	умывальная	1,7		1,7		учред.	305	
	11	умывальная	1,8		1,8		учред.	305	
	12	вестибюль	87,4	87,4			учред.	230	
	13	тамбур	3,3		3,3		учред.	230	
	14	коридор	23,7		23,7		учред.	230	
	15	кабинет	18,4	18,4			учред.	230	
	16	кабинет	24,7	24,7			учред.	230	
	17	кабинет	23,4	23,4			учред.	230	
	18	лестница	14,0		14,0		учред.	230	
	19	тамбур	4,6		4,6		учред.	230	
	20	лестница	13,5		13,5		учред.	230	
	21	тамбур	2,8		2,8		учред.	230	
Итого по помещению			391,0	300,3	90,7				
---Новые помещения всего			391,0	300,3	90,7				
в т.ч. Учредительские			391,0	300,3	90,7				
Итого по этажу I			391,0	300,3	90,7				
---Новые помещения всего			391,0	300,3	90,7				
в т.ч. Учредительские			391,0	300,3	90,7				

По адресу: Большая Почтовая ул., 71

стр. 3

Помещение № 1 Тип: Учрежденческое
 Последнее обследование 28.03.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке квартиры (помещения)
 от 17.02.2006 № 638-р

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	кабинет	23,2	23,2					378
	2	кабинет	11,4	11,4					
	3	кабинет	6,0	6,0					
	4	кабинет	24,1	24,1					
	5	кабинет	23,3	23,3					
	6	кабинет	23,0	23,0					
	7	кабинет	27,0	27,0					
	8	кабинет	17,8	17,8					
	9	уборная	3,4		3,4				
	10	уборная	3,4		3,4				
	11	умывальная	1,6		1,6				
	12	умывальная	1,6		1,6				
	13	кабинет	23,7	23,7					
	14	кабинет	11,0	11,0					
	15	кабинет	10,0	10,0					
	16	кабинет	13,5	13,5					
	17	коридор	28,4		28,4				
	18	лестница	16,2		16,2				
	19	коридор	3,9		3,9				
	20	кабинет	19,1	19,1					
	21	кабинет	24,5	24,5					
	22	кабинет	23,4	23,4					
	23	коридор	31,4		31,4				
	24	лестница	14,0		14,0				
Итого по помещению			384,9	281,0	103,9				
---Новые помещения всего			384,9	281,0	103,9				
в т.ч. Учрежденческие			384,9	281,0	103,9				
Итого по этажу 2			384,9	281,0	103,9				
---Новые помещения всего			384,9	281,0	103,9				
в т.ч. Учрежденческие			384,9	281,0	103,9				

② Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 г. Москва

По адресу: Большая Почтовая ул., 71

стр. 4

Помещение N I Тип: Учрежденческое
 Последнее обследование 28.03.2006
 Распоряжение префекта
 о перепланировке кварталом (помещения)
 от 17.02.2006 N 638-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристика комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	основ.	вспом.	лужк.	балк.	проч.	
ч	1	кабинет	44,1	44,1		учрежд.			375
	2	кабинет	20,2	20,2		учрежд.			
	3	кабинет	21,1	21,1		учрежд.			
	4	кабинет	18,6	18,6		учрежд.			
	5	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	6	уборная	3,4		3,4	учрежд.			
	7	уборная	3,3		3,3	учрежд.			
	8	умывальная	1,7		1,7	учрежд.			
	9	умывальная	1,7		1,7	учрежд.			
	10	кабинет	15,8	15,8		учрежд.			
	10а	ком. подсобная	1,9		1,9	учрежд.			
	11	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			
	12	холл	52,6		52,6	учрежд.			
	13	лестница	14,5		14,5	учрежд.			
	14	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	15	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	16	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	17	коридор	31,0		31,0	учрежд.			
18	лестница	13,9		13,9	учрежд.				
Итого по помещению			330,6	206,6	124,0				
---Нежилые помещения всего			330,6	206,6	124,0				
в т.ч. Учрежденческие			330,6	206,6	124,0				
Итого по этажу ч			330,6	206,6	124,0				
---Нежилые помещения всего			330,6	206,6	124,0				
в т.ч. Учрежденческие			330,6	206,6	124,0				
Итого по зданию			1172,1	853,5	318,6				
---Нежилые помещения всего			1172,1	853,5	318,6				
в т.ч. Учрежденческие			1106,5	787,9	318,6				
Прочие			65,6	65,6					

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 13.07.2005г. N 1011791.

По адресу: Большая Почтовая ул., 71

стр. 5

Примечание.

Здание по адресу:

г.Москва Большая Почтовая ул., 71

и здание по адресу:

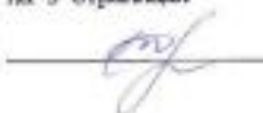
г.Москва Большая Почтовая ул., 71, стр.1

являются одним и тем же объектом недвижимости.

Экспликация на 5 страницах

13.08.2008 г.

Исполнитель



Фальсеева Т.А.

2008.3.006553



(Продолжение раздела VI)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

(подпись) _____ (подпись) _____
 + ____ * ____ 20 ____ г.
 Проверил бригадир _____ (подпись) _____
 + ____ * ____ 20 ____ г.
 Начальник Бюро _____ (подпись) _____
 + ____ * ____ 20 ____ г.

2016 г. 09.08
 ЗАКАЗЫВАЮЩИМ РАССКАЗАТЕ СООБЩЕНИЯ
 + 05 * ____ 20 ____ г. + 05 * ____ 20 ____ г. + ____ * ____ 20 ____ г.
 Проверил: *Бондырь*
 Проверил: *Л.В.*
 + 05 * ____ 09 ____ 2016

1) Центральное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено:			
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20__ г.	20__ г.	20__ г.	
						ре-монт	омена	ре-монт	омена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1-4	автомобильные проезды	1	Проезды асфальтир.	кв. м										
		2	Тротуары асфальтир.	кв. м										
		3	Прочие покрытия	кв. м										
		4	Без покрытия	кв. м										
5-9	позаботки	5	Каменные	к/м										
		6	Бетонные	к/м										
		7	Деревянные	к/м										
		8	Металлические	к/м										
		9	Прочие	к/м										

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Москве

Исходные данные: кадастровый номер участка, категория земель, вид разрешенного использования, вид назначения участка по территории, предоставляемой в пользование и аренду

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
09.07.2009 № 77:01/09-33/00

КМД

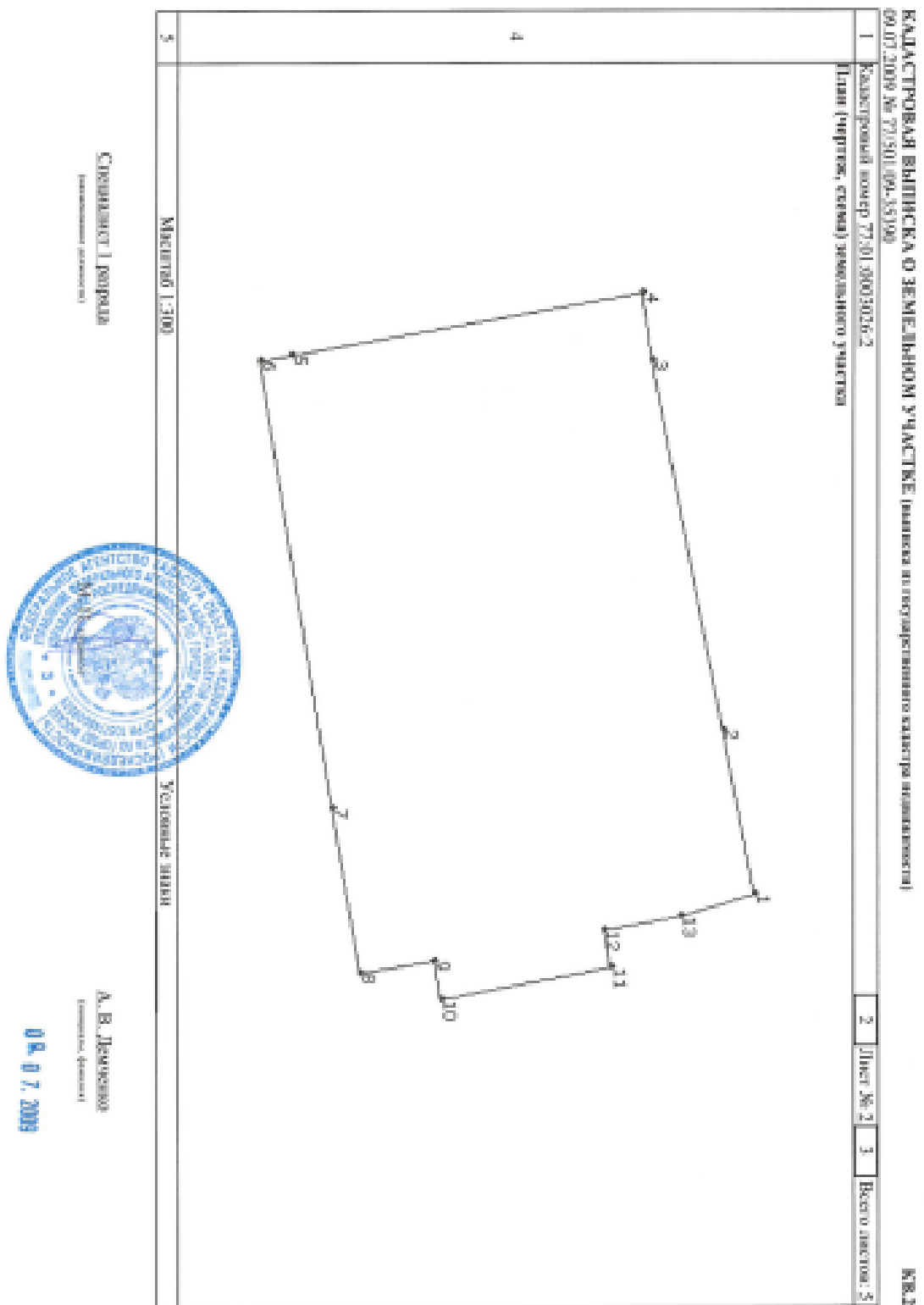
1	2	3	4	5	6
Кадастровый номер 77:01:0009026:2	Лист № 1	Всего листов 5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2007		
4	Общие сведения				
5	Предельные нормы:				
7	Местоположение: Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Большая Почтовая, вл. 71, стр. 1				
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда
8.2	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.3	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
9	Разрешенное использование: жилая застройка				
10	Фактическое использование: жилая застройка				
11	Площадь: 845 кв. м	12	Кадастровая стоимость: 25 163 542,3	13	Условный коэффициент кадастровой стоимости: 29779,34
14	Сведения о правах: Сведения о регистрации прав отсутствуют	14	Система координат: СК «Курского округа»		
16	Общие отметки: Кадастровый номер 77:01:0009026:2, район/отдел кадастрового номера: 77:01:03026:002				
17	Характер сведений: ГЕН (стандартные сведения о земельном участке):	18.1	—		
		18.2	—		
18	Дополнительные сведения:	18.3	—		

Специалист I группы
С.А. Давыдова



А. М. Давыдова
Специалист I группы

04.07.2009



КАДАСТРОВАЯ ВЫДВОЖКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (земельный кадастровый номер и государственного кадастра недвижимости)
09.07.2009 № 77:01:09-35390

КВ.5

1		2		3		4	
Кадастровый номер 77:01:0903026:2		Лист № 4		Всего листов: 5			
Описание местоположения границ земельного участка							
№	№	Дирекционный угол	Длина границ (м)	Описание записей на местности	Номера смежных участков	Особые отметки	
1	2	4	5	6	7	8	
1	1	259° 7'	9,75	—	77:01:0903026:75;77:01:0903026:16	—	
2	2	259° 8'	21,86	—	77:01:0903026:16	—	
3	3	261° 13'	4	—	77:01:0903026:16;77:01:0903026:15	—	
4	4	169° 57'	20,59	—	77:01:0903026:16;77:01:0903026:15	—	
5	5	169° 56'	1,89	—	77:01:0903026:72;77:01:0903026:15	—	
6	6	80° 45'	26,43	—	77:01:0903026:72	—	
7	7	80° 42'	9,63	—	77:01:0903026:75	—	
8	8	340° 54'	4,34	—	77:01:0903026:75	—	
9	9	80° 20'	2,32	—	77:01:0903026:75	—	
10	10	340° 24'	10,05	—	77:01:0903026:75	—	
11	11	250° 25'	2,22	—	77:01:0903026:75	—	
12	12	340° 53'	4,50	—	77:01:0903026:75	—	
13	13	344° 19'	4,46	—	77:01:0903026:75;77:01:0903026:16	—	

Специалист I группы
(подпись, печать)



А. В. Давыдов
(подпись, печать)

09.07.2009

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)
09.07.2009 № 71/01/09-33/90

1 Кадастровый номер 77-01-0903026-2

2 Лист № 4 3 Всего листов: 5

КВ.6

№ точки	Координаты			Описание записи в кадастре	Свойые отметки (точность определения)
	X	Y	Z		
1	12648.97	12444.02			
2	12645.13	12434.45			
3	12641.01	12412.98			
4	12640.40	12409.03			
5	12620.13	12412.62			
6	12618.27	12412.95			
7	12622.53	12429.03			
8	12624.08	12448.53			
9	12628.35	12447.77			
10	12628.74	12450.06			
11	12618.62	12448.21			
12	12618.29	12446.02			
13	12642.68	12445.23			

Степанов Е. Георгиев
Инженер-геодезист



А. В. Дюченко
Инженер (физико-математические науки)

09.07.2009

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И СКРИНШОТЫ АНАЛОГОВ



























Орета Продаю Продаю Продаю Купить эд Купить ун Купить ун Продаст Сдается Сдам зд Снять зд

www.cian.ru/sale/commercial/153176823/

Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 70
Показать на карте
М Бакунинская, 15 мин, пешком

200 000 000 руб.
200 000 руб за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 903 500-90-80
Покалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН






О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 000 м ²
Этажей в здании:	3
Высота потолков:	3,20 м
Линия домов:	первая
Класс:	B
Участок:	7 га (в аренде)
Категория:	действующий
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	местное
Отопление:	центральное

Отдельно стоящее здание по Бакунинской улице, первая линия домов, 4 отдельных входа, 2 из них с улицы. В настоящее время здание пустое. Первый и второй этаж использовались под ресторан, все остальное. Третий этаж имеет кондиционную систему и 15 отдельных кабинетов с/ой независимый вход, который выходит во двор. В 2006 году полная реконструкция здания с заменой всех коммуникаций, перекрытия м/б. Есть своя парковка на 20 авто со шлагбаумом. Оперативный поиск, ключи на руках.

ID:285295
+7 903 500-90-80
Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

ТриBeCa APARTMENTS
Офисы с ремонтом в ЦАО, Мещинское в парадок! Тел: (495) 334-90-29

БЦ «Симонье Пла»
Аренда помещений в БЦ класса В+ Офисы с отделкой от 35 кв. м, ТТК - 500 м! Ремонт инвентаризация. Паркинг 2000 мкм. Тел: (495) 480-71-30

Надежный адресный бизнес в ТРЦ
Продается готовый коммерческий бизнес: доходность до 17%, окупаемость от 3 до 7 лет. Действующий и успешный с 2005 года ТРЦ «ГАЛЛИОН».

Орета Продаю Продаю Продаю Купить эд Купить ун Купить ун Продаст Сдается Сдам зд Снять зд

www.cian.ru/sale/commercial/148150509/

Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С1
Показать на карте
М Бакунинская, 2 мин, пешком

325 000 000 руб.
136 375 руб за м², продажа

Следить за изменением цены

+7 903 968-58-31, +7 495 968-58-31
Покалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН





О здании

Тип здания:	свободное
Общая площадь:	1 655 м ²
Этажей в здании:	1
Высота потолков:	1,70 м
Участок:	в собственности
Категория:	действующий

Продан в 5 минутах пешком от м. Бакунинская на ул. Бакунинская комплекс из 3 административных зданий класса В+ в отличном состоянии площадью 600 кв.м., 230 кв.м. и 825 кв.м.
Все здания на земельный участок 357 кв.м., расположенный под зданием 825 кв.м. оформлены в собственность, участки под остальными зданиями в аренде. Комплекс зданий образует огороженный периметр для парковки на 15 машино-мест и удобной эксплуатации зданий.

ID:133888
+7 903 968-58-31, +7 495 968-58-31
Пожалуйста, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН
ОТПРАВИТЬ ЗАЯВКУ

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

LOFT-офисы в новом БЦ
Продажа офисов и ПСН в БЦ RIVERDALE. Пешеходный м/б. От 107 м². И/О. Отделка 100%. Только в феврале - скидки 50% на все помещения! Тел: (495) 120-00-38

Продажа торговых помещений
Продажа коммерческого бизнеса и торгового помещения в ТЦ. От 10 кв.м. От собственности. Только до 28.02. Видеет покупки от 3,2 млн р.! Тел: (495) 646-10-07

ТриBeCa APARTMENTS
Офисы с ремонтом в ЦАО, Мещинское в парадок! Тел: (495) 334-90-29

www.cian.ru/sale/suburban/153377249/

коммерческая земля
 Москва, район Даниловский, проезд Жуков, 21
 Показать на карте
 М. Павелецкая, 17 мин. пешком

260 000 000 руб.
 в 500 000 руб. за сот.

Следить за изменением цены


+7 495 988-97-98, +7 925 135-89-04
 Показать, сканить, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 40 сот.
 Категория земли: земли поселений
 Инвесторств: есть
 Обременения: нет

Риэлторы - комиссия! Инвестиционная площадка с ПЗУ. Территориальная зона: Зона жилищно-коммунальных объектов. Объект расположен в оживленном деловом квартале Летниковской улицы. Площадь участка 3 595 м².
 Среднее время застройки использования:
 Объекты размещения гостиниц, апартаментов, свет-отелей, хостелов (1004 07)
 Объекты размещения офисных помещений (1002 07)
 Объекты размещения розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01)
 Предельная высота зданий, строений, сооружений - 35 м.
 Площадь застройки: 1 337,2 м²
 Общая площадь здания: 12 294 м²

HEADS Consulting
 +7 495 988-97-98, +7 925 135-89-04
 Показать, сканить, что вышло это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться



Прогнозор: всего 93, за сегодня 4 Премии сегодня, 17:51

Элитный комплекс клубных домов
 Садовая нехватка! Новые корпуса от 350 тыс руб. за м². ЦАО, Митчинский. Расстояние 5% до 2 лет. Бонус 2-й очереди 3 кв.2017г.
 Тел: +495 322-91-35

«Передельно-Ближнев»
 Квартиры от 4,4 млн руб. С отдельной и без. Воровское шоссе 8 км. Метро в 2017 г.
 Тел: +495 255-38-25

Ищите объект за городом?
 Оставьте e-mail и получите рекомендуемых объекты письмом
 E-mail Отправить

www.cian.ru/sale/suburban/153216559/

коммерческая земля
 Москва, район Даниловский, 3-й Павловский пер., 28
 Показать на карте
 М. Серпуховская, 16 мин. пешком
 М. Тульская

2 000 000 \$
 9 523 810 \$ за га

Следить за изменением цены


+7 925 108-53-71
 Показать, сканить, что вышло это объявление на ЦИАН

Об объекте
 Площадь: 0,21 га.
 Категория земли: земли поселений
 Вид разрешенного использования: торговые центры

Текущее назначение з/у для эксплуатации торгово-административного здания при условии реконструкции. Площадь участка 2146 м². Здание 1107 м² (итого застройка 369 м²)
 Участок с объектом незавершенного строительства, расположен в ЮАО на севере Даниловского района между ТТК и Садовым кольцом. В непосредственной близости от ЦАО и района Заноскорочье. Район обладает развитой инфраструктурой. В легкой доступности (15-20 минут) находится 5 станций метро, рядом остановка трамвая маршрута № 3, 15, 38, 39. Издание в том числе да м. Чистые пруды и м. Университет на Воробьевых горах. 5 остановок до м. и ст. Павелецкая, от которой отправляются авиолинии в аэропорт Домодедово. Рядом с объектом расположены офисные и деловые центры в том числе предпринимательский ГОЗНАК.

ID:12832540
 +7 925 108-53-71
 Показать, сканить, что вышло это объявление на ЦИАН

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться



Прогнозор: всего 97, за сегодня 2 Планше 26 мая, 12:04

Готовые апартаменты с отдельной
 Дом сдам, ликвидное владение на Новослободском, рядом станция МЦК Шелехова. Стоимость апартаментов от 177 000 руб/кв.м. Скидки.
 Тел: +495 933-35-35

Скидка 50 000 руб. на квартиры в январе!
 ЖК «Маяковское Ясное». Уютное жилье комфорт-класса, свежий лепной розшт. Две (две спальни) Выгода 50 000 руб. на квартиры в «Маяковское Ясное».
 Тел: +495 132-07-87

«Передельно-Ближнев»
 Квартиры от 4,4 млн руб. С отдельной и без. Воровское шоссе 8 км. Метро в 2017 г.
 Тел: +495 255-38-25

Орета Продаю x x x x Купить x x x x Продается x Сдается x Сдам зд x Снять зд x

www.cian.ru/sale/suburban/152382435/

Москва, район Красносельский, Каланчевская ул., 32/61С1 [Показать на карте](#)
 М. Конюховская, 11 мин. пешком
 М. Проспект Мира, 11 мин. пешком

95 000 000 руб.
[Следить за изменением цены](#)


+7 965 116-01-14
 Покупатель, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

Общая информация:
 Площадь участка: 9 сот.

Предлагается к продаже земельный участок площадью 900 кв.м с жилым строением.

ID:12677008
 +7 965 116-01-14
 Покупатель, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)



Элитный комплекс клубных домов
 (Славские кварталы) Новые корпуса от 350 тыс руб. за м2 ЦАО, Митрополит. Расстояние 0% до 2 лет. Вода 2-й очереди. Окт 2017г.
 Тел: +495 352-31-35

«Парадизно» Бюджетно
 Квартиры от 4.4 млн руб. С отдельной в.б. Варовское шоссе 8 км. Метро в 2017 г.
КВАРТИРЫ от 4,4 млн
 Тел: +495 255-35-25

Квартиры в ЖК «Бунинские Луги»
 Квартиры от 2.8 млн руб. Район с метро. Развитая инфраструктура. Рассрочка. Первоначальный взнос 0%. Подробности по телефону!

Орета Продаю x x x x Купить x x x x Продается x Сдается x Сдам зд x Снять зд x

www.cian.ru/rent/commercial/148514080/

Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 10-12С4 [Показать на карте](#)
 М. Бауманская, 3 мин. пешком

790 500 руб. в месяц
 18 000 руб. за м² в год
[Следить за изменением цены](#)

+7 926 296-09-39
 Покупатель, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН


Предоплата: 1 мес.
 Тип аренды: прямая
 Срок аренды: длительный

0 здания
 Общая площадь: 527 м²
 Этажей в здании: 2
 Категория: действующий

Номер объекта: 741473 м. Бауманская. Презентабельный Офисный Особняк. Общая площадь 527 м2. 3 полноценных этажа. Удобные подъездные пути. 5 минут пешком от метро. Развитая инфраструктура. Типовое окружение. Технические характеристики: центральная система приточно-вытяжной вентиляции, дополнительное кондиционирование с помощью split-систем, система видеонаблюдения, система оповещения в случае пожара, телефонный, интернет. Коммерческие условия: 18000 руб/м2 в год, ВКЛЮЧАЯ НДС. Эксплуатационные и Коммунальные платежи. Свет по факту потребления. Наземная парковка на охраняемой территории. 6 м/н входят в стоимость арендной платы. Особняк в отличном состоянии, полностью готов к въезду.
 ЦИАН ID: http://www.cian.ru/rent/commercial/148514080/

ID:8771
 +7 926 296-09-39
 Покупатель, скажите, что вышло это объявление на ЦИАН

[Добавить в избранное](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)
[Экспорт](#) [Поделиться](#)



БЦ «Симонев Плаза»
 Новая постройка в БЦ класса В+! Отделка с отделкой от 35 кв. м. ТТК - 500 м! Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м/н.
 Тел: +495 480-71-36

БЦ «Каланчевская Плаза»
 Новая постройка от 100 м2 м. Конюховская 5 минут пешком! Акции! БЦ класса В+ Собственный паркинг!
 Тел: +495 480-71-32

ПАРК ЛЕГЕНД
 Продажа бизнес БЦ «Парк Легенд»
 Новые бизнес класс В+ у метро Автозаводская. Площадь м. Стоимость от 130 000 руб./м2. Срок сдачи - 1 квартал

Ищете помещение в аренду?
 Оставьте e-mail и получите описание рекомендуемых объектов

E-mail [Отправить](#)

Орета | Продаю | Продаю | Продажи | Купить э.з. | Купить у.з. | Купить у.з. | Продаст. | Сдается э.з. | Сдам зд. | Снять зд. | +

www.cian.ru/rent/commercial/149952072/

здание
 Москва, район Басманный, Старая Басманная ул., 19С12
 Показать на карте
 Красные ворота, 13 мин. пешком

869 000 руб. в месяц
 16 500 руб. за м² в год, включая НДС, операционные расходы
 Следить за изменением цены


+7 965 351-76-50
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Обеспечительный платеж: 1 300 000 руб.
 Предоплата: 1 мес.
 Тип аренды: субаренда
 Срок аренды: длительный
 Минимальный срок аренды: 11 мес.
 Арендные каникулы: да

О здании
 Тип здания: административное здание
 Общая площадь: 632 м²
 Этажей в здании: 2
 Высота потолков: 2,90 м
 Линия домов: вторая
 Класс: В+
 Участок: в аренде
 Категория: действующий
 Вентиляция: приточная
 Кондиционирование: центральное
 Отопление: центральное
 Система пожаротушения: гидрантная

Эксклюзивное предложение! Сдается в аренду особняк в центре Москвы! Метро в шаговой доступности. Закрыта охраняемая территория с каменной парковкой на 10 машиномест. Полная реконструкция проведена в 2011 году. Здание трехэтажное с подвалом. Кабинетная планировка. Очень удачное расположение помещений по этажам. Ремонт выполнен с применением качественных материалов в классическом стиле. Кабинеты частично меблированы. Особняк можно использовать как пространство для бизнеса, офиса. Оптимальные финансовые условия обсуждаются на переговорах. При необходимости предоставляется канцелярия.

ID:22755



Промотор: всего 152, за сегодня 1 | 13 янв, 02:26

Продажа торговых помещений
 Продажа каждого Бизнеса и торг. площадей в ТЦ от 10 кв.м. От собственности. Только до 28.02. Бесплатно показы от 3.2 часа в д.
 Тел: +995 646-10-07

БЦ «Каленевская Платан»
 Бизнес-офисы от 100 м² в Конференц-зале 5 минут пешком! Акции! БЦ класса В+ Собственный паркинг.
 Тел: +995 480-71-33

LOFT - офисы в новом БЦ
 Продажа офисов в ТЦ в БЦ UNIVERSALE Павловский наб. От 107 м² в 2. Потолки 100%, Только в бизнесе - скидка 10% на все помещения!

Орета | Продаю | Продаю | Продажи | Купить э.з. | Купить у.з. | Купить у.з. | Продаст. | Сдается э.з. | Сдам зд. | Снять зд. | +

www.cian.ru/rent/commercial/152953984/

здание
 Москва, район Басманный, Бакунинская ул., 70
 Показать на карте
 Электрозаводская, 10 мин. пешком

1 200 000 руб. в месяц
 14 400 руб. за м² в год
 Следить за изменением цены

+7 495 151-94-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан


Тип аренды: аренда
 Срок аренды: длительный

О здании
 Общая площадь: 1 000 м²
 Этажей в здании: 3

Бакунинская ул. 70 [Дот #10440]

Contact Real Estate
 +7 495 151-94-14
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться
 Экспорт | Поделиться



Промотор: всего 38, за сегодня 0 | сегодня, 18:10

БЦ «Симонье Платан»
 Аренда помещений в БЦ класса В+ Офисы с отделкой от 35 кв.м. ТТК + 500 м! Развитая инфраструктура. Паркинг 2000 м².
 Тел: +995 480-71-33

Помещение от 500 м² у метро
 Продажа каждого Бизнеса и торг. площадей в новом ТЦ у выхода на метро. От 10 кв.м. От 5.5 миллионов рублей.
 Тел: +995 646-10-07

Продажа торговых помещений
 Продажа каждого Бизнеса и торг. площадей в ТЦ от 10 кв.м. От собственности. Только до 28.02. Бесплатно показы от 3.2 часа в д.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

**КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ**