



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Столичное агентство экспертизы собственности»
(ООО «САЭС»)
115409 г. Москва, Каширское шоссе, д. 66, стр. 2, оф. 26
тел. +7 (495) 502-54-62 E-mail: info@saes.ru web : www.saes.ru

УТВЕРЖДАЮ:

Генеральный директор

ООО «Столичное агентство экспертизы собственности»



/Шкапа А.О./

Отчет № 211/0821

об определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности АО «ПРОГРЕСС»:

- Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2- по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63;
- Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40;
- Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III – комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30;
- Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27;
- Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1

Период проведения оценки: 12.08.2021 г. – 18.08.2021 г.

Дата составления Отчета: 18.08.2021 г.

Дата определения стоимости: 12.08.2021 г.

Номер договора: № 211/0821 от 12.08.2021 г.

Заказчик: Конкурсный управляющий
АО «ПРОГРЕСС»
Потапова Ксения Николаевна

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью
«Столичное агентство экспертизы собственности»

Москва, 2021 г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
АО «ПРОГРЕСС»
Потаповой К.Н.

Уважаемая Ксения Николаевна!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 211/0821 от 12 августа 2021 года специалисты ООО «Столичное агентство экспертизы собственности» произвели определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, принадлежащих на праве собственности АО «ПРОГРЕСС»:

- Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2- по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63;

- Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40;

- Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III - комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30;

- Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27;

- Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1.

Оценка рыночной стоимости была произведена по состоянию на 12 августа 2021 года.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки (ФСО) №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Отчет содержит описание объектов оценки и их местоположения, собранную оценщиками фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчет содержит выводы оценщиков об итоговом значении величины стоимости объектов оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 12.08.2021 г. составляет:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Таблица 1. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб. | Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб. |
|-------|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2-по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63 | 1 435 858 000 (Один миллиард четыреста тридцать пять миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) | 1 196 548 333 (Один миллиард сто девяносто шесть миллионов пятьсот сорок восемь тысяч триста тридцать три) |
| 2 | Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты 61, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40 | 414 504 000 (Четыреста четырнацать миллионов пятьсот четыре тысячи) | 345 420 000 (Триста сорок пять миллионов четыреста двадцать тысяч) |
| 3 | Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III - комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30 | 467 989 000 (Четыреста шестьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч) | 389 990 833 (Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать три) |
| 4 | Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27 | 140 551 000 (Сто сорок миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) | 117 125 833 (Сто семнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч восемьсот тридцать три) |
| 5 | Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1 | 1 222 634 000 (Один миллиард двести двадцать два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи) | 1 018 861 667 (Один миллиард восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) |

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «Столичное агентство экспертизы собственности»



Искапа А.О.

Оглавление

| | |
|--|-----------|
| 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 6 |
| 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ..... | 6 |
| 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 7 |
| 1.3. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 7 |
| 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ | 9 |
| 2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 9 |
| 2.3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ЕГО ОЦЕНИВАЕМЫХ ЧАСТЕЙ ИЛИ ССЫЛКА НА ДОСТУПНЫЕ ДЛЯ ОЦЕНЩИКА ДОКУМЕНТЫ, СОДЕРЖАЩИЕ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ | 11 |
| 2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ | 11 |
| 2.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКАХ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР | 12 |
| 2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ..... | 14 |
| 2.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 14 |
| 2.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 14 |
| 2.9. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ФЕДЕРАЛЬНЫМИ СТАНДАРТАМИ ОЦЕНКИ..... | 15 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 16 |
| 3.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 3.3.1 <i>Описание местоположения объектов оценки</i> | 16 |
| 3.3.2 <i>Характеристики объектов оценки</i> | 19 |
| 3.3.2.1 <i>Информация о текущем использовании объектов оценки</i> | 19 |
| 3.3.2.2 <i>Оцениваемые права на объект оценки</i> | 19 |
| 3.3.2.4 <i>Обременения оцениваемых прав</i> | 19 |
| 3.3.2.5 <i>Количественные и качественные характеристики объектов оценки</i> | 20 |
| 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 53 |
| 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 54 |
| 4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ РФ НА ДАТУ, ПРЕДШЕСТВУЮЩУЮ ДАТЕ ОЦЕНКИ..... | 54 |
| ТЕКУЩАЯ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ..... | 54 |
| 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ..... | 56 |
| 4.3. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ НА ДАТУ ОЦЕНКИ..... | 57 |
| 4.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОДАЖИ/АРЕНДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ. | 58 |
| 4.5. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 68 |
| 4.6. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 68 |
| 4.7. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 73 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ..... | 74 |
| 5.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ | 74 |
| 5.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 74 |
| 5.3. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ | 74 |
| 5.4. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ..... | 76 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| | | |
|------|---|-----|
| 5.5. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА | 77 |
| 5.6. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА 87 | |
| 6. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 99 |
| 7. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ | 103 |
| 8. | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАНЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 105 |
| 9. | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 106 |
| 9.1. | Рыночная информация, используемая в процессе оценки | 106 |
| 9.2. | Документы, предоставленные Заказчиком..... | 112 |
| 9.3. | Копии документов исполнителя и оценщика | 199 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлена краткая информация об объекте оценки.

Таблица 1. Общая информация об объекте оценки¹, основные факты и выводы

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|--|
| Номер Отчета об оценке | 211/0821 |
| Основание для проведения оценки | Договор №211/0821 от 12.08.2021 г. |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | <p>1. Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2; подвал, помещение III – комнаты с 6 по 11; чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15; 1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2- по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63;</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I – комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40;</p> <p>3. Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III – комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30;</p> <p>4. Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27;</p> <p>5. Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1</p> |
| Определяемый вид стоимости | Рыночная |
| Дата определения стоимости | 12.08.2021 г. |
| Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости | <ul style="list-style-type: none">Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверностьРасчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки. |

¹ Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|-------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке |

Более подробная характеристика объектов оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе проведенных работ по определению рыночной стоимости объектов оценки были получены следующие результаты в рамках выбранных подходов:

Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

| Объект | Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб. | Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб. | Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с учетом НДС, руб. |
|---|--|--|---|
| Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А | Не применялся | 2 386 165 008 | 2 531 639 951 |
| Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1 | Не применялся | 1 291 032 812 | 1 154 234 500 |

1.3. Итоговая величина стоимости объектов оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица 3. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб. | Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб. |
|-------|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2-по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63 | 1 435 858 000 (Один миллиард четыреста тридцать пять миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) | 1 196 548 333 (Один миллиард сто девяносто шесть миллионов пятьсот сорок восемь тысяч триста тридцать три) |
| 2 | Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; | 414 504 000 (Четыреста четырнадцать миллионов пятьсот четыре тысячи) | 345 420 000 (Триста сорок пять миллионов четыреста двадцать тысяч) |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| № п/п | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб. | Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб. |
|--------------|--|---|---|
| | помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40 | | |
| 3 | Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III - комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30 | 467 989 000 (Четыреста шестьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч) | 389 990 833 (Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать три) |
| 4 | Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27 | 140 551 000 (Сто сорок миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) | 117 125 833 (Сто семнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч восемьсот тридцать три) |
| 5 | Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1 | 1 222 634 000 (Один миллиард двести двадцать два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи) | 1 018 861 667 (Один миллиард восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке № 211/0821 от 12 августа 2021 г. между Заказчиком – Конкурсным управляющим АО «ПРОГРЕСС» Потаповой Ксенией Николаевной, и Исполнителем – ООО «Столичное агентство экспертизы собственности», в лице Генерального директора Шкапа Артема Олеговича, действующего на основании Устава.

2.2. Характеристика объектов оценки

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|---|
| Объекты оценки | Объекты недвижимого имущества, принадлежащие на праве собственности АО «ПРОГРЕСС» |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | <p>1. Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2- по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63;</p> <p>2. Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40;</p> <p>3. Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III - комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30;</p> <p>4. Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27;</p> <p>Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:102б, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1</p> |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности |
| Ограничения и обременения указанных прав | Запрещение регистрации, ипотека |
| Правообладатели | Акционерное общество «Прогресс» |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|--|
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Право собственности, без учета ограничений и обременений |
| Цель и задачи оценки | Определение рыночной стоимости |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Для принятия управленческих решений |
| Определяемый вид стоимости | Рыночная |
| Дата определения стоимости | 12.08.2021 г. |
| Сроки выполнения работ | 12.08.2021 г. – 18.08.2021 г. |
| Дата осмотра | 12.08.2021 г. |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки, либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют | Отсутствуют |
| Дата составления отчета об оценке | 18.08.2021 г. |
| Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации | В срок, предусмотренный договором |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки. • Объект оценки не обладает скрытыми дефектами. • Источники информации, которые будут использованы в Отчете, являются достоверными. • Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по отчету, за исключением случаев, если это прямо указано в Договоре. • Отчет или его части могут быть использованы Заказчиком только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результата оценки. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным. • Заключение о стоимости действительно только на дату оценки и базируется на рыночной ситуации на дату оценки, которая с течением времени может измениться; • Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые, как для определения стоимости оценки объектов, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке. |
| Применяемые стандарты | В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№ 1, ФСО№ 2, ФСО№ 3 от 20.07.2007 г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г. и стандартов и |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|-------------------------|--|
| | правил СРО «РОО», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. |

2.3. Характеристики объектов оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики

Характеристика объектов оценки представлена в разделе «3. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объектов оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы. Полный перечень использованных источников информации представлен в разделе «3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета об оценке.

2.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.

2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.

3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.

6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, также, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.

7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

9. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

10. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные² числовые данные.

11. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога.

12. В рамках настоящего отчета об оценке определение рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А (объекты оценки №1-4), осуществлялось в предположении о реализации их в качестве комплекса имущества, объединенного единым функциональным назначением.

Прочие ограничения и допущения, на которых основывается оценка, связанные с целью оценки и предполагаемым использованием ее результатов, устанавливаются в процессе проведения оценки, согласовываются с Заказчиком и указываются в соответствующем разделе Отчета об оценке.

2.5. Сведения о Заказчиках оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 4. Реквизиты Заказчика

| | |
|-------------------------|---|
| Заказчик: | АО «ПРОГРЕСС» |
| Юридический адрес: | 107031, Москва город, Неглинная улица, д. 14, стр. 1А |
| Почтовый адрес: | 121309, г.Москва, ул. Большая Филевская, д.23, корп.2, кв.272 |
| Реквизиты: | ИНН: 7702800699; ОГРН: 1127747082858; КПП: 770201001; р/с: 40702810624000017738 в АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО) г Москва; к/с: 30101810500000000976; БИК: 044525976 |
| Конкурсный управляющий: | Потапова Ксения Николаевна |

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| | |
|--|--|
| Организационно-правовая форма: | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «САЭС» |
| Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения: | ОГРН 1107746689126 Дата присвоения ОГРН 24.08.2010 г. |
| Юридический адрес: | 115409, г. Москва, Каширское шоссе, д. 66, стр. 2, оф. 26 |
| Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности | Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» «Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или |

² в программе Microsoft Office Excel, в настройках установлена опция «задать точность как на экране»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

| | |
|--------------------------|--|
| | оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. |
| Обязательное страхование | Полис ООО «Абсолют страхование» №022-073-006705/21 от 08 апреля 2021 г. Страховая сумма 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей, срок действия с 13.04.2021 г. по 12.04.2022 г. |

В таблицах ниже приведены данные оценщика, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 6. Сведения об оценщике, участвовавшем в выполнении работ

| Фамилия, имя, отчество оценщика: | Сазонов Юрий Михайлович | Шуклин Игорь Алексеевич |
|--|---|---|
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: | СРО «Региональная Ассоциация Оценщиков» (СРО РАО), адрес: г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, 98. Свидетельство №1037 от 19.03.2018 г. | СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», адрес: Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Свидетельство 0002222 * от 22.07.2020 г. |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Диплом НОУ ВПО Московская финансово-промышленная академия по программе профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 493816 от 24 июня 2011 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 000329-1 от 10 октября 2017 г. ³ | Диплом НОУ ВПО Московская финансово-промышленная академия по программе профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП-I № 782763 от 27 ноября 2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 013032-1 от 07 июня 2018 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Профессиональная ответственность оценщика застрахована. Страховой полис № 022-073-005911/20 от 05.10.2020г. ООО «Абсолют Страхование» от 14.10.2020 г., на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, срок действия с 15.10.2020 г. по 14.10.2021 г. | Профессиональная ответственность оценщика застрахована. Страховой полис № 022-073-005912/20 от 05.10.2020г. ООО «Абсолют Страхование» от 14.10.2020 г., на сумму 3 000 000 (три миллиона) рублей, срок действия с 15.10.2020 г. по 14.10.2021 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 8 лет | 7 лет |

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Столичное агентство экспертизы собственности», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «Столичное агентство экспертизы собственности» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

³ Срок действия аттестата продлен на 6 месяцев, согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» (<http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202004060049?index=21&rangeSize=1>).

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

2.6. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

2.7. Основные этапы процесса оценки

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- изучение предоставленных документов.
- установление количественных и качественных характеристик объекта – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, их предварительный осмотр, определены основные параметры составляющих компонентов.
 - сбор общих данных и их анализ – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в пределах района его расположения.
 - сбор специальных данных и их анализ – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ними объектами. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложений по группам, аналогичным оцениваемому объекту.
 - анализ рынка, к которому относится объект оценки.
 - анализ наиболее эффективного использования объекта оценки – 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. На основании проведенного анализа был выбран наиболее эффективный вариант использования объекта оценки. Проведение всех дальнейших расчетов стоимости объекта осуществлялось, исходя из предположения о наиболее эффективном использовании.
 - выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
 - подготовка отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете.
 - составление и передача Отчета об оценке.

2.8. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями)

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

Стандарты и правила СРО «РОО».

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3 от 20.05.2015 г., ФСО№7 от 25.09.2014г., ФСО№ 7 от 25.09.2014 г. и стандартов и правил СРО «РОО», обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

2.9. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Определение дополнительных и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено⁴.

⁴ ФСО № 3 п. 9.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Основными источниками информации, позволяющими установить характеристики объектов оценки, необходимые для проведения оценочных работ, являлись следующие документы.

Таблица 7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

| № п/п | Перечень документов |
|-------|--|
| 1 | Выписка из ЕГРН от 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79889134 |
| 2 | Выписка из ЕГРН от 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79882006 |
| 3 | Выписка из ЕГРН от 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79906190 |
| 4 | Выписка из ЕГРН от 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 |
| 5 | Выписка из ЕГРН от 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 |
| 6 | Поэтажный план и экспликация по состоянию на 18.06.2015 г. |
| 7 | Поэтажный план и экспликация от 02.10.2019 г. |
| 8 | Выписка из ЕГРН от 04 июля 2021г. № КУВИ-002/2021-81990124 |

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

3.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

3.3.1 Описание местоположения объектов оценки

Оцениваемые объекты находятся по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, строен. 1 и строен. 1а.

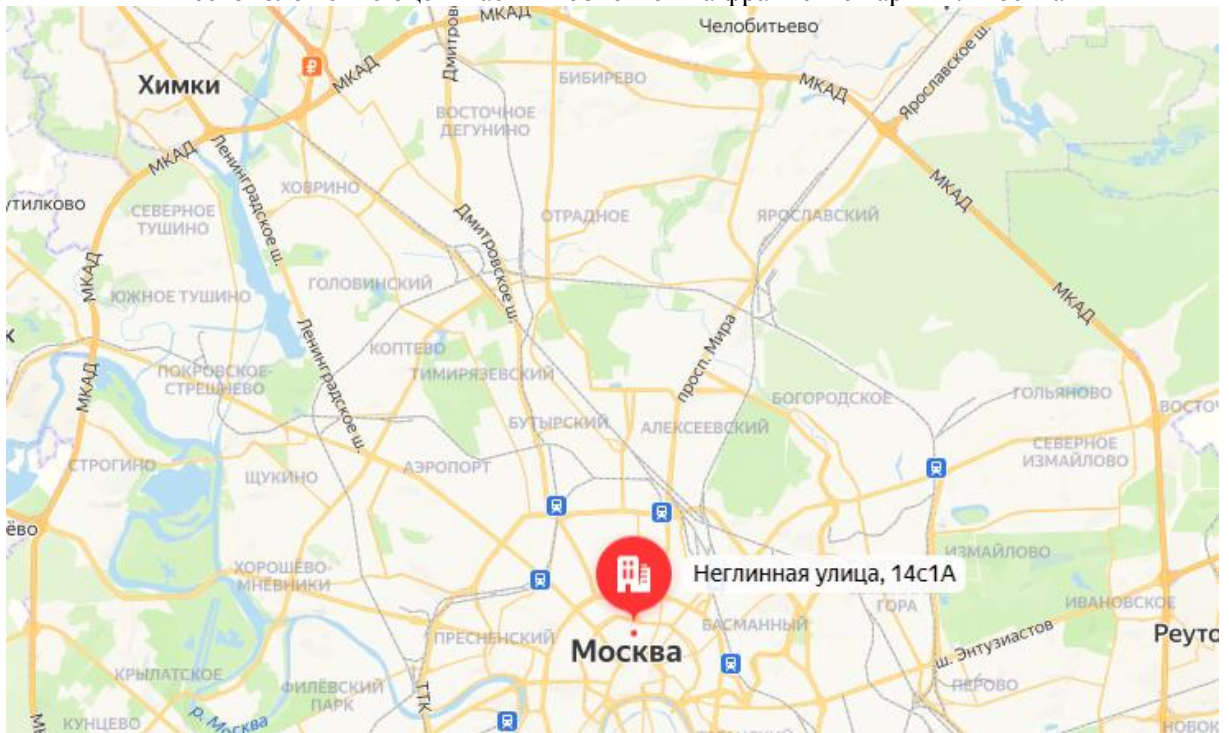
Краткая характеристика местоположения объектов оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 8. Местоположение объектов оценки

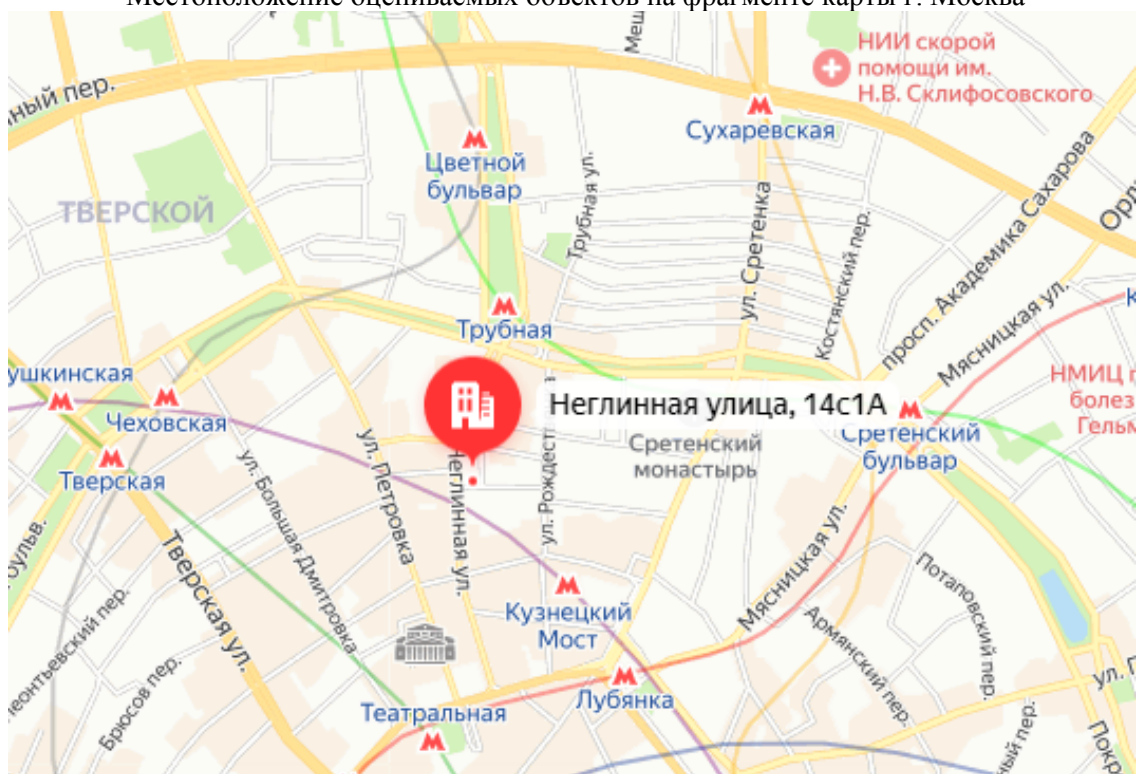
| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|--|
| Адрес местоположения | г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1а |
| Административный округ/район | ЦАО/Мещанский |
| Расположение относительно основных магистралей | Расстояние до Бульварного кольца около 350 м |
| Удаленность от станций метро | Пешком до станции метро Кузнецкий Мост (5 минут) |
| Тип застройки окружения | Застройка окружения объекта оценки выражена объектами жилой и нежилой недвижимости |
| Плотность застройки | более 80% |
| Характеристика доступности | Транспортная доступность хорошая |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Москва

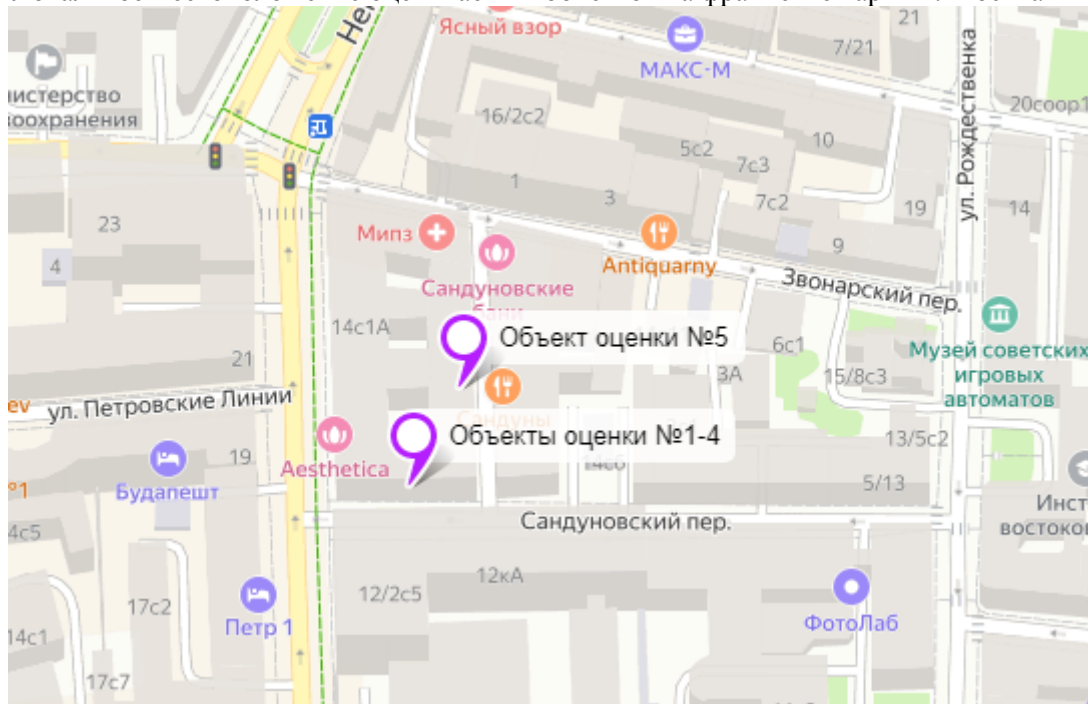


Местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Москва



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Локальное местоположение оцениваемых объектов на фрагменте карты г. Москва



Вид на оцениваемые объекты со спутника



Краткая характеристика ЦАО г. Москва и района Мещанский⁵

Центральный административный округ (ЦАО) расположен в центре Москвы и включает в себя 10 районов.

Центральный административный округ города Москвы располагается в центральной части

⁵ <https://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html>,

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B5%D1%89%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD, <https://cao.mos.ru/areas-cao/meschanskiy/>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

столицы. Он является одним из 12 округов, на которые разделена Москва. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек. Всего ЦАО состоит из 10 районов Москвы.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Его границы практически идентичны черте города до 1912 года. Количество учреждений и организаций на территории ЦАО не имеет равных во всей столице. Тут расположено огромное количество театров, государственных учреждений (в том числе Кремль, большинство министерств РФ, Дом правительства РФ, Совет Федерации, Госдума), офисных зданий, торговых центров и др.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы. Поэтому основное количество памятников культуры, как столицы, так и всей страны сосредоточены именно здесь. Особенно интересны такие культурные объекты, как Московский Кремль, Государственная Третьяковская галерея, Российская Государственная библиотека. Кроме того, на территории ЦАО располагаются крупные торговые залы (ГУМ, ЦУМ и др.), а также рестораны, кафе, бары и другие заведения.

Мещанский район — район в северной части Центрального административного округа Москвы. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Мещанский.

Район занимает территорию в 398 гектаров в нём насчитывается 87 улиц и 7 станций метро (Красные ворота, Кузнецкий мост, Проспект Мира, Проспект Мира, Рижская, Сухаревская и Трубная). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 57 тысяч человек. Управление районом осуществляет Управа Мещанского района и прочие районные органы власти.

Районы Москвы имеющие общую границу с Мещанским районом: Алексеевский (СВАО), Басманный, Красносельский, Марьино (СВАО), Останкинский (СВАО) и Тверской.

3.3.2 Характеристики объектов оценки

3.3.2.1 Информация о текущем использовании объектов оценки

По итогам анализа полученной оценщиком информации, а также на основании данных проведенного осмотра и фотофиксации, было выявлено, что объекты оценки используются в качестве нежилых помещений и здания свободного назначения (преимущественно офисного).

3.3.2.2 Оцениваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объекты оценки.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Права на оцениваемые объекты подтверждены Выписками из ЕГРН. Правообладателем объектов оценки является АО «Прогресс».

3.3.2.4 Обременения оцениваемых прав

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Согласно анализу, предоставленных представителями Заказчика документов⁶, оценщиком было выявлено обременение в виде запрещения регистрации, ипотеки на объекты оценки.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость имущества определялась без учета

⁶ Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

ограничений (обременений) оцениваемых прав.

3.3.2.5 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Характеристика объектов оценки представлены в следующих таблицах:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Таблица 9. Характеристика объектов оценки

| Наименование показателя | Значение показателя ⁷ | | | |
|--------------------------------|--|--|---|--|
| Адрес расположения объекта | Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А | Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А | Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А | Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А |
| Перечень помещений | антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2- по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63 | антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40 | подвал, помещение III - комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30 | этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27 |
| Текущее использование | Свободное (преимущественно офисное) | Свободное (преимущественно офисное) | Свободное (преимущественно офисное) | Свободное (преимущественно офисное) |
| Тип объекта | Встроенные помещения | Встроенные помещения | Встроенные помещения | Встроенные помещения |
| Назначение объекта | Нежилое | Нежилое | Нежилое | Нежилое |
| Тип входа | Отдельный | Нет данных | Нет данных | Общий |
| Кадастровый номер | 77:01:0001040:2280 | 77:01:0001040:2282 | 77:01:0001040:2283 | 77:01:0001040:2281 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 993 088 838,74 | 251 211 609,85 | 287 414 091,04 | 75 987 957,14 |
| Площадь, кв.м | 4 162,1 | 969,2 | 1 117,9 | 272,8 |
| Этаж расположения ⁸ | Подвал – 185,4 кв.м; 1 этаж – 159,4 кв.м; | Подвал – 296,9 кв.м; 1 этаж – 263,7 кв.м; | Подвал – 142,2 кв.м; 1 этаж – 180,0 кв.м; | 2 этаж |

⁷ Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком

⁸ Распределение площадей по этажам расположения принято по данным, предоставленным Заказчиком

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

| Наименование показателя | Значение показателя ⁷ | | | |
|--|--|---|---|------------------------------------|
| | | антресоль 1-го этажа, 2-3 этаж, чердак – 3 817,3 кв.м | антресоль 1-го этажа, 2-3 этаж – 408,6 кв.м | 2-3 этаж, чердак – 795,7 кв.м |
| Уровень отделки | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, типовая отделка |
| Описание первичного объекта недвижимости (здание) ⁹ | | | | |
| Тип объекта | Нежилое здание | | | |
| Площадь здания, кв.м | 7 687 | | | |
| Этажность | 3 | | | |
| Год постройки | 1917 | | | |
| Фундамент | Нет данных | | | |
| Материал наружных стен | Кирпич | | | |
| Перекрытия | Нет данных | | | |
| Коммуникации | Водоснабжение, канализация, электроснабжение, приточно-вытяжная вентиляция | | | |
| Прочие улучшения | Отсутствуют | | | |

⁹ Источник информации: <https://www.moscowmap.ru/streets/neglinnaya-ulitsa/dom-14-1a.html>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Таблица 10. Характеристика объекта оценки

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Адрес расположения | г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1 |
| Тип объекта | Отдельно стоящее здание |
| Кадастровый номер | 77:01:0001080:1026 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 672 846 106,99 |
| Общая площадь, кв.м | 3 354,7 |
| Арендопригодная площадь ¹⁰ , кв.м | 3 354,7 |
| Площадь застройки, кв.м | 1 010 |
| Строительный объем, куб.м | Нет данных |
| Год постройки | До 1917 |
| Материал фундамента | Нет данных |
| Материал стен | Кирпич |
| Материал перегородок | Нет данных |
| Материал перекрытий | Нет данных |
| Этажность | 3 этажа, чердак |
| Количество подземных этажей | 1 (Подвал) |
| Наличие коммуникаций | Электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, отопление, вентиляция |
| Техническое состояние | Удовлетворительное |
| Функциональное назначение помещений | Нежилые |
| Фактическое использование помещений | Не используются, требуется проведение ремонтных работ |
| Состояние отделки | Требуется проведение завершающих ремонтных работ (под чистовую отделку) |
| Наличие дополнительных улучшений | - |
| Величина физического износа (согласно данным БТИ) | Нет данных |
| Величина функционального износа | Нет данных |
| Величина внешнего износа | Нет данных |
| Доступ к объекту | Свободный |
| Наличие парковки | Организованная на прилегающей территории |
| Дополнительная информация | - |

Таблица 11. Характеристика земельного участка, на котором расположены объекты оценки

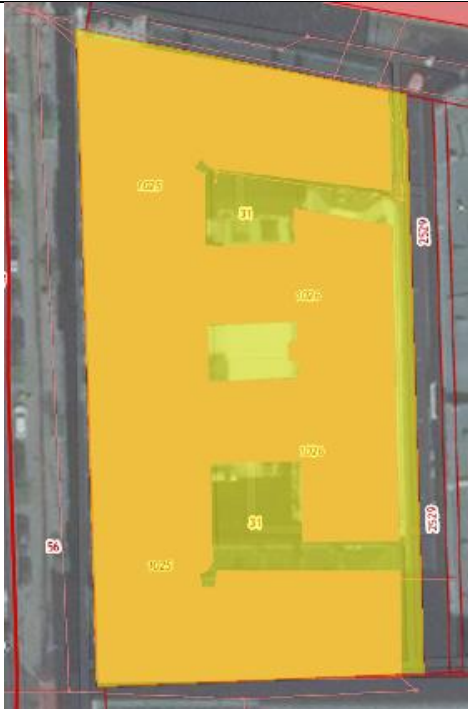
| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|---|
| Площадь земельного участка, кв.м | 4 659 |
| Кадастровый номер | 77:01:0001080:31 |
| Кадастровая стоимость ¹¹ , руб. | 197 975 259,72 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование ¹² | Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов |
| По документу | Эксплуатации зданий историко-культурного назначения |
| Имущественные права на земельный участок | Право долгосрочной аренды |
| Наличие строений на участке | Нежилые здания |

¹⁰ В рамках настоящего отчета арендопригодная площадь определена на основании данных возможного фактического использования объекта оценки.

¹¹ <http://pkk5.rosreestr.ru>

¹² Источник: Публичная карта Росреестра (<http://pkk5.rosreestr.ru/>)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|-----------------------------|--|
| Объект на кадастровой карте |  |
| Дополнительная информация | - |

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки

Не выявлены.

Экономические внешние факторы, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

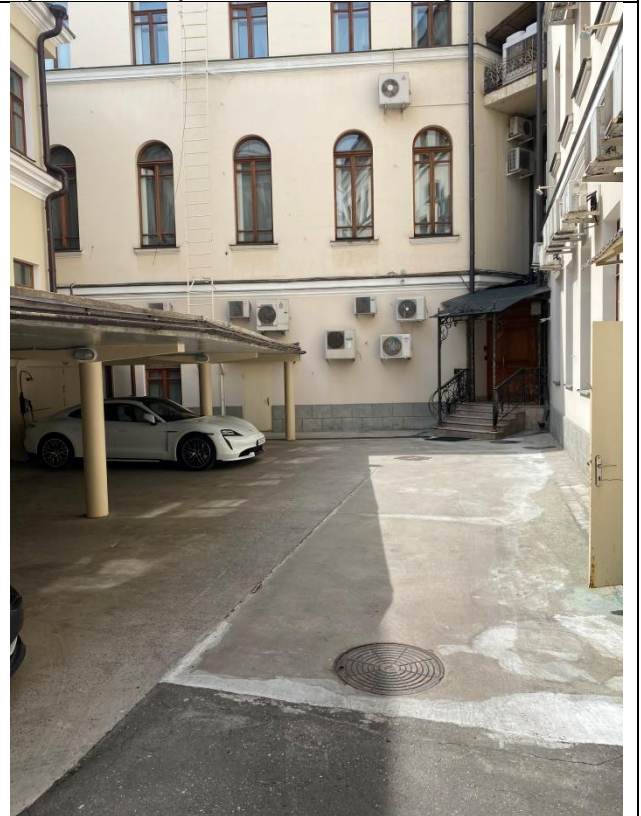
Другие факторы, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

ФОТОМАТЕРИАЛЫ

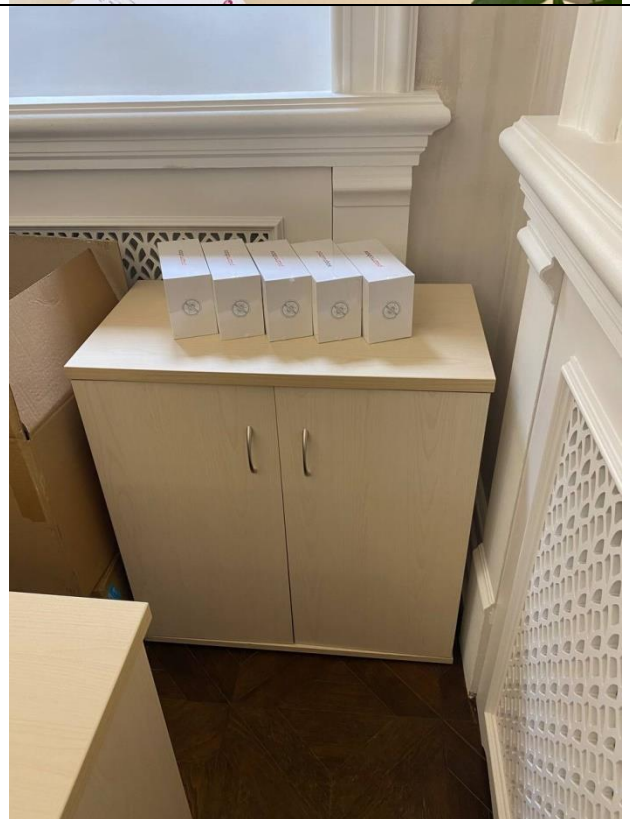
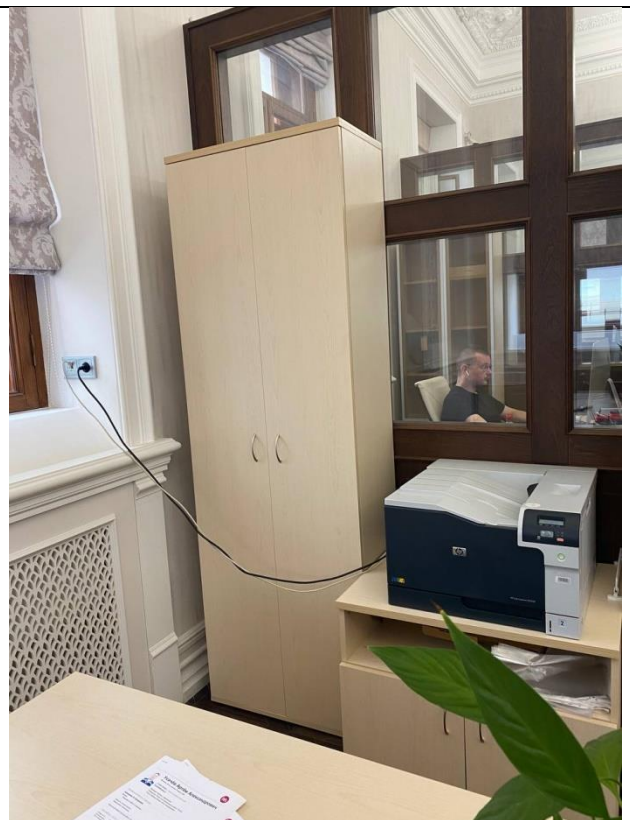
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



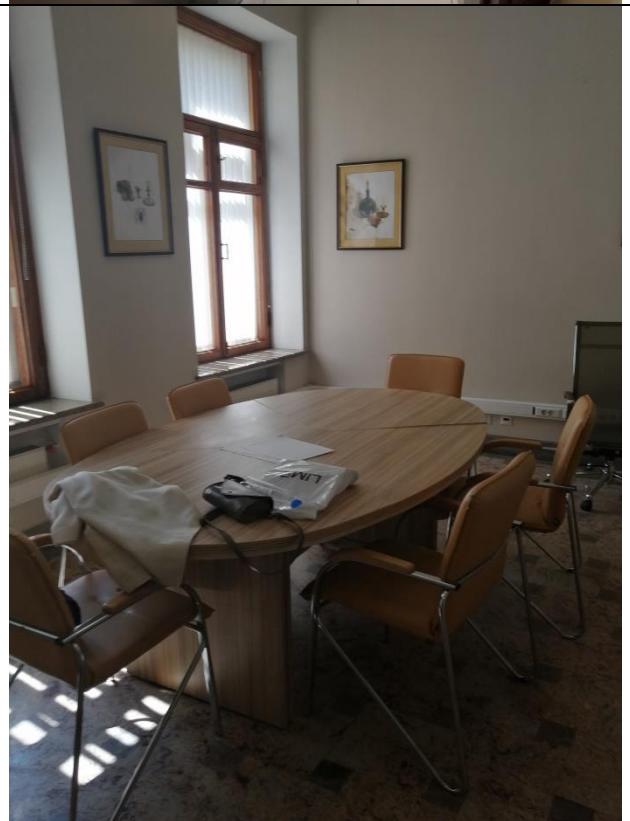
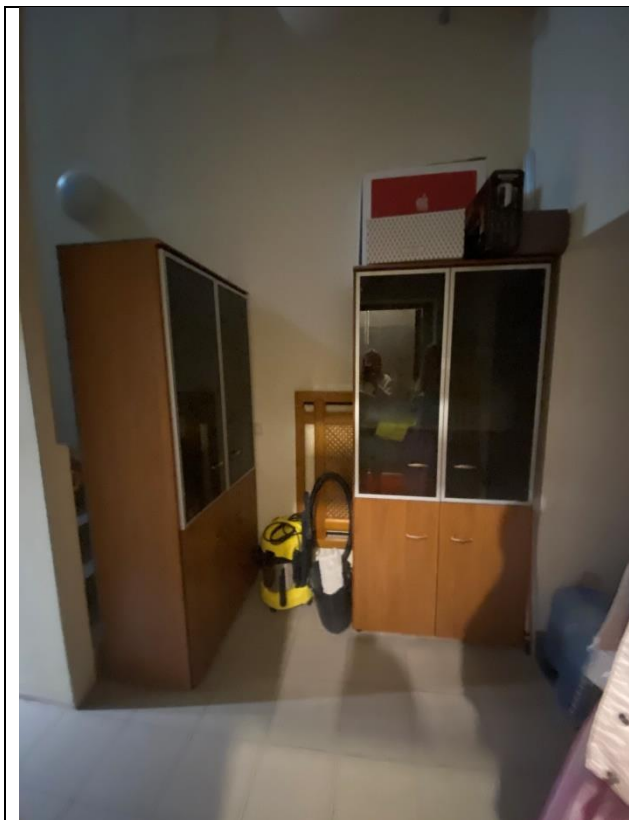
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



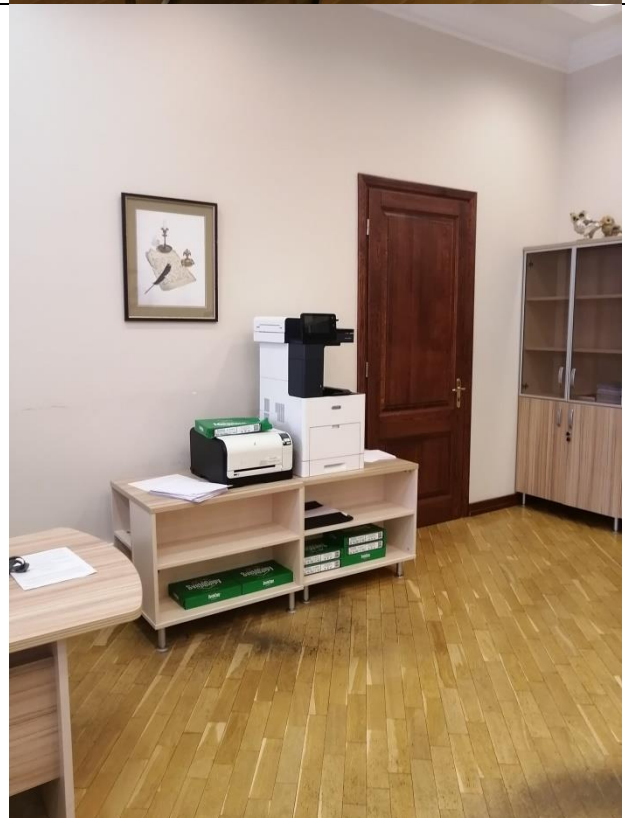
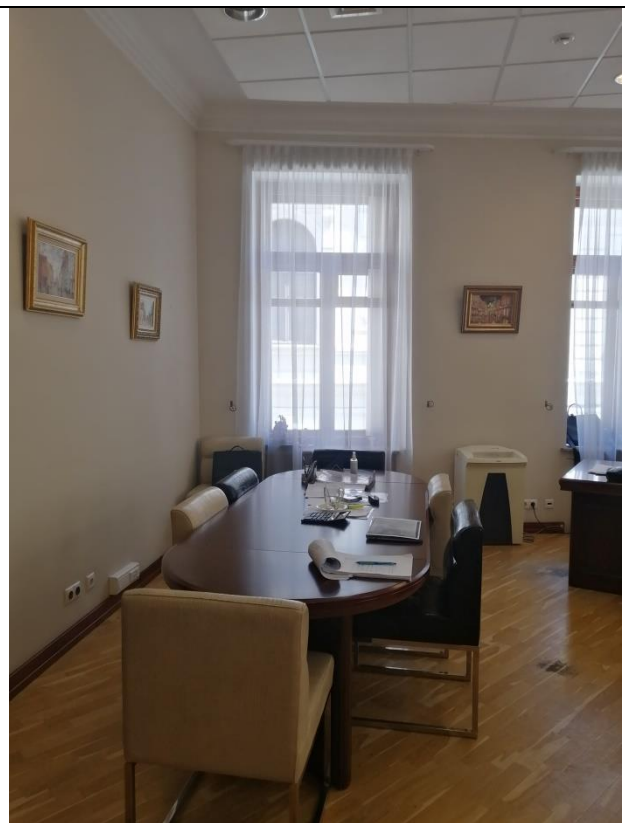
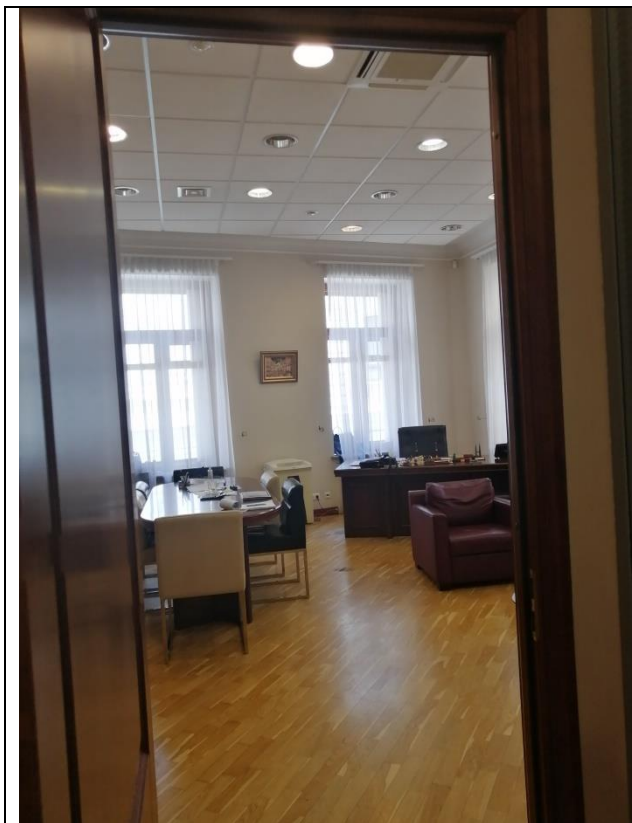
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



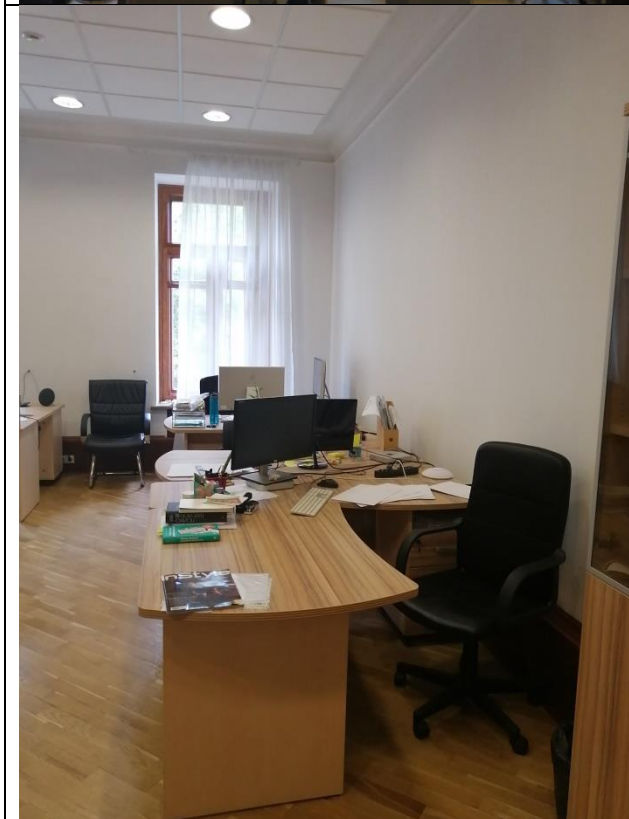
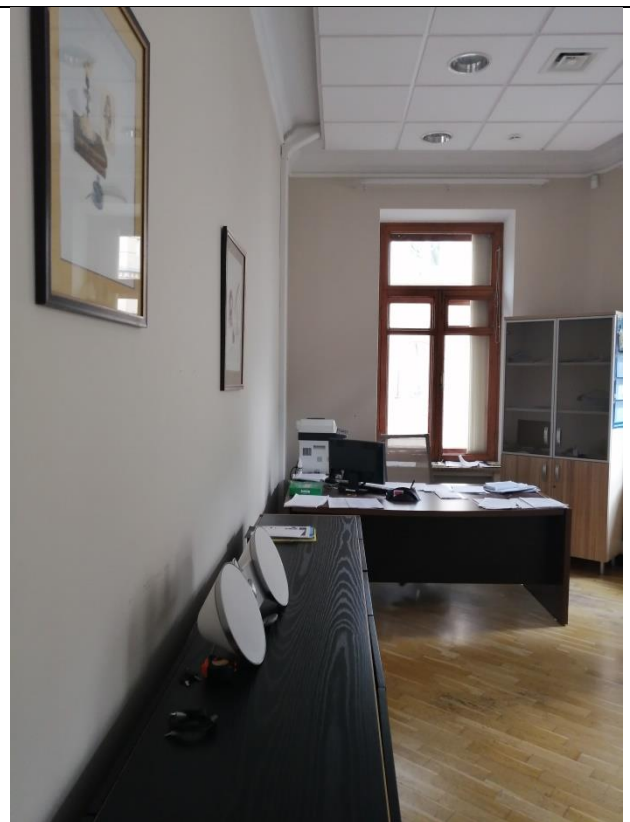
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



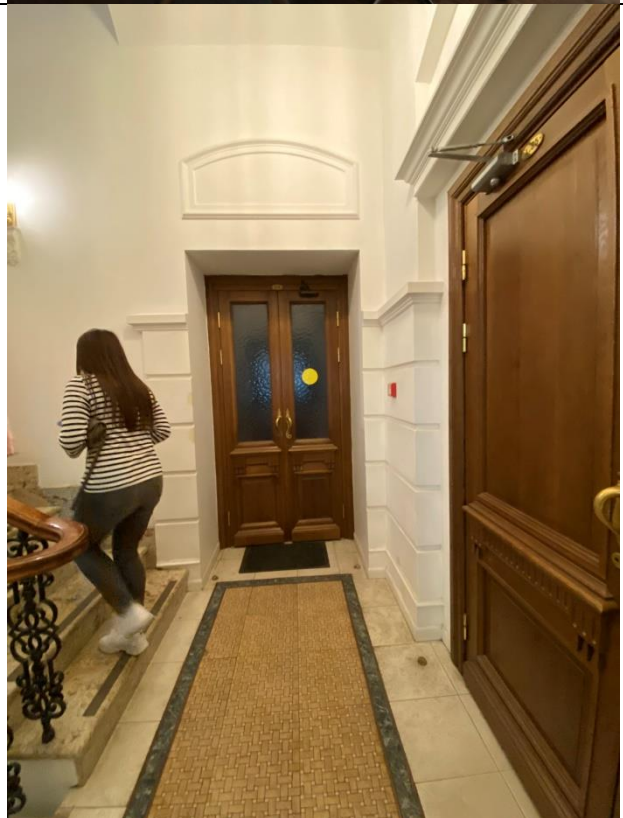
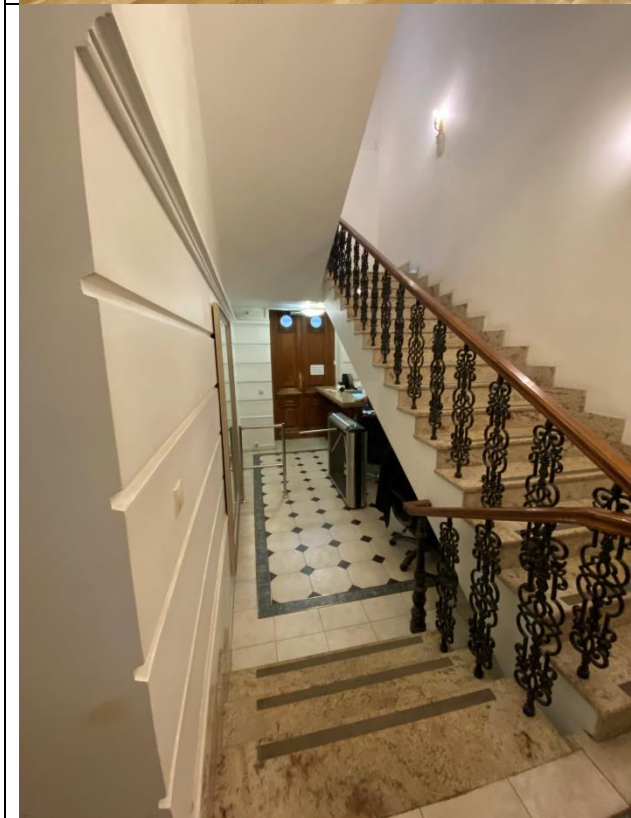
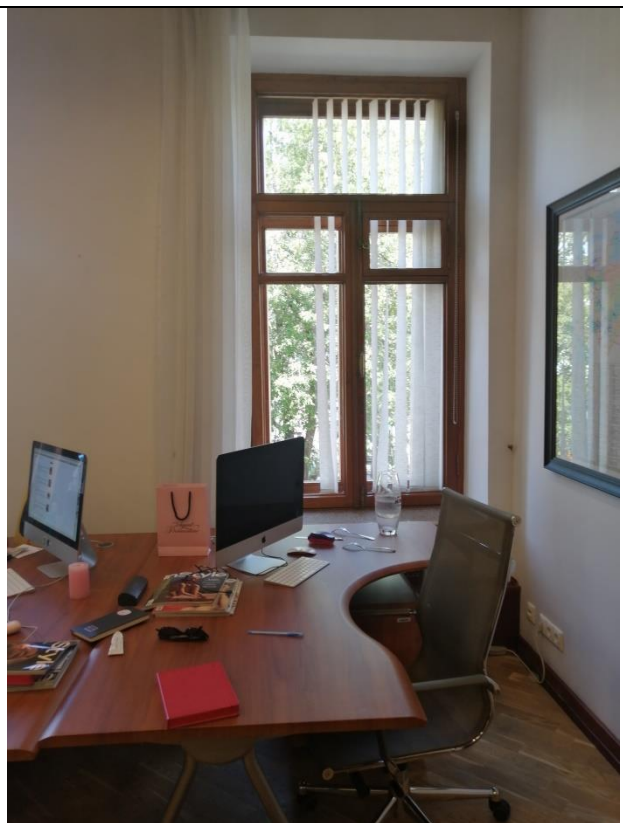
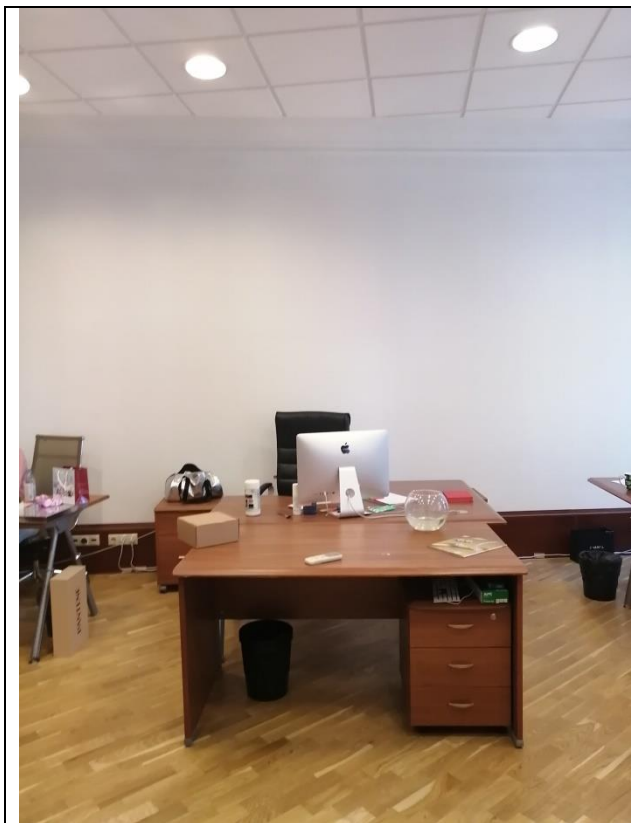
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



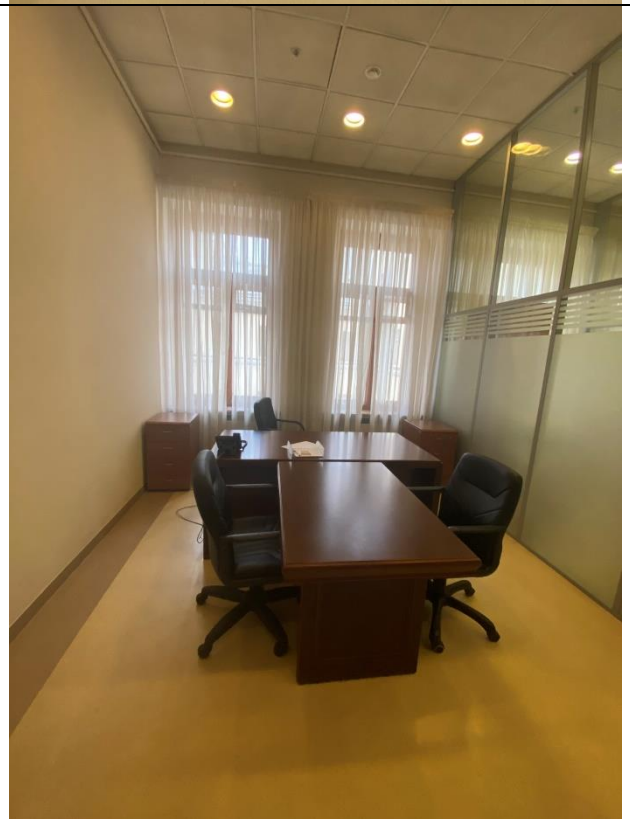
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



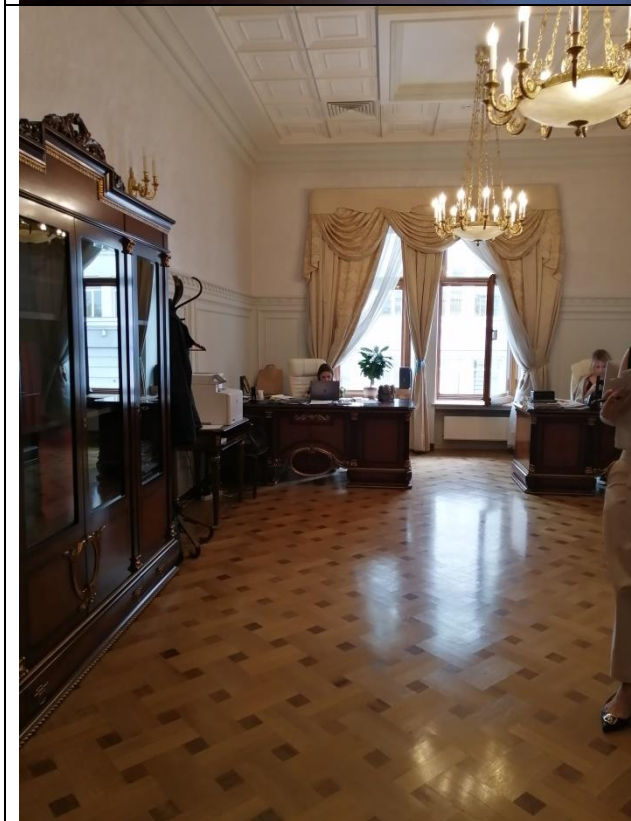
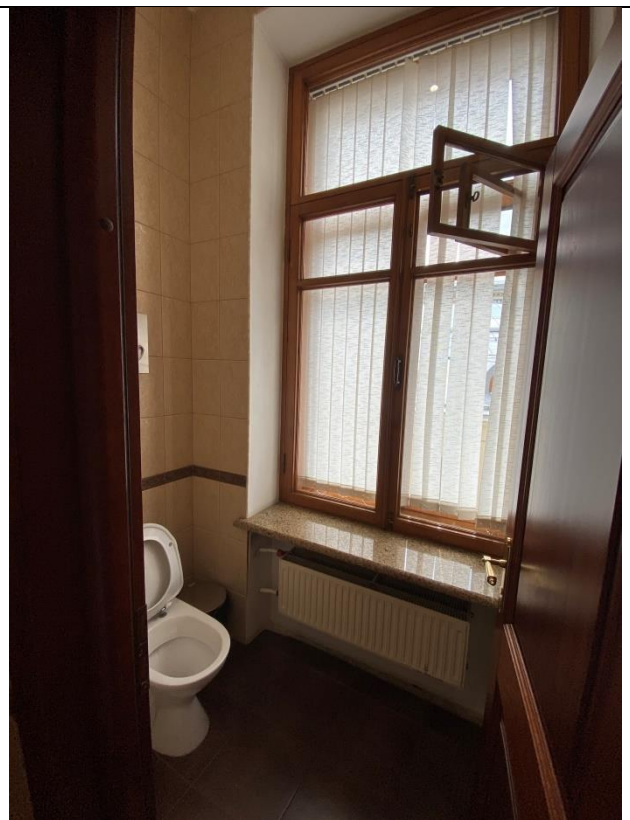
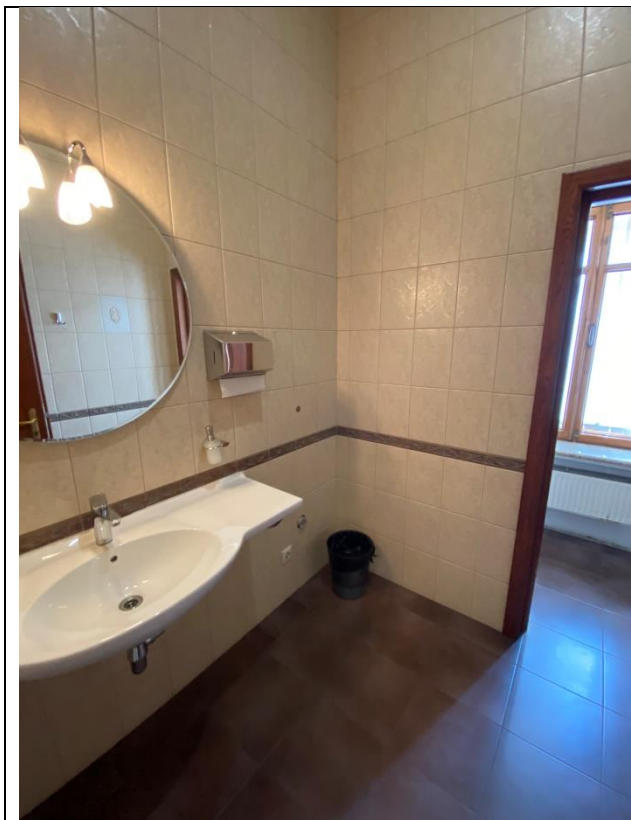
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



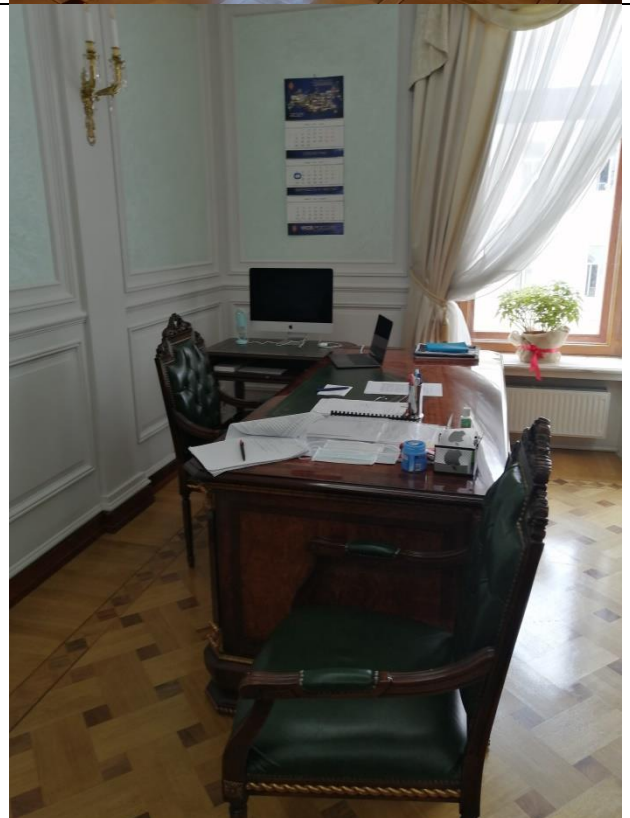
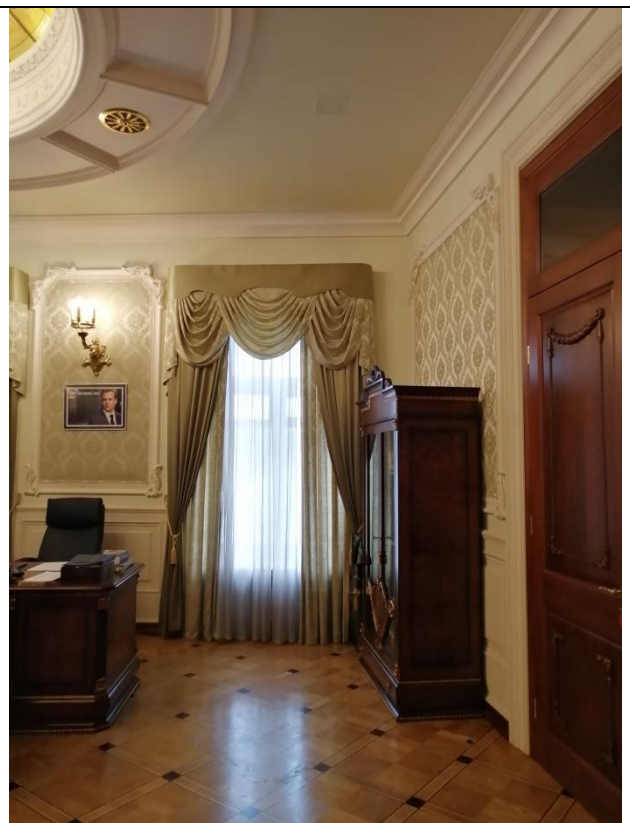
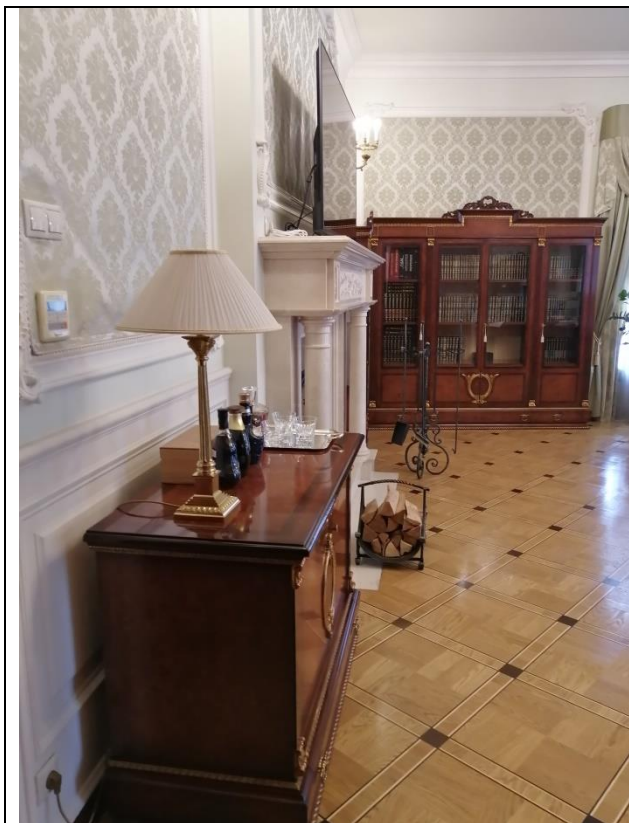
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



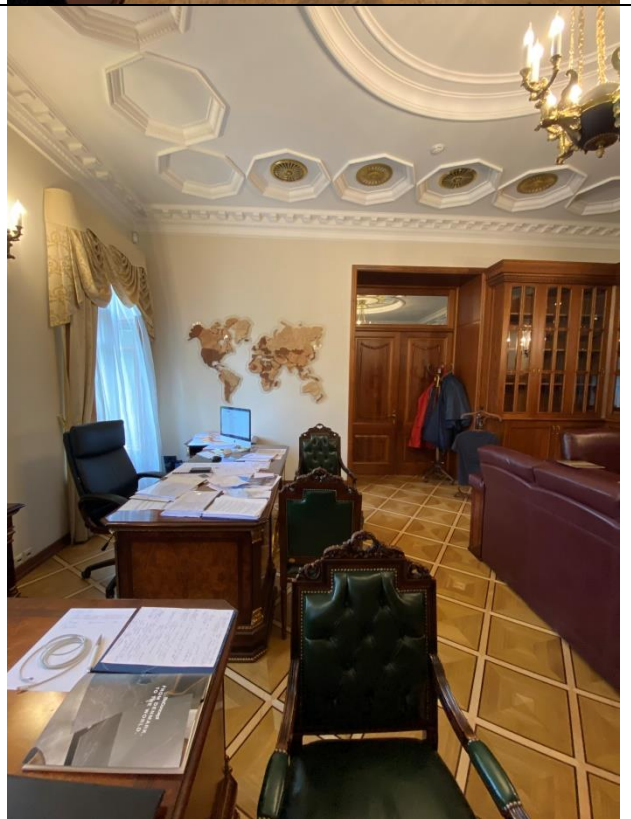
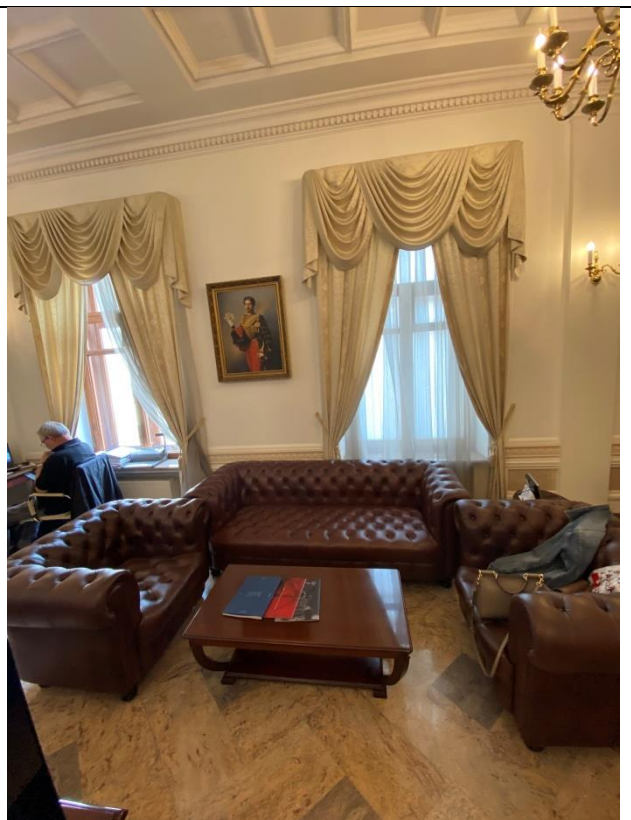
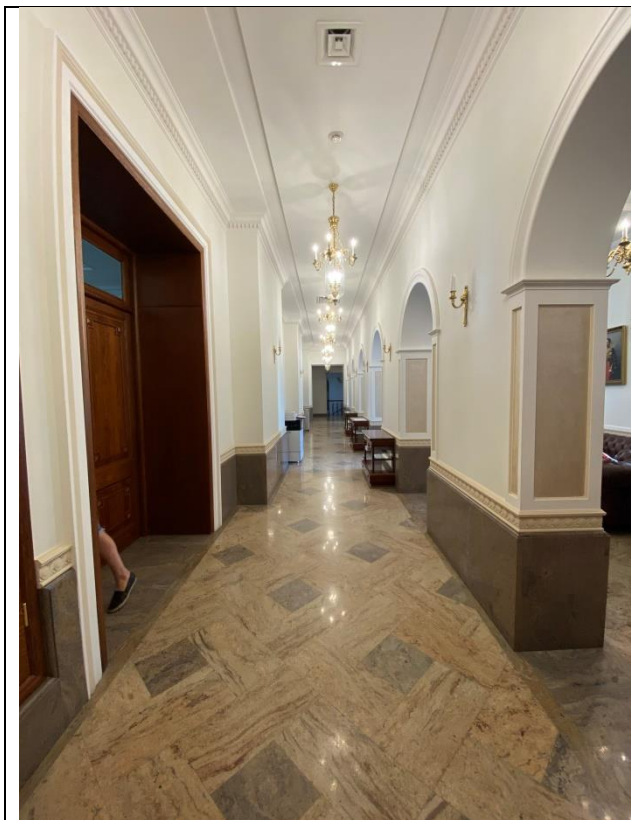
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



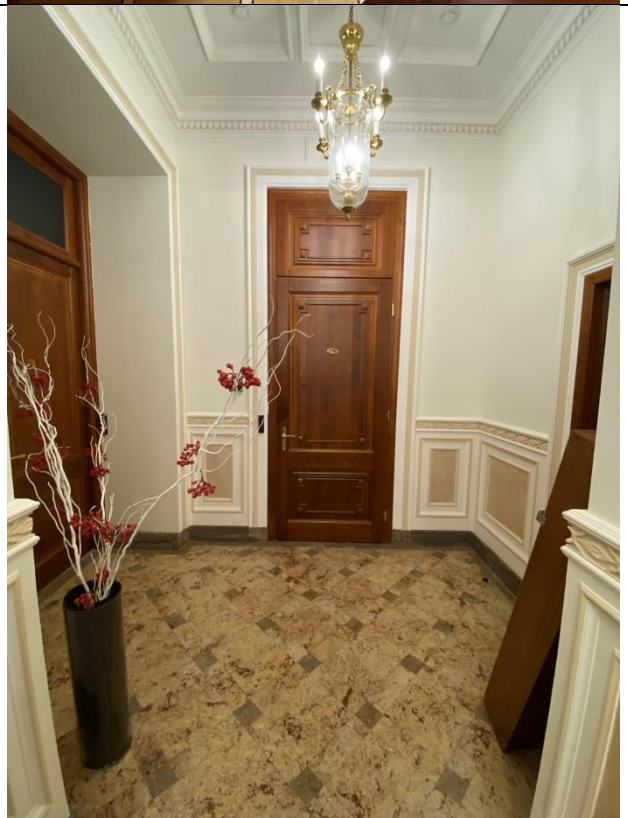
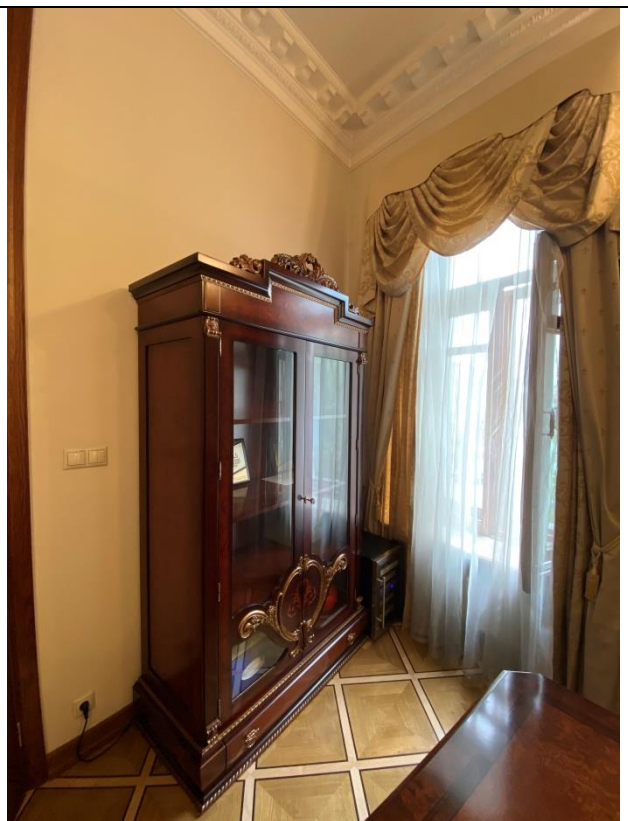
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



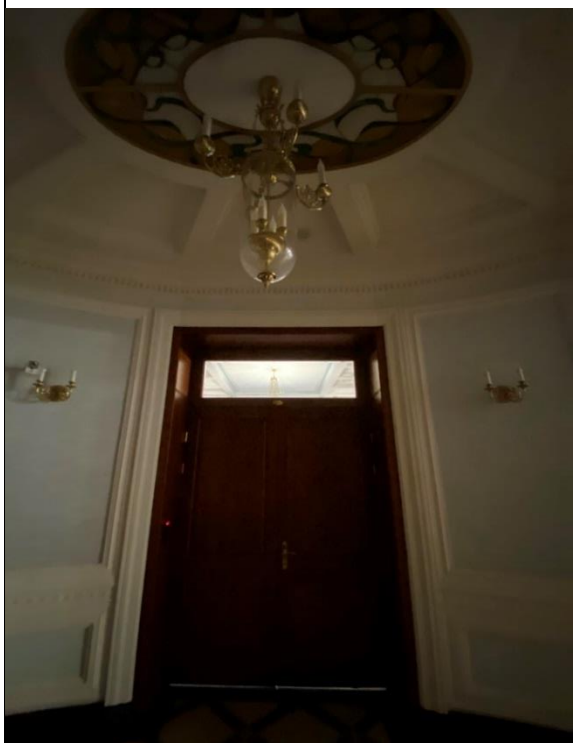
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



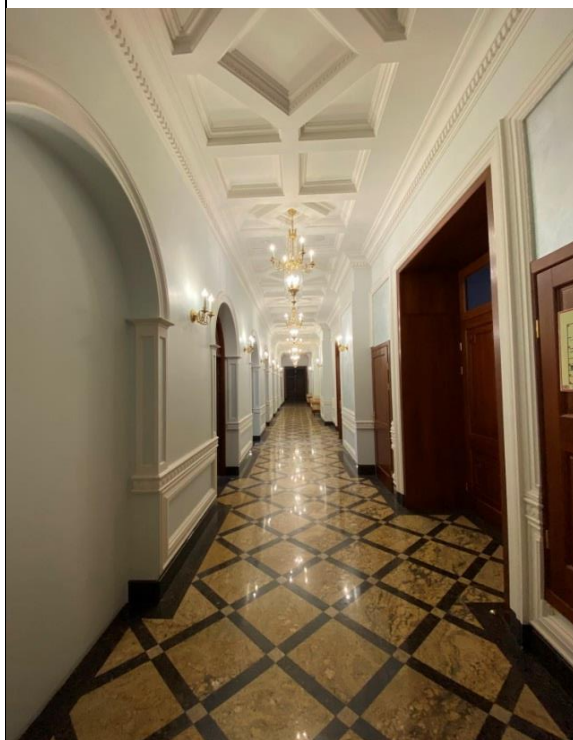
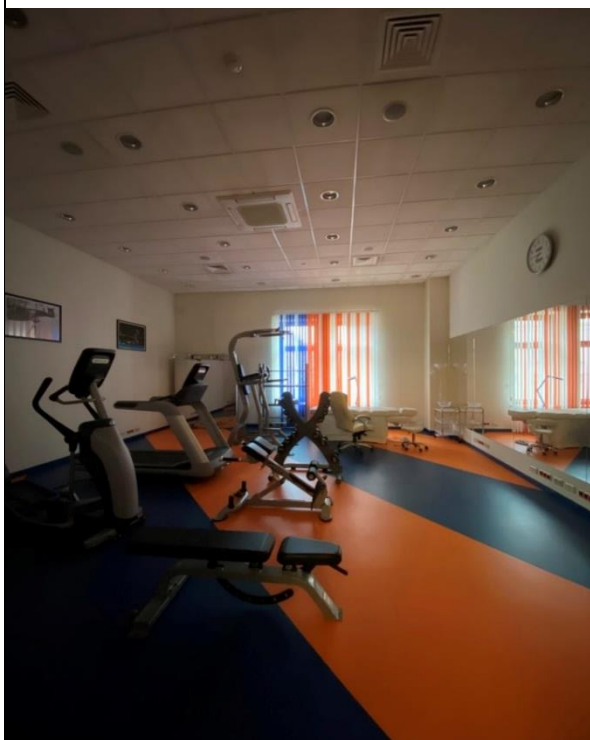
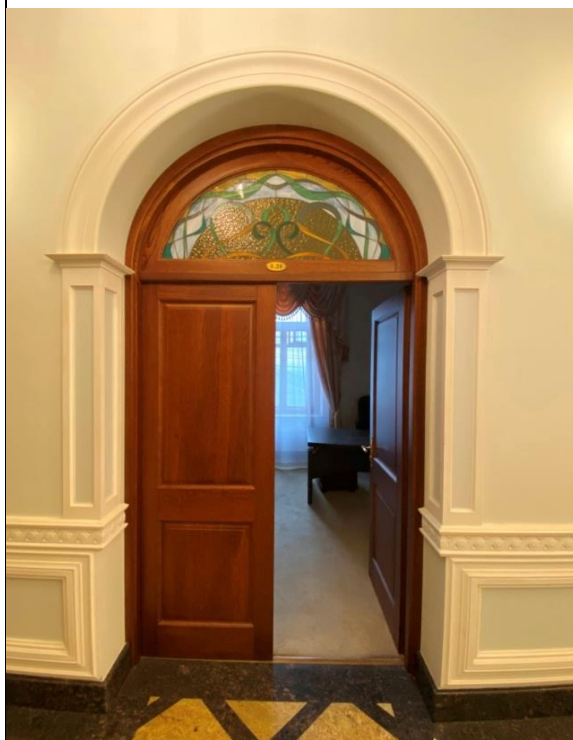
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



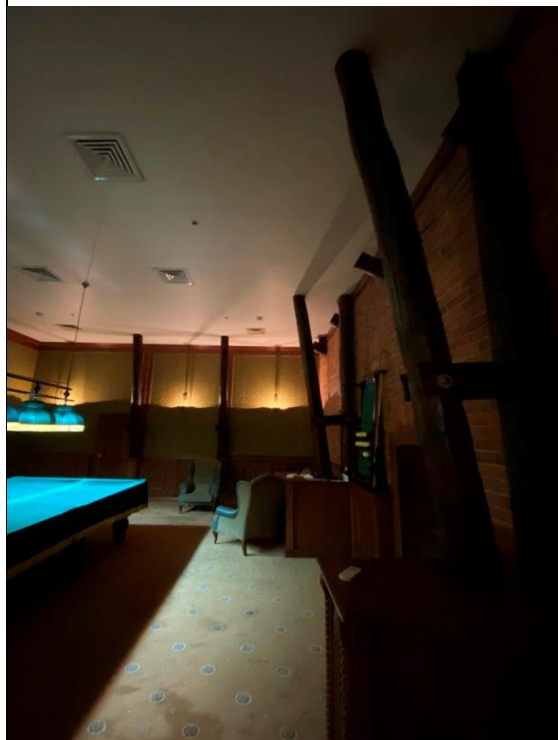
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



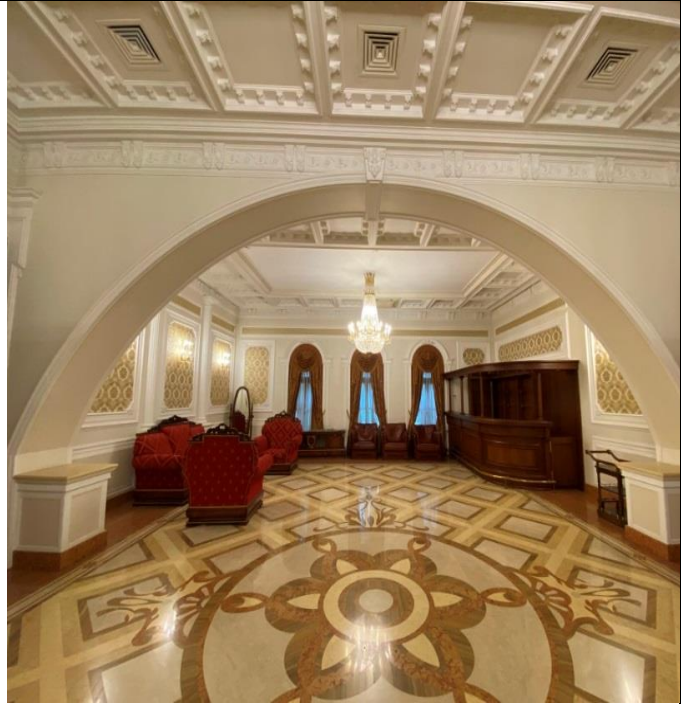
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



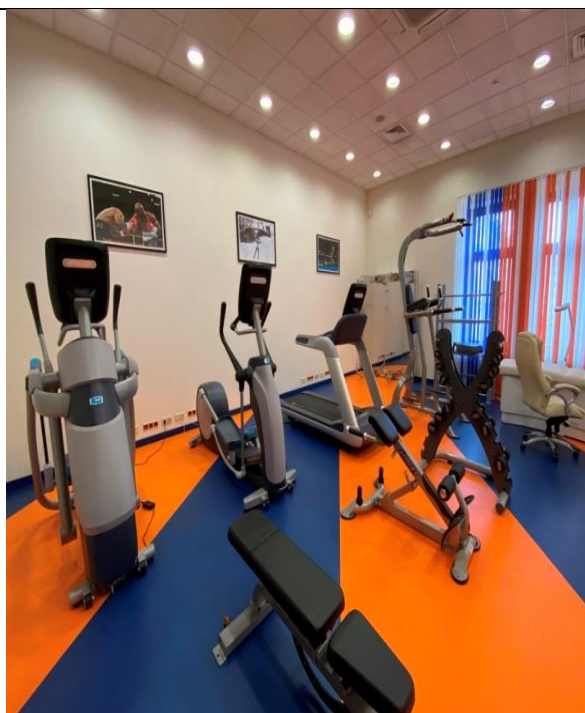
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

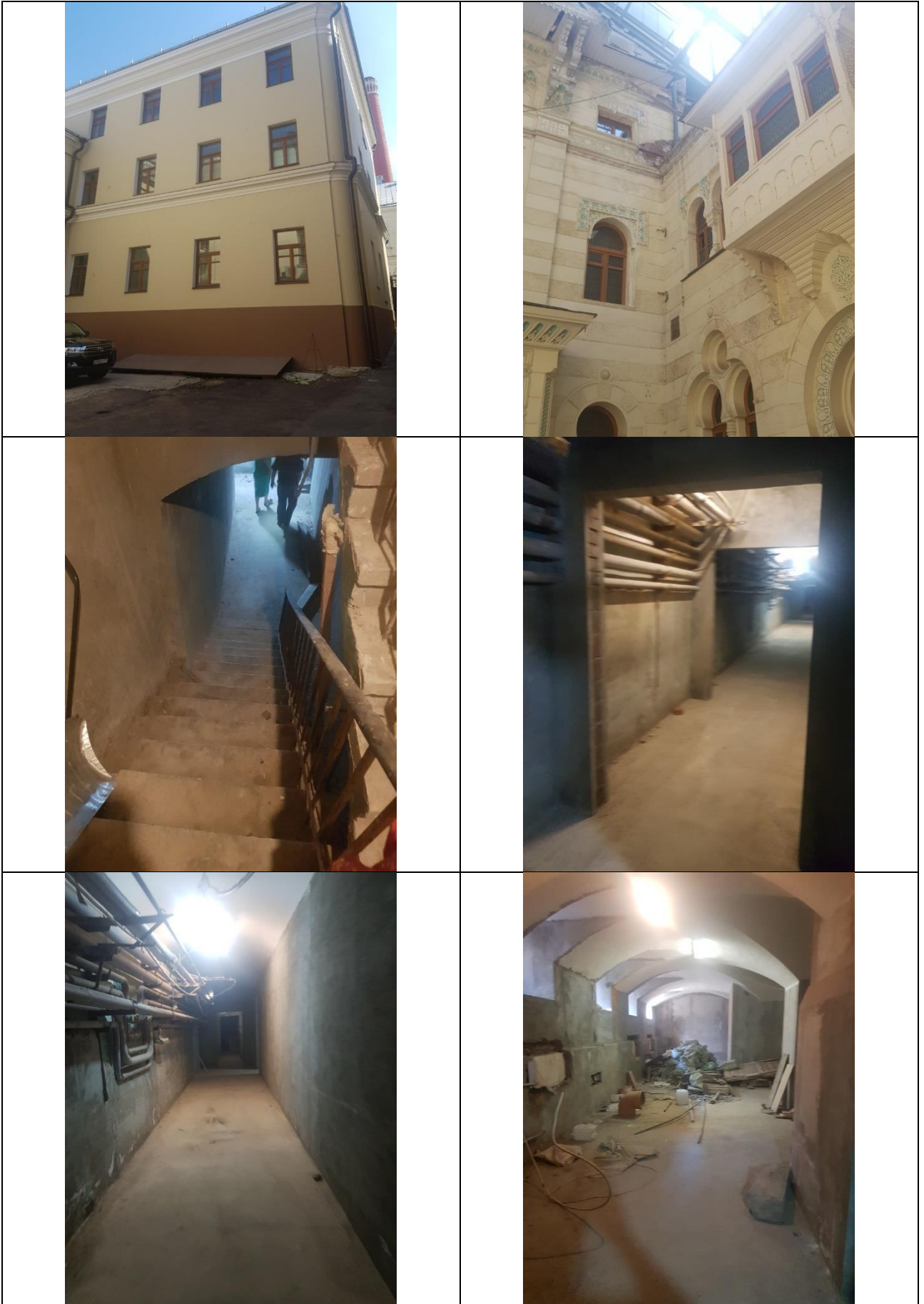


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Нежилое здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



3. Анализ наиболее эффективного использования

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7).

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

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

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

- юридическая правомочность — все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, которое может запретить конкретные виды потенциального использования;

- физическая осуществимость — из всех юридически правомочных вариантов использования выбираются те, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;

- финансовая оправданность — анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования недвижимости и выявляется, сможет ли проект использования недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;

- максимальная эффективность — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Анализ вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости необходимо проводить исходя из целей и возможных результатов оценки. Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений.

Согласно п.16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся характеристик нежилых помещений, входящих в их состав.

Таким образом, рассматривая объекты оценки (нежилые помещения и здание) с позиции текущего использования, фактической застройки и объемно-планировочных и конструктивных решений, в рамках настоящего Отчета об оценке принимается текущее использование объектов оценки, т.е. в качестве помещений/здания свободного назначения (преимущественно офисного), как наиболее эффективное использование объектов оценки.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

4.1. Социально-экономический анализ РФ на дату, предшествующую дате оценки

Текущая макроэкономическая ситуация

Обзор макроэкономических показателей имеет особое значение при составлении отчета об оценке справедливой и рыночной стоимости. При этом не требуется приводить в отчете полного макроэкономического обзора, а достаточно ограничиться анализом наиболее значимых для составляющих денежного потока показателей. По мнению западных аналитиков¹³, к таким показателям относятся: реальные темпы прироста валового внутреннего продукта, инвестиционная активность, динамика промышленного производства, динамика экспорта и импорта, динамика инфляции, реальные доходы населения.

Данный обзор подготовлен Департаментом макроэкономического анализа и прогнозирования Министерства экономического развития РФ¹⁴.

Картина деловой активности в РФ в июне 2021 года

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA2 (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле). В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19). В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

¹³The McKinsey Quarterly, 2000, № 4

¹⁴Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>,
<https://www.economy.gov.ru/material/file/9d04bcac07beb77227dc7d29cf45fb63/20210607.pdf>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Показатели деловой активности

| в % к соотв. периоду предыдущего года | апр. 21 | кв21 | мар. 21 | фев. 21 | январь 21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|---|---------|------|---------|---------|-----------|-------|--------|---------|--------|-------|------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 10,7* | -1,0 | 0,8* | -2,4* | -1,8* | -3,0 | -1,8 | -3,5 | -7,8 | 1,4 | 2,0 |
| Сельское хозяйство | -0,1 | 0,4 | 0,1 | 0,6 | 0,7 | 1,5 | -3,0 | 3,3 | 3,1 | 3,0 | 4,3 |
| Строительство | 6,9 | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,8 | 1,1 | -3,9 | 2,8 | 2,1 |
| Розничная торговля | 34,7 | -1,6 | -3,4 | -1,5 | 0,2 | -3,2 | -1,7 | -0,8 | -15,1 | 4,9 | 1,9 |
| Платные услуги населению | 52,1 | -3,7 | 3,2 | -5,5 | -8,7 | -17,1 | -12,7 | -17,3 | -36,1 | -1,9 | 0,5 |
| Грузооборот транспорта | 6,2 | 0,5 | 4,1 | -0,5 | -2,1 | -4,9 | -2,2 | -5,3 | -8,2 | -3,9 | 0,7 |
| Промышленное производство | 7,2 | -0,9 | 2,3 | -3,2 | -1,9 | -2,6 | -1,7 | -4,8 | -6,7 | 2,6 | 3,4 |
| <i>Добыча полезных ископаемых</i> | -1,8 | -6,9 | -4,6 | -9,0 | -7,4 | -6,9 | -8,1 | -11,5 | -9,0 | 1,0 | 3,4 |
| добыча угля | 8,4 | 9,8 | 12,2 | 10,5 | 6,5 | -6,3 | -5,4 | -5,2 | -7,0 | -7,4 | 2,2 |
| добыча сырой нефти и природного газа | -5,7 | -9,3 | -7,8 | -11,8 | -8,5 | -8,1 | -10,1 | -12,7 | -10,3 | 0,7 | 2,2 |
| добыча металлических руд | -0,2 | -0,3 | 2,4 | -1,6 | -1,9 | 2,1 | 2,7 | 1,5 | 2,0 | 2,2 | 2,1 |
| добыча прочих полезных ископаемых | 97,2 | 3,0 | 3,9 | 14,3 | -10,0 | -15,3 | -0,1 | -21,2 | -31,4 | -8,5 | 3,6 |
| <i>Обрабатывающие производства</i> | 14,2 | 1,4 | 5,4 | -1,7 | -0,2 | 0,6 | 2,3 | -0,1 | -5,2 | 5,6 | 3,6 |
| пищевая промышленность | 5,4 | 1,0 | 2,9 | -0,2 | 0,2 | 3,2 | 0,4 | 2,7 | 2,7 | 7,8 | 3,7 |
| легкая промышленность | 45,2 | 9,1 | 13,0 | 8,2 | 5,4 | 1,1 | 5,3 | 3,6 | -7,1 | 3,3 | 2,1 |
| деревообработка | 16,6 | 3,8 | 6,8 | 2,9 | 1,2 | 0,5 | 3,1 | 1,1 | -5,0 | 2,9 | 4,6 |
| производство кокса и нефтепродуктов | 4,7 | -7,2 | -4,1 | -9,4 | -8,1 | -3,0 | -7,5 | -6,2 | -3,7 | 5,8 | 1,6 |
| химический комплекс | 10,5 | 12,6 | 9,6 | 9,0 | 21,5 | 8,8 | 13,6 | 8,6 | 4,5 | 8,3 | 6,0 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | 23,6 | 0,3 | 3,8 | -3,7 | 0,5 | -2,1 | 2,8 | -4,4 | -9,4 | 4,4 | 9,0 |
| металлургия | 10,8 | -3,8 | -3,0 | -5,1 | -3,4 | -1,3 | -0,4 | -1,5 | -5,0 | 4,0 | 4,7 |
| машиностроение | 59,5 | 15,8 | 34,0 | 2,9 | 7,2 | -0,5 | 9,1 | 1,4 | -18,3 | 3,5 | 3,9 |
| прочие производства | 39,6 | 12,3 | 25,3 | 9,0 | -1,0 | 2,9 | 8,1 | 4,3 | -12,3 | 8,4 | -3,5 |
| <i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i> | 6,2 | 9,6 | 11,0 | 9,0 | 8,7 | -2,4 | -0,3 | -2,5 | -3,3 | -4,0 | -0,8 |
| <i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i> | 25,9 | 13,6 | 14,7 | 10,8 | 15,4 | -3,8 | 4,7 | -5,9 | -11,9 | -1,8 | 2,9 |

4 июня 2021 г.

Страница 4

| в % к соотв. периоду предыдущего года | апр. 21 | кв21 | мар. 21 | фев. 21 | январь 21 | 2020 | IVкв20 | IIIкв20 | IIкв20 | Iкв20 | 2019 |
|--|---------|------|---------|---------|-----------|------|--------|---------|--------|-------|------|
| Рынок труда | | | | | | | | | | | |
| Реальная заработная плата | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 1,6 | 1,8 | 2,0 | 0,1 | 3,8 | 2,2 | 1,8 | -0,1 | 6,2 | 4,8 |
| в % к предыдущему периоду (SA)* | - | -0,3 | 0,4 | 1,0 | -4,7 | - | 2,8 | 3,9 | -4,1 | 1,4 | - |
| Номинальная заработная плата | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | 7,2 | 7,7 | 7,8 | 5,3 | 7,3 | 6,7 | 5,4 | 3,0 | 8,8 | 9,5 |
| в % к предыдущему периоду (SA)* | - | 1,0 | 0,7 | 1,3 | -3,8 | - | 4,2 | 5,0 | -2,5 | 1,9 | - |
| Численность рабочей силы | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 0,8 | 0,4 | 0,2 | 0,7 | 0,3 | -0,6 | -0,9 | -0,6 | -0,6 | -0,3 | -1,0 |
| млн. чел. | 75,1 | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 75,0 | 74,9 | 75,2 | 75,2 | 74,6 | 74,8 | 75,4 |
| млн. чел. (SA)* | 75,5 | 75,6 | 75,5 | 75,6 | 75,6 | - | 74,7 | 74,9 | 74,9 | 75,3 | - |
| Численность занятых | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,4 | -0,6 | -0,6 | -0,5 | -0,9 | -1,9 | -2,5 | -2,6 | -2,1 | -0,2 | -0,8 |
| млн. чел. | 71,2 | 70,8 | 71,0 | 70,8 | 70,7 | 70,6 | 70,6 | 70,4 | 70,1 | 71,3 | 71,9 |
| млн. чел. (SA)* | 71,4 | 71,3 | 71,3 | 71,4 | 71,3 | - | 70,2 | 70,1 | 70,3 | 71,8 | - |
| Численность безработных | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -9,1 | 21,4 | 16,4 | 23,9 | 24,0 | 24,7 | 34,1 | 43,3 | 30,3 | -4,1 | -5,3 |
| млн. чел. | 3,9 | 4,2 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | 4,3 | 4,6 | 4,8 | 4,5 | 3,5 | 3,5 |
| млн. чел. (SA)* | 4,0 | 4,2 | 4,1 | 4,2 | 4,3 | - | 4,5 | 4,8 | 4,6 | 3,5 | - |
| Уровень занятости | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)* | 59,0 | 58,9 | 58,9 | 58,9 | 58,8 | - | 58,3 | 58,1 | 58,2 | 59,3 | - |
| Уровень безработицы | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 5,2 | 5,6 | 5,4 | 5,7 | 5,8 | 5,8 | 6,1 | 6,3 | 6,0 | 4,6 | 4,6 |
| SA* | 5,3 | 5,6 | 5,5 | 5,6 | 5,7 | - | 6,0 | 6,4 | 6,1 | 4,6 | - |

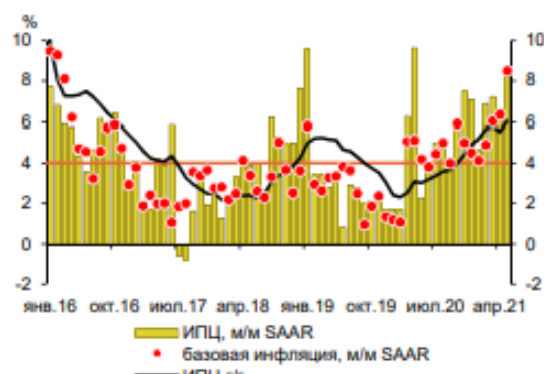
*Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Потребительская инфляция в мае 2021 г. ускорилась до 0,74% м/м (апрель: 0,58% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA (0,51% м/м SA). На показатели годовой инфляции (6,0% г/г в мае после 5,5% г/г в апреле) дополнительное давление оказал эффект низкой базы мая прошлого года, когда рост цен на отдельные товары и услуги сдерживался карантинными ограничениями, направленными на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции.

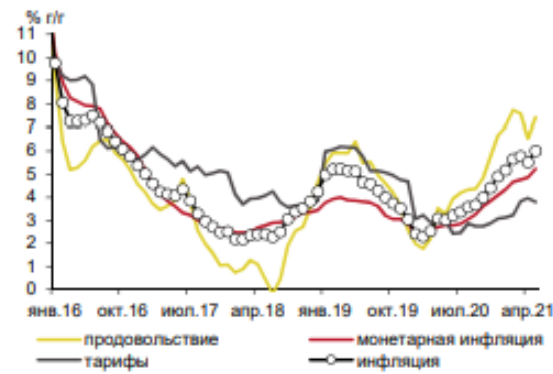
В непродовольственном сегменте инфляция ускорилась до 0,74% м/м (0,66% м/м в апреле), с исключением сезонного фактора – до 0,82% м/м SA после 0,68% м/м SA. Сдерживающее воздействие оказало продолжающееся замедление роста цен на бензин до 0,3% м/м после 0,5% м/м в апреле. В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции значительное влияние на темпы роста цен оказало ускорение роста цен на легковые автомобили и строительные материалы.

Рис. 1. Динамика монетарной инфляции



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Ускорение инфляции наблюдалось в большинстве сегментов



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

| | май.21 | апр.21 | мар.21 | фев.21 | январь.21 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|-----------|------|------|
| Инфляция | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,0 | 5,5 | 5,8 | 5,7 | 5,2 | 4,9 | 3,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,7 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,7 | 0,5 | 0,6 | 0,6 | 0,4 | - | - |
| Продовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 7,4 | 6,6 | 7,6 | 7,7 | 7,0 | 6,7 | 2,6 |
| в % к предыдущему месяцу | 1,0 | 0,8 | 0,8 | 1,2 | 1,0 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 0,5 | 0,7 | 0,7 | 0,4 | - | - |
| Непродовольственные товары | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,7 | 6,2 | 5,9 | 5,7 | 5,1 | 4,8 | 3,0 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 0,7 | 0,7 | 0,5 | 0,5 | - | - |
| Услуги | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 3,3 | 3,3 | 3,2 | 2,9 | 2,8 | 2,7 | 3,8 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,4 | 0,2 | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,3 | 0,3 | 0,4 | 0,3 | 0,3 | - | - |
| Базовая инфляция (Росстат) | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 6,0 | 5,5 | 5,4 | 5,0 | 4,6 | 4,2 | 3,1 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,8 | 0,6 | 0,8 | 0,6 | 0,5 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,8 | 0,6 | 0,7 | 0,6 | 0,4 | - | - |
| Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 5,2 | 4,9 | 4,8 | 4,7 | 4,3 | 4,1 | 2,9 |
| в % к предыдущему месяцу | 0,7 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | - | - |
| в % к предыдущему месяцу, SA | 0,7 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,3 | - | - |

4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

На основании анализа документации, а также анализа наиболее эффективного использования было выявлено, что на момент оценки объекты используются в качестве нежилых помещений/здания свободного назначения (преимущественно офисного).

Таким образом, объекты оценки можно отнести к сегменту коммерческой недвижимости свободного назначения (преимущественно офисного).

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

4.3. Обзор рынка недвижимости на дату оценки

Анализ рынка офисной недвижимости в 2021 году¹⁵

Спрос на объекты недвижимости определяется количеством занятых площадей и в конечном итоге выражается в качестве заполняемости помещений. В феврале 2021 года спрос на офисную недвижимость постепенно возвращается. По данным опрошенных риэлтерских компаний средний уровень заполняемости составляет порядка 75%, что на 10-15% выше, чем в 2020 г.

Что касается продаж, то рынок недвижимости до сих пор не восстановился. Цены сделок ниже цен предложений приблизительно на 10-20%, что гораздо выше, чем в другие временные периоды. В связи с этим, поскольку продавцы не имеют желания снижать стоимость, а покупатели не готовы покупать недвижимость по завышенной цене, сроки продажи многих офисных объектов существенно увеличились.

По разным данным объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 2020 году – начале 2021 года на рынке офисной недвижимости г. Москвы уменьшился в 2,0...2,5 раза.

По состоянию на 1 марта 2021 года к продаже в г. Москве предлагались следующие офисные объекты для продажи:

| Класс офиса | Количество объектов, шт. |
|--------------|--------------------------|
| A+ | 122 |
| A | 908 |
| B+ | 1 050 |
| B | 1 211 |
| B- | 476 |
| C | 1 068 |
| Итого | 4 835 |

По состоянию на 1 марта 2021 года предлагались следующие объекты для сдачи в аренду:

| Класс офиса | Количество объектов, шт. |
|--------------|--------------------------|
| A+ | 372 |
| A | 6 074 |
| B+ | 9 123 |
| B | 10 229 |
| B- | 621 |
| C | 2 212 |
| Итого | 28 630 |

Возможные сроки продажи на открытом рынке для объектов офисного назначения в г. Москве представлены в таблице ниже.

| Назначение недвижимости | Площадь объекта | | | |
|-------------------------|-----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | до 300 кв. м | до 1 000 кв. м | до 5 000 кв. м | более 5 000 кв. м |
| Офисное | до 90 дней | До 180 дней | до 300 дней | до 500 дней |

Средний период окупаемости инвестиций на рынке недвижимости для офисных объектов составляет 7-10 лет. В таблице ниже приведены данные о текущей доходности в зависимости от класса качества.

Сводные данные по диапазонам удельных стоимостей исследуемых офисных объектов в зависимости от класса и направления приведены в таблице ниже.

¹⁵ Источник: <https://www.esm-invest.com/ru/AFOS-Analytics-office-03-2021>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

| Объект | Удельная стоимость, тыс. руб. | | | |
|----------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | Направление | | | |
| | Северное | Восточное | Южное | Западное |
| Офисы класса А | 114 - 383 | 108 - 383 | 108 - 383 | 111 - 383 |
| Офисы класса В | 92 - 311 | 88 - 311 | 87 - 311 | 90 - 311 |
| Офисы класса С | 64 - 215 | 61 - 215 | 60 - 215 | 62 - 215 |

По состоянию на 1 марта 2021 года среднерыночная арендная ставка на офисы практически не изменилась по сравнению с концом 2020 г. Арендные ставки на объекты офисной недвижимости представлены в таблице:

| Объект | Средняя арендная ставка, руб. | | | |
|----------------|-------------------------------|-----------|--------|----------|
| | Направление | | | |
| | Северное | Восточное | Южное | Западное |
| Офисы класса А | 26 500 | 26 200 | 28 000 | 28 000 |
| Офисы класса В | 21 600 | 21 300 | 22 800 | 22 800 |
| Офисы класса С | 14 900 | 14 700 | 15 700 | 15 700 |

Выводы

1. Спрос на офисную недвижимость после кризисного 2020 г. постепенно восстанавливается.
2. По различным данным объем сделок аренды и купли-продажи, заключенных в 2020 году – начале 2021 года на рынке офисной недвижимости г. Москвы уменьшился в 2,0...2,5 раза. Общее число лотов на продажу офисных помещений - 4 835 ед., на аренду - 28 630 ед.
3. Сроки продажи на открытом рынке для объектов офисного назначения составляют от 90 до 500 дней в зависимости от площади.
4. Средний период окупаемости инвестиций на рынке недвижимости для офисных объектов составляет 7-10 лет.

4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений продажи/аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты недвижимости.

В рамках настоящего Отчета об оценке проведен анализ рынка предложений по продаже/аренде объектов свободного назначения (преимущественно офисного) в г. Москва в районе расположения объектов оценки.

Источник информации: При отборе объектов – аналогов была использована информация об указанных объектах-аналогах согласно данным портала «ЦИАН», «Авито». Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Выборка аналогов по предложениям продажи объектов представлена ниже:


cian.ru/sale/commercial/244354646/

Здание, 4 936 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32С4 На карте

📍 Пушкинская 📍 Тверская 📍 Чеховская

[❤ В избранное](#) [🔍](#) [📄](#) [📷](#) [📞](#) [🚫](#)



1 939 663 440 ₹

392 963 ₹ за м²

PRO
Knight Frank

✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
[Еще 542 объекта](#)

+7 981 333-83-29

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

cian.ru/sale/commercial/262046629/

Здание (В+), 2 406 м²
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 17С2 [На карте](#)
Трубная - 3 мин. пешком Кузнецкий мост - 6 мин. пешком

В избранное



849 999 700 Р [▼](#)
353 284 Р за м²

PRO
OF RU - коммерческая недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 1638 объектов

+7 983 666-96-22


СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

cian.ru/sale/commercial/255820214/

Здание (В), 1 452 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Кисловский пер., 9С1 [На карте](#)
Арбатская - 5 мин. пешком

В избранное



647 301 600 Р [▼](#)
445 800 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Ещё 1127 объектов


+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

cian.ru/sale/commercial/247583057/

Здание, 2 280 м²
Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Милютинский пер., 10С1 [На карте](#)
Лубянка Кузнецкий мост Чистые пруды

В избранное



798 000 000 Р [▼](#)
350 000 Р за м²

PRO
Knight Frank
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1996 года
Ещё 542 объекта

+7 981 333-83-29


СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

cian.ru/sale/commercial/257488197/

сегодня, 02:26 [↔](#) 1 просмотр, 0 за сегодня

Здание, 2 125 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Большая Никитская ул., 17С2 [На карте](#)
Арбатская - 9 мин. пешком Александровский сад - 11 мин. пешком
Библиотека им. Ленина - 11 мин. пешком

В избранное



1 102 081 500 Р [▲](#) [▼](#)
518 627 Р за м²

PRO
ID 48413434
+7 965 191-40-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID: 73620325
Нет отзывов

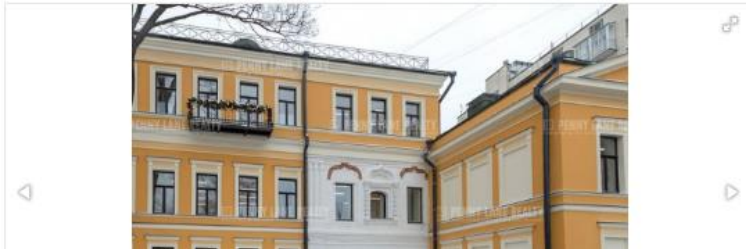
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

cian.ru/sale/commercial/255922202/

Здание (А), 1 713 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Хохловский пер., 10С1 [На карте](#)
📍 Китай-город · 12 мин. пешком

❤ В избранное



830 000 000 ₹ ↓

484 531 ₹ за м²

PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

✓ Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

[Еще 1127 объектов](#)

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

cian.ru/sale/commercial/255687908/

Здание (А), 1 556,1 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Петровский пер., 10С2 [На карте](#)
📍 Тверская · 6 мин. пешком 📍 Пушкинская · 8 мин. пешком 📍 Чеховская · 5 мин. пешком

❤ В избранное



749 500 000 ₹ ↓

481 653 ₹ за м²

PRO

МИЭЛЬ

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 1990 года

[Еще 2070 объектов](#)

+7 966 366-18-52

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МИЭЛЬ офис Минская
5.0 ★★★★★ 7 отзывов

cian.ru/sale/commercial/256053482/

Здание, 1 416 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 [На карте](#)
📍 Арбатская

❤ В избранное



650 000 000 ₹ ↓

459 040 ₹ за м²

PRO

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2017 года

[Еще 832 объекта](#)

+7 981 666-22-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

cian.ru/sale/commercial/255820214/

Здание (В), 1 452 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Кисловский пер., 9С1 [На карте](#)
М Арбатская - 5 мин. пешком

В избранное



647 301 600 Р

445 800 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий
отдел
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1127 объектов

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

cian.ru/sale/commercial/257504303/

Здание, 1 435 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Хохловский пер., 11С3 [На карте](#)
▲ Китай-город - 10 мин. пешком ▲ Чистые пруды - 14 мин. пешком
▲ Чкаловская - 17 мин. пешком

В избранное



500 000 000 Р

348 433 Р за м²

Следить за изменением цены
УСН

PRO
ID 48413434

+7 965 191-40-92

СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID: 73620325
Нет отзывов

cian.ru/sale/commercial/255820031/

Здание (В), 6 656 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 32 [На карте](#)
М Чеховская - 2 мин. пешком

В избранное



2 102 830 280 Р

315 931 Р за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий
отдел
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1127 объектов

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах
доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

cian.ru/sale/commercial/260943745/

Здание (В), 1 160 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Газетный пер., 9С2 [На карте](#)
▲ Охотный ряд - 5 мин. пешком

В избранное



350 000 000 Р ↓
301 725 Р за м²

PRO
Телус
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 2004 года
Еще 41 объект

+7 901 129-72-71

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)


Оценщиком были проанализированы предложения о продаже объектов свободного назначения (преимущественно офисного) в районе расположения объекта оценки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя стоимость аналогичных объектов по состоянию на дату оценки находится в диапазон от 301 700 руб./кв.м до 518 600 руб./кв.м (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

Выборка аналогов по предложениям аренды объектов свободного назначения (преимущественно офисного) представлена ниже:

cian.ru/rent/commercial/254204711/

Офис (В+), 326 м²
в бизнес-центре «на ул. Неглинная, 17С2»
Москва, ЦАО, р-н Тверской, Неглинная ул., 17С2 [На карте](#)
▲ Кузнецкий мост - 7 мин. пешком ▲ Трубная - 8 мин. пешком ▲ Театральная - 8 мин. пешком

В избранное



978 000 Р/мес. ↓
36 000 Р за м² в год
✓ Следить за изменением цены
Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO
Layton
Агентство недвижимости
Еще 808 объектов

+7 983 666-02-38

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специлист работает с 09:00 до
19:00

cian.ru/rent/commercial/249881364/

Офис (В+), 250 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Архангельский пер., 15С3 [На карте](#)
▲ Чистые пруды - 3 мин. пешком ▲ Тургеневская - 4 мин. пешком

В избранное



729 167 Р/мес. ↓
29 187 Р за м² в год
✓ Следить за изменением цены
Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO
ID 45003761

+7 968 012-38-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на
ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

cian.ru/rent/commercial/262235846/

Свободное назначение, от 158 до 398 м²

Москва ЦАО, р-н Басманный ул. Покровка, 3/7С1г [На карте](#)

🚶 Китай-город - 6 мин. пешком 🚶 Чистые пруды - 10 мин. пешком

🚶 Сретенский бульвар - 11 мин. пешком

❤ В избранное



от 460 834

до 1 160 834 **₽/мес.**

от 35 000 **₽** за м² в год

🔔 [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссии

PRO

Объект

✓ [Документы агентства проверены](#)

Агентство недвижимости

[Еще 7 объектов](#)

+7 981 333-98-35

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

cian.ru/rent/commercial/250117757/

Офис, 230 м²

Москва ЦАО, р-н Тверской ул. Большая Дмитровка, 12/1С1 [На карте](#)

🚶 Охотный ряд - 5 мин. пешком

❤ В избранное



Онлайн-показ

728 333 **₽/мес.**

38 000 **₽** за м² в год

PRO

РЕНТАВИК

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

[Еще 3745 объектов](#)

+7 909 693-80-25

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

cian.ru/rent/commercial/232861380/

Офис (В), 480 м²

в бизнес-центре «в Вознесенском переулке, 11с2»

Москва ЦАО, р-н Пресненский Вознесенский пер., 11С2 [На карте](#)

🚶 Тверская - 9 мин. пешком 🚶 Пушкинская - 9 мин. пешком

❤ В избранное



Онлайн-показ

1 400 000 **₽/мес.**

35 000 **₽** за м² в год

PRO

ID 37276229

+7 901 221-15-75

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



ЕЦ Plaza Botanica

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

cian.ru/rent/commercial/260867452/

Офис, 200 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 16к1 [На карте](#)

В избранное



547 517 ₺/мес.

32 852 ₺ за м² в год

PRO

Rokfel

Агентство недвижимости

На рынке с 2010 года

[Ещё 487 объектов](#)

+7 965 109-53-27

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.



Продажа в Б

cian.ru/rent/commercial/257523434/

Офис (В), 235 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 12/1С3 [На карте](#)

Охотный ряд - 5 мин. пешком

В избранное



893 040 ₺/мес.

45 603 ₺ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

PRO

Fortex.Group

Документы агентства проверены

На рынке с 2010 года

[Ещё 1976 объектов](#)

+7 966 113-03-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

cian.ru/rent/commercial/259217520/

Офис, от 500 до 1 713 м²

в бизнес-центре «Московская межвея канцелярия»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Хохловский пер., 10С1 [На карте](#)

Чкаловская - 12 мин. пешком

Китай-город - 10 мин. пешком

Тургеневская - 6 мин. на транспорте

В избранное



Онлайн-показ

от **1 875 000**

до **6 423 750 ₺/мес.**

от 45 000 ₺ за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

PRO

Апекс-Недвижимость

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

[Ещё 3091 объект](#)

+7 909 685-80-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

cian.ru/rent/commercial/261378264/

Офис (В), 282 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 18. На карте
▲ Кузнецкий мост - 8 мин. пешком

В избранное



960 000 руб./мес.

40 852 руб за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Fortex.Group
Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
Еще 1976 объектов

+7 966 113-03-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на

cian.ru/rent/commercial/249879764/

Офис (В), 355 м²

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 25С2. На карте
▲ Китай-город - 1 мин. пешком ▲ Лубянка - 2 мин. на транспорте

В избранное



1 597 500 руб./мес.

54 000 руб за м² в год

PRO
ID 45003761

+7 968 012-38-60

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка



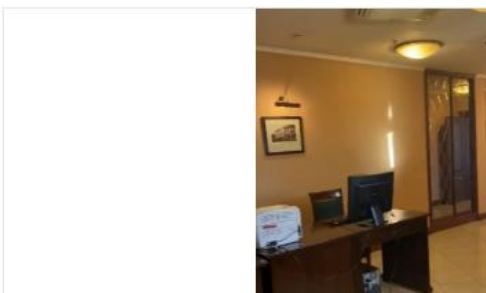
Старт продаж. Бизнес «Прокшино»
Доходность до 15%. С млн руб. Площадь от +7 (495) 153-34-47

cian.ru/rent/commercial/247307547/

Офис, 120 м²

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, Мясницкая ул., 11. На карте
▲ Лубянка - 5 мин. пешком

В избранное



Онлайн-показ

500 000 руб./мес.

50 000 руб за м² в год

PRO
РЕНТАВИК
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года
Еще 3762 объекта

+7 909 693-80-25

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

cian.ru/rent/commercial/259017822/

Свободное назначение, 85 м²

Москва ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 6-8С1 [На карте](#)
🚶 Китай-город - 3 мин. пешком 🚶 Лубянка - 7 мин. пешком
🚶 Площадь Революции - 12 мин. пешком

❤ В избранное



350 000 ₪/мес.

49 412 ₪ за м² в год

PRO
Вертикаль
✓ Документы вгетства проверены
Еще 712 объектов

+7 966 058-96-93
+7 905 713-40-47

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 09:00 до 22:00

Напишите ему или позвоните завтра:
+79660589693, +79057134047

cian.ru/rent/commercial/257721250/

Свободное назначение, 91 м²

в особняке «на ул. Петровка, 21с1»

Москва ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 21С1 [На карте](#)

🚶 Трубная - 8 мин. пешком 🚶 Кузнецкий мост - 11 мин. пешком 🚶 Чеховская - 9 мин. пешком

❤ В избранное



Онлайн-показ

350 000 ₪/мес.

46 154 ₪ за м² в год

✉ Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

PRO
SKOKOVO НЕДВИЖИМОСТЬ
Коммерческое
✓ Документы вгетства проверены
Агентство недвижимости
Еще 208 объектов

+7 966 062-68-44
+7 966 063-56-32

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

cian.ru/rent/commercial/255704754/

Свободное назначение, 390,1 м²

Москва ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 20/1 [На карте](#)

🚶 Трубная - 7 мин. пешком 🚶 Кузнецкий мост - 8 мин. пешком 🚶 Чеховская - 11 мин. пешком

❤ В избранное



1 500 000 ₪/мес.

46 143 ₪ за м² в год

PRO
Must Have buro
Агентство недвижимости
Еще 21 объект

+7 964 507-56-87

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение




БЦ Plaza Botanica
Продажа офисов, 1
класс В+, инвестиция
+7 (495) 172-69-59

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

cian.ru/rent/commercial/255065495/

Офис, 140 м²
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С4 [На карте](#)
▲ Арбатская - 10 мин. пешком

В избранное




480 002 руб./мес.
41 143 руб за м² в год

PRO
Chase R.E.S.
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
Еще 1596 объектов

+7 981 666-23-80
+7 965 145-43-22

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер


Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

 **Армен Бархударян**
Нет отзывов

cian.ru/rent/commercial/259271485/

Свободное назначение, 294 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 7/8С1 [На карте](#)
▲ Китай-город - 2 мин. пешком

В избранное



999 000 руб./мес.
40 776 руб за м² в год

Онлайн-показ


PRO
Leadman Brokers
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года
Еще 100 объектов

+7 963 775-97-43

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка


[Написать сообщение](#)



cian.ru/rent/commercial/261839685/

Свободное назначение (В+), от 50 до 1 000 м²
в бизнес-центре «Дом Металлургов»
Москва, ЦАО, р-н Таганский, Славянская пл., 2/5/4С3 [На карте](#)
▲ Китай-город - 1 мин. пешком ▲ Лубянка - 11 мин. пешком

В избранное



от 180 000
до 3 000 000 руб./мес.
от 36 000 руб за м² в год

Онлайн-показ

PRO
Галерея Недвижимости
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2008 года
Еще 161 объект

+7 916 083-94-79
+7 981 666-75-92

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Оценщиком были проанализированы предложения аренды объектов свободного назначения (преимущественно офисного). Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок объектов свободного назначения (преимущественно офисного) по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 32 800 руб/кв.м/год до 54 000 руб/кв.м/год (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

4.5. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами г. Москва. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

4.6. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости.

1. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

2. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторгование). Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Обычно цена сделки при купле-продаже земельных участков ниже цены начального предложения, так как изначальная цена включает возможность «торга».

1. Скидка на торг (уторговывание)

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | | ОТ | ДО |
| Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения | 12,17 | 9,10 | 15,24 |
| Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения | 12,52 | 8,92 | 16,03 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», АВN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

5. Местоположение объекта

Местоположение объекта недвижимости оказывает непосредственно влияние на его стоимость, поскольку оказывает влияние на возможные перспективы использования объекта по его назначению:

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

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

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных внутри Бульварного кольца, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом | 1,11 | 1,05 | 1,17 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Бульварным и Садовым кольцом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым и Третьим транспортным кольцом (ТТК) | 1,10 | 1,04 | 1,13 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между Садовым кольцом и ТТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и Четвертым транспортным кольцом (ЧТК) | 1,10 | 1,05 | 1,19 |

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ТТК и ЧТК, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и Московской кольцевой автомобильной дорогой (МКАД) | 1,09 | 1,04 | 1,15 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в зоне между ЧТК и МКАД, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных за пределами МКАД на удалении не более 10 км от МКАД | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», ABN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

данный фактор на стоимость

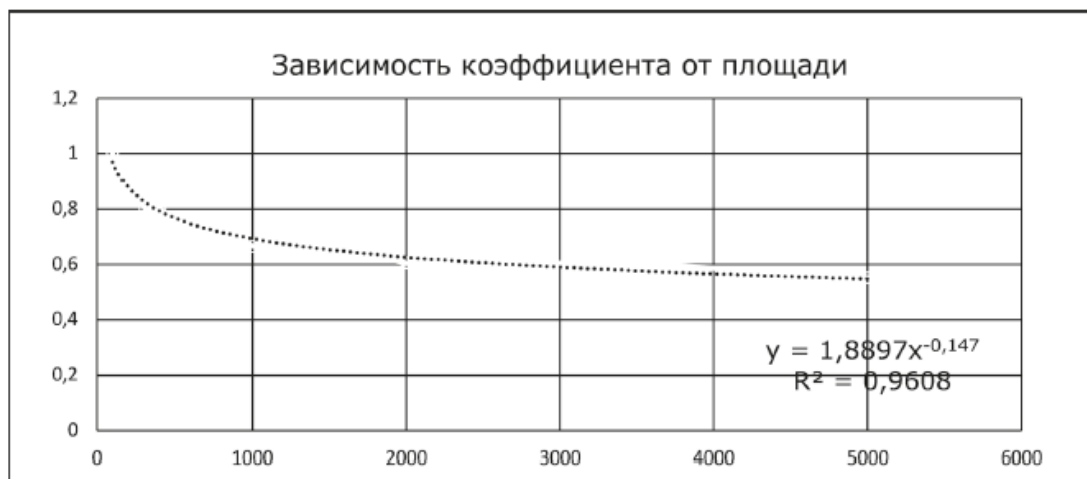
4. Удаленность от метро*

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | УДАЛЕННОСТЬ ОТ МЕТРО | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | |
|---------------|--|---|----------|----------------|-----------------|-------------------------------|
| | | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | до 5 мин | от 5 до 10 мин | от 10 до 15 мин | В транспортной доступности |
| | Зона прямой видимости от метро (менее 100 м) | 1,00 | 1,24 | 1,43 | 1,57 | 1,69 |
| | до 5 мин | 0,81 | 1,00 | 1,15 | 1,27 | 1,37 |
| | от 5 до 10 мин | 0,70 | 0,87 | 1,00 | 1,10 | 1,19 |
| | от 10 до 15 мин | 0,64 | 0,79 | 0,91 | 1,00 | 1,08 |
| | В транспортной доступности | 0,59 | 0,73 | 0,84 | 0,93 | 1,00 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», ABN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

6. Площадь объекта. На рынке коммерческой недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь здания/помещения/земельного участка, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



б) Арендная ставка

| ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ | ПЛОЩАДЬ, КВ. М | ОБЪЕКТЫ АНАЛОГИ | | | | | | |
|---------------|-------------------|-----------------|-------|--------|---------|---------|----------|-------|
| | | <20 | 20-50 | 50-100 | 100-300 | 300-500 | 500-1000 | 1000> |
| | <20 | 1,00 | 1,12 | 1,24 | 1,37 | 1,50 | 1,64 | 1,77 |
| | 20-50 | 0,89 | 1,00 | 1,11 | 1,22 | 1,34 | 1,46 | 1,58 |
| | 50-100 | 0,80 | 0,90 | 1,00 | 1,10 | 1,21 | 1,32 | 1,42 |
| | 100-300 | 0,73 | 0,82 | 0,91 | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,29 |
| | 300-500 | 0,66 | 0,74 | 0,83 | 0,91 | 1,00 | 1,09 | 1,18 |
| | 500-1000 | 0,61 | 0,68 | 0,76 | 0,83 | 0,92 | 1,00 | 1,08 |
| | 1000> | 0,56 | 0,63 | 0,70 | 0,77 | 0,85 | 0,93 | 1,00 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», ABN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

7. Этаж расположения

Расположение помещений на различных этажах может оказывать значительное влияние на коммерческий потенциал и рыночную стоимость объекта: ведение коммерческой деятельности в подвале/цоколе здания не всегда удобно в связи с различными ухудшающими характеристиками зданий (наличие окон, естественная освещенность, высота потолка) и, наоборот, расположение объекта в надземной части здания может оказать положительное влияние на коммерческую привлекательность объекта.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

7. Этаж расположения

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале | 1,21 | 1,15 | 1,29 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе | 1,13 | 1,08 | 1,17 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше | 1,08 | 1,05 | 1,11 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже | 1,10 | 1,05 | 1,15 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», AVN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

8. Тип объекта

Ведение коммерческой деятельности в отдельно стоящих объектах, несомненно, может являться преимуществом для потенциальных пользователей: отсутствие иных правообладателей/арендаторов исключает дополнительные временные, а, возможно, и финансовые затраты на проведение переговоров по согласованию совместной деятельности в рамках единого объекта.

2. Тип объекта

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки зданий с типичной для сегмента обеспеченностью земельным участком к удельной цене / арендной ставке помещений при прочих равных условиях | 1,08 | 1,02 | 1,13 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», AVN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

9. Техническое состояние объекта

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

9. Общее состояние здания

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в хорошем состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,15 | 1,10 | 1,23 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки торгового объекта расположенного в здании, находящемся в удовлетворительном состоянии, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в здании, находящемся в неудовлетворительном состоянии (при сопоставимом состоянии внутренней отделки) | 1,22 | 1,13 | 1,31 |

10. Состояние внутренней отделки для арендных ставок, при условиях заключения краткосрочного договора аренды*,**

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения в хорошем состоянии (не требующих проведения ремонтных мероприятий) к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующих проведения косметического ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды | 1,12 | 1,06 | 1,18 |
| Отношение арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения косметического ремонта к арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, требующего проведения капитального ремонта, при условии заключения краткосрочного договора аренды | 1,15 | 1,11 | 1,23 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», AVN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

10. Дополнительные характеристики

19. Наличие парковки

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения со стихийной парковкой к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов, рядом с которыми парковаться запрещено | 1,10 | 1,05 | 1,23 |
| Отношение удельной цены / арендной ставки объектов офисного назначения с выделенным обустроенным парковочным пространством к удельной цене / арендной ставке аналогичных объектов со стихийной парковкой* | 1,08 | 1,05 | 1,20 |

Источник информации: «Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область). 4-е издание», AVN-Group, Москва, 11.01.2021 г.

11. Процент недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 9

| Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке. | | | | |
|--|-------------------|------------------|----------------------|-------|
| 5. Объекты свободного назначения | | | | |
| № | Категория городов | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| 1 | Москва | 11,5% | 6,9% | 16,0% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

12. Величина расходов на содержание

Собственник объекта коммерческой недвижимости при эксплуатации несет операционные расходы, чаще всего включающие в себя:

- условно-постоянные (налог на имущество/страховые взносы/заработная плата обслуживающего персонала);
- условно-переменные (коммунальные/текущие ремонтные работы/расходы на управление);
- расходы на замещение (замены быстроизнашивающихся улучшений).

| | | | |
|---|--|----|--|
| 4 | Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г. | 8% | Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города) |
| | | 8% | Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники) |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2017

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

| Класс объектов | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|-------|
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В) | 20,0% | 18,5% | 21,4% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 18,1% | 16,8% | 19,5% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости» Авторы: Лейфер Л.А. Нижний Новгород, 2020

13. Ставка капитализации

Коэффициенты капитализации определены методом рыночной экстракции

Таблица 76. Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы

| № п/п | Наименование | Класс А | Класс В | Класс С |
|-------|----------------------------|------------|------------|------------|
| 1 | Офисные помещения | 5,9 ...7,0 | 5,5...8,0 | 5,6...7,0 |
| 2 | Торговые помещения | 9,5...10,6 | 9,8...11,3 | 8,5...10,0 |
| 3 | Производственные помещения | 9,7...10,9 | 9,8...10,5 | 9,5...11,0 |

*Наименьшие коэффициенты капитализации соответствуют центральной части города, а наибольшие окраине.

Источник информации: «Сборник рыночных корректировок. СРК-2021» под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, 2021

4.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объектов оценки

Оценщиком были проанализированы предложения о продаже объектов свободного назначения (преимущественно офисного) в районе расположения объекта оценки. Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя стоимость аналогичных объектов по состоянию на дату оценки находится в диапазон от 301 700 руб./кв.м до 518 600 руб./кв.м (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

Оценщиком были проанализированы предложения аренды объектов свободного назначения (преимущественно офисного). Анализируя данные о ценах предложений аренды в выборке объектов-аналогов, можно сделать вывод о том, что средняя величина арендных ставок объектов свободного назначения (преимущественно офисного) по состоянию на дату оценки находится в диапазоне от 32 800 руб/кв.м/год до 54 000 руб/кв.м/год (без учета корректировки на торг и других ценообразующих факторов).

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1. Порядок проведения оценочных услуг

В ходе выполнения оценочного задания услуга проводилась по следующим основным направлениям:

- 1) заключение с Заказчиком Договора об оценке;
- 2) инспекция объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и анализ документов, относящихся к оцениваемому объекту, осмотр оцениваемого имущества и территории, прилегающей к объекту (при предоставлении), интервью с представителями Заказчика;
- 3) анализ рынка, к которому относится объект оценки, в том числе сбор и анализ информации, характеризующей рынок, к которому относится объект оценки, его история, текущая конъюнктура и тенденции, а также информация по аналогичным (сопоставимым) объектам с обоснованием их выбора. В рамках этого этапа была также собрана и проанализирована информация, касающаяся рыночных сделок и другая специальная информация необходимая для проведения оценочных расчетов. Сбор информации осуществлялся путём изучения соответствующей документации специальных изданий и информационных баз данных; консультаций с представителями административных служб; сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, удостоверяющих сделки;
- 4) выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- 5) расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
- 6) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;
- 7) составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

5.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включает: анализ предоставленной Заказчиком информации, интервьюирование представителей Заказчика. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

Фотографии представлены в Отчёте.

Оценщик проанализировал, предоставленные Заказчиком копии документов (см. п.2.1 Отчета). Копии предоставленных документов представлены в приложении к настоящему Отчету.

В результате инспекции оценщиком получена следующая информация:

- 1) описание физических характеристик оцениваемого объекта;
- 2) описание физического состояния оцениваемого объекта.

5.3. Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам,

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

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

Затратный подход

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

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Доходный подход

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

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

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

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

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

5.4. Анализ возможности применения подходов к оценке объектов недвижимости

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = СУ_{В/З} \times П_{ДЕВ} \times (1 - I_{НАК})$$
$$I_{НАК} = 1 - (1 - I_{ФИЗ}) \times (1 - U_{ФУН}) \times (1 - U_{ЭК}), \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;
СУВ/З – затраты на воспроизводство или замещения улучшений без учета износа;
ПДЕВ – прибыль девелопера;
ИНАК – накопленный (суммарный) износ и устаревания улучшений;
ИФИЗ – физический износ;
УФУН – функциональное устаревание;
УЭК – экономическое (внешнее) устаревание.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

- определение затрат на воспроизводство (замещение) объекта без учета износа и устареваний;
- определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- определение рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется для определения стоимости объекта оценки, так как рынок купли-продажи коммерческой недвижимости в г. Москва активен (существует достаточное количество аналогов).

Сравнительный подход

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.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22а ФСО №7 «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Т.к. на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы существует достаточное количество сопоставимых объектов-аналогов, оценщик принял решение использовать в рамках сравнительного подхода метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости объектов оценки.

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Согласно п. 23а ФСО №7 «...доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения расчета рыночной стоимости доходным подходом, а также имея ввиду весьма вероятные перспективы получения дохода от коммерческого использования объектов недвижимости в будущем, оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящего отчета методов доходного подхода. В рамках доходного подхода для определения рыночной стоимости использовался метод прямой капитализации, период, за который берется доход – 1 год.

5.5. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода к оценке в настоящем Отчете используется *метод сравнения продаж*, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит сумму не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на сравнении объекта оценки с сопоставимыми объектами, которые недавно были проданы или предложены к продаже на рынке, с внесением корректировок по параметрам, по которым объект оценки и сопоставимые объекты отличаются друг от друга. Сопоставимыми объектами являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

использования и отвечающие признаку наибольшей близости с объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки. В результате устанавливается продажная цена каждого сопоставимого объекта, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и объект недвижимости. Откорректированные цены по сопоставимым объектам недвижимости после их согласования позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту 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 и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Выбор единицы сравнения

Несомненно, что ни один из выбранных объектов-аналогов не может практически полностью соответствовать Объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат общие параметры, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения.

Так как аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади, то есть анализировались цены, приходящиеся на 1 кв.м.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (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».

В качестве объектов-аналогов были выбраны объекты свободного назначения, сопоставимые с объектами оценки по основным ценообразующим факторам.

Подробные данные об объектах-аналогах представлены в соответствующей таблице настоящего отчета.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи нежилых помещений, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод последовательных корректировок.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

При выборе порядка внесения корректировок, Оценщик руководствовался учебно-методическим пособием по оценочной деятельности «Оценка доходной недвижимости» Грибовский С. В. 2009 г. Санкт-Петербург.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- 1) последовательные (кумулятивные);
- 2) независимые.

Независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости. В данном случае независимые корректировки не применяются, так как рассчитывается отдельно последовательно каждая корректировка.

Последовательные корректировки (корректируется всякий раз уже откорректированная на предыдущем шаге цена продажи объекта сравнения). Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга. При расчетах далее используются последовательные (кумулятивные) корректировки, так как все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

В качестве объектов-аналогов выбраны объекты свободного назначения с типичными коммуникациями, предлагаемые к продаже на праве собственности.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Таблица 12. Характеристика объектов-аналогов

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия рынка | | | |
| Дата предложения | III квартал 2021 г. | III квартал 2021 г. | III квартал 2021 г. |
| Скидки к ценам предложений | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен |
| Вид использования или зонирование | | | |
| Тип объекта | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание | Отдельно стоящее здание |
| Функциональное назначение помещений | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Местоположение объектов недвижимости | | | |
| Местоположение | г. Москва, Хохловский пер., 10С1 | г. Москва, Хлыновский туп., 3С1 | г. Москва, Малый Кисловский пер., 9С1 |
| Район расположения | внутри Бульварного кольца | внутри Бульварного кольца | внутри Бульварного кольца |
| Удаленность от метро | 5-10 минут пешком до станции метро Китай-город | 10-15 минут пешком до станции метро Арбатская | 5-10 минут пешком до станции метро Арбатская |
| Наличие парковки | Организованная | Организованная | Организованная |
| Физические характеристики объектов | | | |
| Общая площадь, кв.м | 1713 | 1416 | 1 452 |
| Этаж расположения | 3 этажа | 3 этажа+мансарда | Цоколь, 3 этажа |
| Состояние здания | Удовлетворительное состояние | Удовлетворительное состояние | Удовлетворительное состояние |
| Состояние внутренней отделки | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, требуется косметический ремонт |
| Наличие коммуникаций | Обеспечен необходимыми коммуникациями | Обеспечен необходимыми коммуникациями | Обеспечен необходимыми коммуникациями |
| Другие характеристики, влияющие на стоимость | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Стоимость, руб. | 830 000 000 | 650 000 000 | 647 301 600 |
| Стоимость, руб./кв.м., с учетом НДС | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| Источник информации | https://www.cian.ru/sale/commercial/255922202/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/256053482/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/255820214/ |

Определение поправок и порядок их внесения

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Все корректировки (поправки) вносятся в процентном либо в абсолютном (денежном) выражении в цену предложения объекта-аналога. Если по какому-либо элементу сравнения аналогичный объект лучше, чем оцениваемый, то поправка вносится со знаком минус, исходя из того, за сколько был бы продан объект-аналог, если бы по данной характеристике он был бы аналогичен оцениваемому объекту.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади объектов, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

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

Корректировка не применялась.

Корректировка на финансовые условия

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 оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего Отчета об оценке по среднему значению в размере (-12,17%).

Корректировка на тип объекта

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере $(1/1,08) = (-7,4\%)$ при расчете рыночной стоимости объектов оценки №1-4.

Корректировка на удаленность от станции метро

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере 15% к аналогам №1 и №3, в размере 27% к аналогу №2.

Корректировка на общую площадь

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 13. Расчет корректировки на общую площадь для объектов оценки №1-4

| Наименование | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м | 6 522,00 | 1 713,00 | 1 416,00 | 1 452,00 |
| Показатель | 0,52 | 0,63 | 0,65 | 0,65 |
| Корректировка, % | | -17,46 | -20,00 | -20,00 |

Таблица 14. Расчет корректировки на общую площадь для объекта оценки №5

| Наименование | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м | 3 354,70 | 1 713,00 | 1 416,00 | 1 452,00 |
| Показатель | 0,57 | 0,63 | 0,65 | 0,65 |
| Корректировка, % | | -9,52 | -12,31 | -12,31 |

Корректировка на этажность

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению доверительного интервала. При этом необходимо заметить, что при отсутствии информации к расчету принималось равное распределение помещений по этажам расположения в здании. Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 15. Расчет корректировки на этажность для объектов оценки №1-4

| Наименование | Коэффициент | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--------------------------------|-------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м, в т.ч.: | | 6 522,0 | 1 713,0 | 1 416,0 | 1 452,0 |
| Доля площадей подвала, кв.м | 0,83 | 624,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Доля площадей цоколя, кв.м | 0,88 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 363,0 |
| Доля площадей 1-го этажа, кв.м | 1,00 | 603,1 | 571,0 | 354,0 | 363,0 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование | Коэффициент | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Доля площадей 2-го и выше этажей, кв.м | 0,93 | 5294,4 | 1142,0 | 1062,0 | 726,0 |
| Отношение площадей подвала к общей площади | | 0,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Отношение площадей цоколя к общей площади | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,25 |
| Отношение площадей 1-го этажа к общей площади | | 0,09 | 0,33 | 0,25 | 0,25 |
| Отношение площадей 2-го и выше этажей к общей площади | | 0,81 | 0,67 | 0,75 | 0,50 |
| Корректирующ ий коэффициент | | 0,92 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |
| Корректировк а, % | | | -4,0 | -3,0 | -1,0 |

Таблица 16. Расчет корректировки на этажность для объекта оценки №5

| Наименование | Коэффициент | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Общая площадь, кв.м, в т.ч.: | | 3 354,7 | 1 713,0 | 1 416,0 | 1 452,0 |
| Доля площадей подвала, кв.м | 0,83 | 857,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Доля площадей цоколя, кв.м | 0,88 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 363,0 |
| Доля площадей 1-го этажа, кв.м | 1,00 | 717,8 | 571,0 | 354,0 | 363,0 |
| Доля площадей 2-го и выше этажей, кв.м | 0,93 | 1779,4 | 1142,0 | 1062,0 | 726,0 |
| Отношение площадей подвала к общей площади | | 0,26 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Отношение площадей цоколя к общей площади | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,25 |
| Отношение площадей 1-го этажа к общей площади | | 0,21 | 0,33 | 0,25 | 0,25 |
| Отношение площадей 2-го и выше этажей к общей площади | | 0,53 | 0,67 | 0,75 | 0,50 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование | Коэффициент | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|----------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Корректирующий коэффициент | | 0,92 | 0,95 | 0,94 | 0,93 |
| Корректировка, % | | | -4,0 | -3,0 | -2,0 |

Корректировка на состояние внутренней отделки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере 12% к аналогу №3 при расчете рыночной стоимости объектов оценки №1-4; в размере (1/1,12) = (-10,7%) к аналогам №1 и №2 при расчете рыночной стоимости объекта оценки №5.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Веса для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{(P - 1)}, \text{ где:}$$

D – вес;
Q – общее количество корректировок;
q – количество корректировок аналога;
p – количество аналогов.

Таблица 17. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №1-4

| Элемент сравнения | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| <i>Передаваемые имущественные права</i> | <i>Право собственности</i> | <i>Право собственности</i> | <i>Право собственности</i> | <i>Право собственности</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| <i>Условия финансирования</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| Условия рынка | | | | |
| <i>Дата предложения</i> | <i>12.08.2021</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| <i>Скидки к ценам предложений</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> |
| Корректировка, % | | -12,17 | -12,17 | -12,17 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 563 | 403 175 | 391 546 |
| Вид использования или зонирование | | | | |
| <i>Тип объекта</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> |
| Корректировка, % | | -7,40 | -7,40 | -7,40 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 394 071 | 373 340 | 362 572 |
| <i>Функциональное назначение помещений</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|--|--|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 394 071 | 373 340 | 362 572 |
| Местоположение объектов недвижимости | | | | |
| <i>Район расположения</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 394 071 | 373 340 | 362 572 |
| <i>Удаленность от метро</i> | <i>5 минут пешком до станции метро Кузнецкий Мост</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Китай-город</i> | <i>10-15 минут пешком до станции метро Арбатская</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Арбатская</i> |
| Корректировка, % | | 15,00 | 27,00 | 15,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 453 182 | 474 142 | 416 958 |
| <i>Наличие парковки</i> | <i>Организованная</i> | <i>Организованная</i> | <i>Организованная</i> | <i>Организованная</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./м2/год | | 453 182 | 474 142 | 416 958 |
| Физические характеристики объектов недвижимости | | | | |
| <i>Площадь, кв.м</i> | <i>6 522,00</i> | <i>1713</i> | <i>1416</i> | <i>1452</i> |
| Корректировка, % | | -17,46 | -20,00 | -20,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 374 056 | 379 314 | 333 566 |
| <i>Этажность</i> | <i>Подвал, 1 этаж, антресоль 1-го этажа, 2-3 этаж, чердак</i> | <i>3 этажа</i> | <i>3 этажа + мансарда</i> | <i>Цоколь, 3 этажа</i> |
| Корректировка, % | | -4,00 | -3,00 | -1,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 359 094 | 367 935 | 330 230 |
| <i>Состояние здания</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 359 094 | 367 935 | 330 230 |
| <i>Состояние внутренней отделки</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, требуется косметический ремонт</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 12,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 359 094 | 367 935 | 369 858 |
| <i>Наличие коммуникаций</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 359 094 | 367 935 | 369 858 |
| Весовые коэффициенты | | 0,344 | 0,344 | 0,313 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС | | 365 864 | | |
| Итоговая стоимость объектов оценки №1-4 в | | 2 386 165 008 | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---------------------|------------------|------------------|------------------|
| рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС | | | | |

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5

| Элемент сравнения | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|---|---|--|---|
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| <i>Передаваемые имущественные права</i> | <i>Право собственности</i> | <i>Право собственности</i> | <i>Право собственности</i> | <i>Право собственности</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| <i>Условия финансирования</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| Условия рынка | | | | |
| <i>Дата предложения</i> | <i>12.08.2021</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 484 530 | 459 040 | 445 800 |
| <i>Скидки к ценам предложений</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> |
| Корректировка, % | | -12,17 | -12,17 | -12,17 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 563 | 403 175 | 391 546 |
| Вид использования или зонирование | | | | |
| <i>Тип объекта</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> | <i>Отдельно стоящее здание</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 563 | 403 175 | 391 546 |
| <i>Функциональное назначение помещений</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 563 | 403 175 | 391 546 |
| Местоположение объектов недвижимости | | | | |
| <i>Район расположения</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 563 | 403 175 | 391 546 |
| <i>Удаленность от метро</i> | <i>5 минут пешком до станции метро Кузнецкий Мост</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Китай-город</i> | <i>10-15 минут пешком до станции метро Арбатская</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Арбатская</i> |
| Корректировка, % | | 15,00 | 27,00 | 15,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 489 397 | 512 032 | 450 278 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|---|--|--|--|--|
| <i>Наличие парковки</i> | <i>Организованная</i> | <i>Организованная</i> | <i>Организованная</i> | <i>Организованная</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./м2/год | | 489 397 | 512 032 | 450 278 |
| Физические характеристики объектов недвижимости | | | | |
| <i>Площадь, кв.м</i> | <i>3 354,70</i> | <i>1713</i> | <i>1416</i> | <i>1452</i> |
| Корректировка, % | | -9,52 | -12,31 | -12,31 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 442 806 | 449 001 | 394 849 |
| <i>Этажность</i> | <i>Подвал, 3 этажа, чердак</i> | <i>3 этажа</i> | <i>3 этажа+мансарда</i> | <i>Цоколь, 3 этажа</i> |
| Корректировка, % | | -4,00 | -3,00 | -2,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 094 | 435 531 | 386 952 |
| <i>Состояние здания</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 425 094 | 435 531 | 386 952 |
| <i>Состояние внутренней отделки</i> | <i>Рабочее состояние, требуется косметический ремонт</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, требуется косметический ремонт</i> |
| Корректировка, % | | -10,70 | -10,70 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 379 609 | 388 929 | 386 952 |
| <i>Наличие коммуникаций</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м | | 379 609 | 388 929 | 386 952 |
| Весовые коэффициенты | | 0,321 | 0,321 | 0,357 |
| Скорректированная стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС | | 384 843 | | |
| Итоговая стоимость объекта оценки №5 в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС | | 1 291 032 812 | | |

5.6. Определение рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или коэффициента капитализации.

В *методе капитализации дохода* используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в *методе ДДП* прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Рассчитывается общий доход от единого объекта недвижимости.

Поскольку рынок аренды коммерческих объектов в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщик применил в рамках настоящего Отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта метод прямой капитализации доходов, реализуемый следующим образом:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации.

Применение метода прямой капитализации доходов заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого объекта;
- определение величины потенциального и действительного валового доходов от эксплуатации объекта;
- определение операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода от эксплуатации объекта;
- расчет коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Подбор аналогов, сопоставимых по характеристикам

Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Исходя из приведенной выше сегментации рынка и анализа НЭИ, проведенного выше, в качестве аналогов были отобраны объекты свободного назначения.

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках аренды помещений свободного назначения, аналогичных объекту оценки. Поэтому при сравнительном анализе он использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников, по времени публикации относящихся до даты оценки.

В рамках настоящего отчета было отобрано 3 объекта – аналога, максимально приближенных по своим качественным характеристикам к объекту оценки. Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению.

Имеющаяся исходная информация об объектах-аналогах позволяет использовать метод количественных корректировок.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Единица измерения – руб./м²/год, с учетом НДС, без учета коммунальных, с учетом эксплуатационных расходов.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Информация о каждом объекте-аналоге представлена в комментарии к объявлению. При этом Оценщик учитывает следующие допущения:

- исходя из типичного поведения участников рынка аренды административно-офисного сегмента недвижимости, общая площадь объектов оценки может быть сдана в аренду частями/блоками различным арендаторам;

- если в объявлении объекта-аналога не представлено указание на состав арендной ставки, к расчету принимается величина арендной ставки без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов.

В рамках настоящего отчета об оценке для повышения точности расчетов отдельно определены арендные ставки помещений на разных этажах объектов с использованием корректировок на этаж расположения.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Таблица 19. Характеристика объектов-аналогов для расчета арендной ставки

| Наименование показателя | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|---|---|
| Передаваемые имущественные права | Право пользования и владения на условиях аренды | Право пользования и владения на условиях аренды | Право пользования и владения на условиях аренды |
| Условия финансирования | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Условия аренды | Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов | Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов | Без учета коммунальных платежей, с учетом эксплуатационных расходов |
| Условия рынка | | | |
| Дата предложения | III квартал 2021 г. | III квартал 2021 г. | III квартал 2021 г. |
| Скидки к ценам предложений | Торг возможен | Торг возможен | Торг возможен |
| Вид использования или зонирование | | | |
| Тип объекта | Встроенные помещения | Встроенные помещения | Встроенные помещения |
| Функциональное назначение помещений | Свободное назначение | Свободное назначение | Свободное назначение |
| Местоположение объектов недвижимости | | | |
| Местоположение | г. Москва, ул. Большая Дмитровка, 12/1С3 | г. Москва, Хохловский пер., 10С1 | г. Москва, ул. Петровка, 18 |
| Округ (район) расположения | внутри Бульварного кольца | внутри Бульварного кольца | внутри Бульварного кольца |
| Удаленность от метро | 5 минут пешком до станции метро Охотный Ряд | 5-10 минут пешком до станции метро Китай-город | 5-10 минут пешком до станции метро Трубная |
| Наличие парковки | Стихийная | Организованная | Стихийная |
| Физические характеристики объектов | | | |
| Общая площадь, кв.м | 235 | 500 | 282 |
| Этаж расположения | 3 этаж | 3 этаж | 3 этаж |
| Состояние здания | Удовлетворительное состояние | Удовлетворительное состояние | Удовлетворительное состояние |
| Состояние внутренней отделки | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, типовая отделка | Рабочее состояние, типовая отделка |
| Наличие коммуникаций | Обеспечен необходимыми коммуникациями | Обеспечен необходимыми коммуникациями | Обеспечен необходимыми коммуникациями |
| Другие характеристики, влияющие на стоимость | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Ставка аренды, руб./кв.м/год, с учетом НДС | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| Источник информации | https://www.cian.ru/rent/commercial/257523434/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/259217520/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/261378264/ |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

Определение поправок и порядок их внесения

Корректировки определялись по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения оценщика.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

При определении рыночной стоимости объекта оценки, в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

Корректировка на объем передаваемых прав

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

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0%, так как в объем передаваемых прав для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право аренды.

Корректировка на финансовые условия

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 оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на дату оценки/дату предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка. Применяется корректировка.

Корректировка не применяется, дата оценки и дата продажи аналогов сопоставимы.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России на дату оценки метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета по среднему значению в размере (-12,52%).

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Корректировка на удаленность от станции метро

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере 15% для аналогов №2 и №3.

Корректировка на тип парковки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере 8% для аналогов №1 и №3.

Корректировка на общую площадь

В рамках настоящего отчета об оценке корректировка на общую площадь не применялась исходя из наиболее типичного представления на рынке аренды объектов административно-офисного назначения в виде отдельных частей/блоков различной площади.

Корректировка на этаж расположения

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере 8% при расчете арендной ставки площадей объектов оценки, расположенных на 1-м этаже; в размере $(1,08/1,21) = (-10,7\%)$ при расчете арендной ставки площадей объектов оценки, расположенных в подвале.

Корректировка на состояние внутренней отделки

Применялась корректировка согласно данным, представленным в п. 4.6 настоящего отчета, по среднему значению доверительного интервала в размере $(1/1,12) = (-10,7\%)$ при расчете арендной ставки объекта оценки №5.

Таблица 20. Расчет арендной ставки объектов оценки №1-4

| Элемент сравнения | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| Ставка арендной платы, руб./кв.м/год, с учетом НДС | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Передаваемые имущественные права</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Условия финансирования</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Условия аренды</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| Условия рынка | | | | |
| <i>Дата предложения</i> | <i>12.08.2021</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Скидки к ценам предложений</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> |
| Корректировка, % | | -12,52 | -12,52 | -12,52 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|---|--|---|---|
| Вид использования или зонирование | | | | |
| <i>Тип объекта</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Встроенные помещения</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| <i>Функциональное назначение помещений</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| Местоположение объектов недвижимости | | | | |
| <i>Район расположения</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| <i>Удаленность от метро</i> | <i>5 минут пешком до станции метро Кузнецкий Мост</i> | <i>5 минут пешком до станции метро Охотный Ряд</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Китай-город</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Трубная</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 15,00 | 15,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 45 271 | 41 098 |
| <i>Наличие парковки</i> | <i>Организованная</i> | <i>Стихийная</i> | <i>Организованная</i> | <i>Стихийная</i> |
| Корректировка, % | | 8,00 | 0,00 | 8,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| Физические характеристики объектов недвижимости | | | | |
| <i>Площадь, кв.м</i> | <i>5 294,40 (предполагается сдача в аренду частями/блоками)</i> | 235 | 500 | 282 |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| <i>Этажность</i> | <i>антресоль 1-го этажа, 2-3 этаж, чердак</i> | <i>3 этаж</i> | <i>3 этаж</i> | <i>3 этаж</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| <i>Состояние здания</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| <i>Состояние внутренней отделки</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> | <i>Рабочее состояние, типовая отделка</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объекты оценки №1-4 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| <i>Наличие коммуникаций</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| Весовые коэффициенты | | 0,357 | 0,357 | 0,286 |
| Скорректированная ставка помещений, расположенных на 2-м и выше этажах, руб./кв.м/год, с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | | 44 238 | | |
| Скорректированная ставка помещений, расположенных в подвале, руб./кв.м/год, с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | | (44 238 * (1,08/1,21)) = 39 485 | | |
| Скорректированная ставка помещений, расположенных на 1-м этаже, руб./кв.м/год, с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | | (44 238 * 1,08) = 47 777 | | |

Таблица 21. Расчет арендной ставки объекта оценки №5

| Элемент сравнения | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| Ставка арендной платы, руб./кв.м/год, с учетом НДС | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Передаваемые имущественные права</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> | <i>Право пользования и владения на условиях аренды</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Условия финансирования</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> | <i>Рыночные</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Условия аренды</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> | <i>С учетом коммунальных платежей, без учета эксплуатационных расходов</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| Условия рынка | | | | |
| <i>Дата предложения</i> | <i>12.08.2021</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> | <i>III квартал 2021 г.</i> |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|---|---|
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 45 603 | 45 000 | 40 852 |
| <i>Скидки к ценам предложений</i> | <i>Цена предложения</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> | <i>Торг возможен</i> |
| Корректировка, % | | -12,52 | -12,52 | -12,52 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| Вид использования или зонирование | | | | |
| <i>Тип объекта</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Встроенные помещения</i> | <i>Встроенные помещения</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| <i>Функциональное назначение помещений</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> | <i>Свободного назначения</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| Местоположение объектов недвижимости | | | | |
| <i>Район расположения</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> | <i>внутри Бульварного кольца</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 39 366 | 35 737 |
| <i>Удаленность от метро</i> | <i>5 минут пешком до станции метро Кузнецкий Мост</i> | <i>5 минут пешком до станции метро Охотный Ряд</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Китай-город</i> | <i>5-10 минут пешком до станции метро Трубная</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 15,00 | 15,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 39 894 | 45 271 | 41 098 |
| <i>Наличие парковки</i> | <i>Организованная</i> | <i>Стихийная</i> | <i>Организованная</i> | <i>Стихийная</i> |
| Корректировка, % | | 8,00 | 0,00 | 8,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| Физические характеристики объектов недвижимости | | | | |
| <i>Площадь, кв.м</i> | <i>1 779,4 (предполагается сдача в аренду частями/блоками)</i> | <i>235</i> | <i>500</i> | <i>282</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| <i>Этажность</i> | <i>2-3 этаж, чердак</i> | <i>3 этаж</i> | <i>3 этаж</i> | <i>3 этаж</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| <i>Состояние здания</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> | <i>Удовлетворительное состояние</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 43 086 | 45 271 | 44 386 |
| <i>Состояние внутренней отделки</i> | <i>Рабочее состояние,</i> | <i>Рабочее состояние,</i> | <i>Рабочее состояние,</i> | <i>Рабочее состояние,</i> |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Элемент сравнения | Объект оценки №5 | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 |
|--|--|--|--|--|
| | <i>требуется косметический ремонт</i> | <i>типовая отделка</i> | <i>типовая отделка</i> | <i>типовая отделка</i> |
| Корректировка, % | | -10,70 | -10,70 | -10,70 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 38 476 | 40 427 | 39 637 |
| <i>Наличие коммуникаций</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> | <i>Обеспечен необходимыми коммуникациями</i> |
| Корректировка, % | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная ставка, руб./кв.м/год | | 38 476 | 40 427 | 39 637 |
| Весовые коэффициенты | | 0,350 | 0,350 | 0,300 |
| Скорректированная ставка помещений, расположенных на 2-м и выше этажах, руб./кв.м/год, с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | 39 507 | | | |
| Скорректированная ставка помещений, расположенных в подвале, руб./кв.м/год, с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | (39 507 * (1,08/1,21)) = 35 262 | | | |
| Скорректированная ставка помещений, расположенных на 1-м этаже, руб./кв.м/год, с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей | (39 507 * 1,08) = 42 668 | | | |

Определение потенциального валового дохода (ПВД) от единого объекта

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Расчет величины ПВД для оцениваемых объектов представлен в Таблице ниже.

Определение действительного валового дохода (ДВД) от единого объекта

Процент недозагрузки определялся на основании данных, представленных в п. 4.6 настоящего Отчета об оценке, в размере 11,5% для объектов свободного назначения.

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один-два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений. К таким улучшениям, в частности, относятся кухонное оборудование (холодильники, кухонные плиты и т.д.), мебель, ковровые покрытия, портьеры, а также недолговечные компоненты зданий (крыши, лифты), расходы на косметический ремонт.

Оценщик принял решение применить к расчету операционные расходы на основании данных, представленных в п. 4.6 настоящего Отчета об оценке, в размере 18,1% от ПВД.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$ЧОД = (ПВД - П_з - P_o) = (ДВД - P_o), \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П_з – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

P_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет величины ЧОД для единого объекта представлен таблице «Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода» настоящего Отчета об оценке.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации определен в размере 8% на основании данных, представленных в п. 4.6 настоящего Отчета об оценке по среднему значению доверительного интервала.

Итоговый расчет рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже:

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости объектов оценки №1-4 в рамках доходного подхода

| Наименование | Подвал | 1-й этаж | 2-й этаж и выше |
|--|----------------------|-----------------|------------------------|
| Арендопригодная площадь, м ² | 624,5 | 603,1 | 5 294,4 |
| Арендная ставка, руб./м ² в год, с учетом НДС | 39 485 | 47 777 | 44 238 |
| ПВД, руб. | 24 658 383 | 28 814 309 | 234 213 667 |
| Коэффициент недозагрузки, % | 11,50 | 11,50 | 11,50 |
| Потери от недозагрузки, руб. | 2 835 714 | 3 313 646 | 26 934 572 |
| ДВД, руб. | 21 822 669 | 25 500 663 | 207 279 095 |
| Операционные расходы, руб. | 4 463 167 | 5 215 390 | 42 392 674 |
| ЧОД, руб. | 17 359 502 | 20 285 273 | 164 886 421 |
| Ставка капитализации, % | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС | 216 993 775 | 253 565 913 | 2 061 080 263 |
| Итоговая рыночная стоимость объектов оценки №1-4 в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС | 2 531 639 951 | | |

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости объекта оценки №5 в рамках доходного подхода

| Наименование | Подвал | 1-й этаж | 2-й этаж и выше |
|---|---------------|-----------------|------------------------|
| Арендопригодная площадь, м ² | 857,5 | 717,8 | 1 779,4 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование | Подвал | 1-й этаж | 2-й этаж и выше |
|---|----------------------|-----------------|------------------------|
| Арендная ставка, руб./м ² в год, с учетом НДС | 35 262 | 42 668 | 39 507 |
| ПВД, руб. | 30 237 165 | 30 627 090 | 70 298 756 |
| Коэффициент недозагрузки, % | 11,50 | 11,50 | 11,50 |
| Потери от недозагрузки, руб. | 3 477 274 | 3 522 115 | 8 084 357 |
| ДВД, руб. | 26 759 891 | 27 104 975 | 62 214 399 |
| Операционные расходы, руб. | 5 472 927 | 5 543 503 | 12 724 075 |
| ЧОД, руб. | 21 286 964 | 21 561 472 | 49 490 324 |
| Ставка капитализации, % | 8,00% | 8,00% | 8,00% |
| Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС | 266 087 050 | 269 518 400 | 618 629 050 |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №5 в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС | 1 154 234 500 | | |

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При оценке рыночной стоимости объектов оценки использовались сравнительный и доходный подходы.

Одним из основных условий правильно проведенных расчетов является то, что коэффициент вариации не должен превышать 30%¹⁶.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$K_{\delta} = \left(\sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n}} \right) / \bar{x},$$

где x_i – индивидуальное значение признаков;

\bar{x} - средняя арифметическая признаков;

n – количество признаков.

Результаты расчетов коэффициента вариации, определенных двумя подходами представлены в таблице.

Таблица 24. Расчет коэффициента вариации для объектов оценки

| Характеристика | Доходный подход | Сравнительный подход |
|--------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Стоимость, руб. | 2 531 639 951 | 2 386 165 008 |
| Средняя арифметическая, руб. | 2 458 902 480 | |
| Отклонение от средней арифметической | 72 737 471 | -72 737 472 |
| Среднее квадратическое отклонение | 72 737 472 | |
| Коэффициент вариации, % | 2,96% | |
| Характеристика | Доходный подход | Сравнительный подход |
| Стоимость, руб. | 1 154 234 500 | 1 291 032 812 |
| Средняя арифметическая, руб. | 1 222 633 656 | |
| Отклонение от средней арифметической | -68 399 156 | 68 399 156 |
| Среднее квадратическое отклонение | 68 399 156 | |
| Коэффициент вариации, % | 5,59% | |

Из приведенных в таблице данных видно, что, несмотря на то, что стоимости, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс, они находятся в допустимом диапазоне. Следовательно, полученные стоимости можно считать достоверными.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный подход.

При расчете итоговой рыночной стоимости объектов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая.

Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Основным недостатком данного подхода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность недвижимости приносить доход, этот подход также не учитывает рыночную конъюнктуру региона.

Сравнительный подход

Сравнительный подход часто используется как основной и наиболее точно характеризующий исследуемый Объект. Однако, в рамках сравнительного подхода оптимальный результат достигается при наличии достаточного количества реальных сделок. В том случае, когда количество сделок

¹⁶ <http://www.ocenchik.ru/docse/2129-metod-analiza-ierarhiy-mai-ocenki-vedvizhimosti.html>

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

ограничено, или они трудно сопоставимы, при выведении итогового результата итоги, полученные в рамках сравнительного подхода, используются с наименьшим весовым коэффициентом.

Доходный подход

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки использовались доходный и сравнительный подходы. В рамках данного отчета оценщик принял равные веса для каждого из подходов к определению стоимости объекта оценки, т.к. оба использованных подхода в равной мере отражают объективный вклад в величину рыночной стоимости объекта.

Рыночная стоимость объектов оценки равна сумме произведений стоимостей, полученных с помощью примененных подходов, на весовой коэффициент каждого используемого в процессе оценки подхода

Расчет итоговой рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 25. Расчет итоговой стоимости объектов оценки

| Наименование подхода | Стоимость в рамках подходов, руб. | Весовой коэффициент | Компонент итоговой стоимости, руб. |
|---|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| Затратный подход | Не применялся | | |
| Доходный подход | 1 154 234 500 | 0,500 | 577 117 250 |
| Сравнительный подход | 1 291 032 812 | 0,500 | 645 516 406 |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №5, округленно, руб., с учетом НДС | | | 1 222 634 000 |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №5, руб., без учета НДС | | | 1 018 861 667 |
| Затратный подход | Не применялся | | |
| Доходный подход | 2 531 639 951 | 0,500 | 1 265 819 976 |
| Сравнительный подход | 2 386 165 008 | 0,500 | 1 193 082 504 |
| Итоговая рыночная стоимость объектов оценки №1-4, округленно, руб., с учетом НДС | | | 2 458 902 000 |
| Итоговая рыночная стоимость объектов оценки №1-4, руб., без учета НДС | | | 2 049 085 000 |

Распределение рыночной стоимости объектов оценки №1-4 пообъектно

При распределении рыночной стоимости **объектов оценки №1-4** оценщик исходил из того факта, что на рынке коммерческой недвижимости удельная стоимость 1 кв.м объекта меньшего по площади при прочих равных условиях выше, чем аналогичного объекта с большей площадью.

Таким образом, оценщик, используя корректировку на общую площадь, представленную в п. 4.6 настоящего отчета об оценке, а также функцию программного обеспечения Microsoft Excel «Подбор параметра» (для определения коэффициента К, отражающего долю объекта оценки в общей стоимости комплекса), произвел определение удельной стоимости каждого из объектов оценки №1-4.

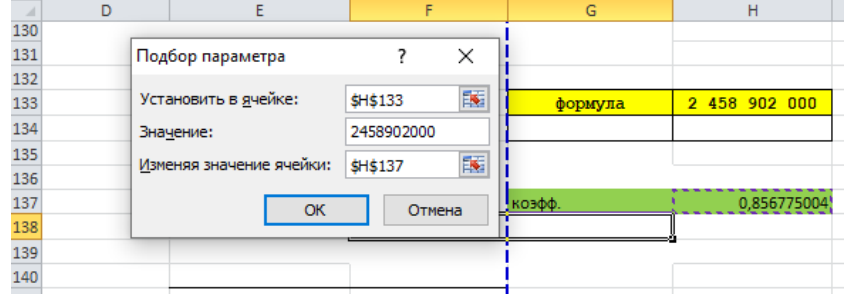
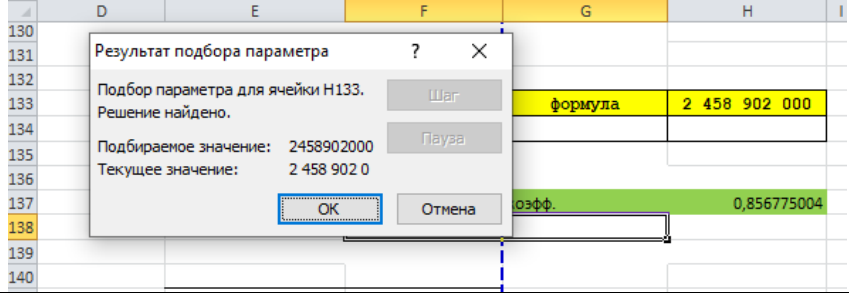
Расчет представлен ниже:

Таблица 26. Расчет корректировки на общую площадь объектов оценки №1-4

| Наименование | Общая площадь объектов оценки №1-4 | Объект оценки №1 | Объект оценки №2 | Объект оценки №3 | Объект оценки №4 |
|-------------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Общая площадь, кв.м | 6 522,00 | 4 162,1 | 969,2 | 1 117,9 | 272,8 |
| Показатель | 0,5196 | 0,5551 | 0,6877 | 0,6734 | 0,8286 |
| Корректировка, % | | 6,8 | 32,4 | 29,6 | 59,5 |

Таблица 27. Определение коэффициента К, отражающего долю объекта оценки в общей стоимости комплекса, с использованием функции программного обеспечения Microsoft Excel «Подбор параметра»

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| Наименование | Значение показателя |
|--|---|
| Итоговая рыночная стоимость объектов оценки №1-4, руб., с учетом НДС | 2 458 902 000 |
| Удельный показатель рыночной стоимости объектов оценки №1-4, руб./кв.м, с учетом НДС | 377 017 |
| Формула, отражающая определение итоговой стоимости комплекса недвижимости | $(377\ 017 * 4\ 162,1 * 6,8\% * K) + (377\ 017 * 969,2 * 32,4\% * K) + (377\ 017 * 1\ 117,9 * 29,6\% * K) + (377\ 017 * 272,8 * 59,5\% * K) = 2\ 458\ 902\ 000$ |
| Определение коэффициента К |  |
| |  |
| Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки №1, руб./кв.м, с учетом НДС | $377\ 017 * 6,8\% * 0,856775003654888 = 344\ 984$ |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №1, округленно, руб., с учетом НДС | 1 435 858 000 |
| Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки №2, руб./кв.м, с учетом НДС | $377\ 017 * 32,4\% * 0,856775003654888 = 427\ 677$ |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №2, округленно, руб., с учетом НДС | 414 504 000 |
| Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки №3, руб./кв.м, с учетом НДС | $377\ 017 * 29,6\% * 0,856775003654888 = 418\ 632$ |
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №3, округленно, руб., с учетом НДС | 467 989 000 |
| Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки №4, руб./кв.м, с учетом НДС | $377\ 017 * 59,5\% * 0,856775003654888 = 515\ 215$ |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

| Наименование | Значение показателя |
|---|---|
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки №4, округленно, руб., с учетом НДС | 140 551 000 |
| Контроль вычислений | (1 435 858 000 + 414 504 000 + 467 989 000 + 140 551 000) = 2 458 902 000 |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 12.08.2021 г. составляет:

Таблица 28. Итоговая рыночная стоимость объектов оценки

| № п/п | Наименование объекта оценки | Рыночная стоимость, с учетом НДС в размере 20%, округленно, руб. | Рыночная стоимость, без учета НДС в размере 20%, руб. |
|--------------|---|---|---|
| 1 | Нежилое помещение, общей площадью 4 162,1 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2280, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: антресоль 1, помещение II – комната 1,2;подвал, помещение III- комнаты с 6 по 11;чердак, помещение I – комнаты 2, с 4 по 6, с 12 по 15;1 этаж, комнаты В,Д; помещение II – комнаты 9, с 14 по 16,21; помещение III – комнаты с 1 по 6; этаж 2 – комнаты В,Д; помещение II – комнаты 1, 1а, с 2-по 13, 13а, с 14 по 18; помещение III – комнаты с 1 по 20, 20а, 20б, с 21 по 23 ; этаж 3, комната В; помещение I – комнаты 1,2,2а, с 3 по 24, 25а, с 31 по 35, с 41-63 | 1 435 858 000 (Один миллиард четыреста тридцать пять миллионов восемьсот пятьдесят восемь тысяч) | 1 196 548 333 (Один миллиард сто девяносто шесть миллионов пятьсот сорок восемь тысяч триста тридцать три) |
| 2 | Нежилое помещение, общей площадью 969,2 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2282, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: антресоль 1, помещение I – комната 1; подвал, помещение I- комнаты с 1 по 14; этаж 1, комнаты б1, Б, Е; помещение II – комнаты 4,5; помещение VIII – комната 3; помещение XI – комнаты с 1 по 5; 2 этаж, помещение I – комнаты с 1 по 4,6,7; этаж 3, помещение I – комнаты 26,27, с 36 по 40 | 414 504 000 (Четыреста четырнадцать миллионов пятьсот четыре тысячи) | 345 420 000 (Триста сорок пять миллионов четыреста двадцать тысяч) |
| 3 | Нежилое помещение, общей площадью 1 117,9 кв.м, кадастровый номер: 77:01:0001040:2283, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А., а именно: подвал, помещение III - комнаты с 1 по 5; чердак – комнат А, помещение I – комнаты 1,3, с 7 по 11,16; этаж 1, комнаты е1,А,Г; помещение IV – комната 15; помещение IX – комната 1; помещение VIII – комнаты 1,2; помещение X – комната 1; помещение XII – комната 1; этаж 2, комнаты А,Г,Е,Ж; помещение I – комната 5; этаж 3 комнаты А,Г,Е; помещение I – комнаты 25, с 28 по 30 | 467 989 000 (Четыреста шестьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч) | 389 990 833 (Триста восемьдесят девять миллионов девятьсот девяносто тысяч восемьсот тридцать три) |
| 4 | Нежилое помещение, общей площадью 272,8 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001040:2281, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1А, а именно: этаж 2, помещение II – комната с 19 по 27 | 140 551 000 (Сто сорок миллионов пятьсот пятьдесят одна тысяча) | 117 125 833 (Сто семнадцать миллионов сто двадцать пять тысяч восемьсот тридцать три) |
| 5 | Нежилое здание, общей площадью 3 354,7 кв.м, количество этажей: 3, в том числе подземных 1, кадастровый номер: 77:01:0001080:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1 | 1 222 634 000 (Один миллиард двести двадцать два миллиона шестьсот тридцать четыре тысячи) | 1 018 861 667 (Один миллиард восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) |

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.),
Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7)», утвержденных
приказами Минэкономразвития РФ № 297 от 20.05.2015 г., № 298 от 20.05.2015 г., № 299 от
20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., соответственно, стандарты СРО «РОО».

Оценщик



И.А. Шуклин

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г., Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011 г.);
- Земельный кодекс РФ принят 28.09.2001 г., Федеральный закон 136-ФЗ (в редакции от 25.10.2001 г.);
- Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.97 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(посл.ред)
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.;
- Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН53-86(р), Госгражданстрой;
- Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка недвижимости», учебник, Москва, Финансы и статистика, 2002 г.;
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/ М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008 г.;
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщика;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.realto.ru, realty.dmir.ru, www.irr.ru, <http://www.avito.ru>, www.kn.ngs.ru, www.dkrealty.ru/, <http://www.avito.ru/>, <http://www.vrx.ru/>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

9.1. Рыночная информация, используемая в процессе оценки
Информация, используемая в сравнительном подходе
Объект-аналог №1

Здание (А), 1 713 м²
Москва, ЦАО, р-н Басманный, Хохловский пер., 10С1 На карте
📍 Китай-город - 12 мин. пешком

830 000 000 ₽ +
484 531 ₽ за м²
📧 Следить за изменением цены
Включены НДС

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
✓ Документы агентства проверены
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года
Еще 1176 объектов

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Старт продаж. Бизнес «Прошкино»
Доходность до 15%. Стр...
+7 (495) 153-34-47

ООО «Державе». Показатель до 15% доходности носит справочный характер, основанный на внутренних данных аналитического департамента ООО «А101». Не являет...
Предложение ограничено, действительно по...

Фотোগрафии (9) **Описание** На карте Контактное лицо Здание, 17

ID 17842. Помещение готово к просмотрам уже сегодня! Здание Московской Межевой Канцелярии располагается в непосредственной близости от Покровского бульвара. Заезд возможен со стороны Хохловского переулка. В пределах 515 минут неторопливой прогулки по живописным старинным улочкам, находятся шесть станций шести линий московского метрополитена. Выполнена высококачественная отделка. Железобетонные перекрытия. Класс А. Отдельно стоящий особняк. Административное здание. Всего этажей: 3. Общая площадь здания 1713 кв. м. Полная реставрация внешнего облика здания. Восстановлены исторические архитектурные элементы. Восстановлена парадная лестница. Восстановлена историческая гипсовая лепнина. Восстановлен старинный кирпич внутри здания. Эффективные планировочные решения одна из приоритетных задач, воплощенных в ходе реновации здания. При возможности, размещения до 190 рабочих мест, соблюден оптимальный баланс между офисными пространствами и общими зонами.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

| Условия сделки | | | |
|----------------|-----------------------------|------------|------------------------------------|
| Цена | 830 000 000 ₽ | Налог | НДС включен: |
| Ставка | 484 531 ₽ за м ² | Тип сделки | 138 333 333 ₽ Свободная продажа |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Объект-аналог №2

cian.ru/sale/commercial/256053482/

Здание, 1 416 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Хлыновский туп., 3С1 [На карте](#)

▲ Арбатская

♥ В избранное



10 фото



1 416 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

650 000 000 ₽

459 040 ₽ за м²

PRO

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2017 года

Еще 834 объекта

+7 981 666-22-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

Илья Степанчиков
Нет отзывов



Старт продаж. Бизнес «Прощание»
Доходность до 15% млн руб. Площадь от +7 (495) 153-34-47

ООО «Державе». Показатель до 15% доходности носит справочный характер, основанный на внутренних данных аналитического департамента ООО «А101». Не является offerтой. Предложение ограничено, действительно по Подробности и условия предложения на www.a101.ru

cian.ru/sale/commercial/256053482/

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Здание, 1

Площадь Этажность

Лот k6570. Продажа особняка, расположенного в пешей доступности от станции метро "Арбатская". Здание находится в 5-и минутах ходьбы от Кремля, транспортная доступность обеспечена близостью Тверской улицы, Никитского и Тверского бульваров. Здание построено в 1880 году, реконструкция произошла в 2003 году. Не имеет статуса памятника архитектуры. Земля в долгосрочной аренде до 2045 года.

Общая площадь особняка 1416 кв.м., площадь земельного участка 468 кв.м. Внутреннее пространство здания сочетает в себе респектабельность отделки и современное инженерно-техническое оснащение: инженерные коммуникации (электрические сети, водоснабжение и водоотведение, вентиляция и кондиционирование), внутренние системы связи (телефонная сеть, структурированная кабельная система, видеонаблюдение и система контроля доступа). На четвертом этаже, мансардном предусмотрен выход на крышу с зоной отдыха.

Стоимость продажи - 650 000 000 руб.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

650 000 000 ₽

459 040 ₽ за м²

PRO

OXE CAPITAL - Элитная Недвижимость

✓ Документы агентства проверены

На рынке с 2017 года

Еще 834 объекта

+7 981 666-22-35

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»


Объект-аналог №3

cian.ru/sale/commercial/255820214/

Здание (В), 1 452 м²

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Малый Кисловский пер., 9С1 [На карте](#)
 ▲ Арбатская - 5 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔍](#) [⚠](#)



[3 фото](#)

1 452 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

В
Класс

647 301 600 ₽ [↓](#)

445 800 ₽ за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
[Еще 1127 объектов](#)

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

PEREVA Прозрачные сделки от 38 м²
 Офисы класса В от Комфортельные с м² в новом бизнес-паркинге, собственное паркинг, собственное доступ 24/7. Сдача +7 (495) 125-21-90

[Застройщик АО «Стальмонтэж-ОПТИМ»](#). [Подробнее](#)

Plaza Botanica
 БЦ Plaza Botanica
 Продажа офисов. 1

cian.ru/sale/commercial/255820214/

Здание, 1

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

Площадь Этажность Класс

ID 14314. Оперативный показ! Звоните! Административно здание расположено в историческом центре Москвы в непосредственной близости от площади Никитских ворот. Удобный выезд на улицы Б. Никитская, Никитский и Тверской бульвары. Требуется косметический ремонт. Железобетонные перекрытия. Класс В. Административное здание. Всего этажей: 4. Общая площадь здания 1452 кв. м.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

| | | | |
|--------|-----------------------------|------------|-------------------|
| Цена | 647 301 600 ₽ | Налог | НДС включен: |
| Ставка | 445 800 ₽ за м ² | Тип сделки | Свободная продажа |

647 301 600 ₽ [↓](#)

445 800 ₽ за м²

PRO
PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел
 ✓ Документы агентства проверены
 Агентство недвижимости
 На рынке с 1993 года
[Еще 1127 объектов](#)

+7 981 666-24-48

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»


*Информация, используемая в доходном подходе для определения арендной ставки
Объект-аналог №1*

cian.ru/rent/commercial/257523434/

Офис (В), 235 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Большая Дмитровка, 12/1С3 На карте
Охотный ряд · 5 мин. пешком

В избранное



22 фото

235 м² Площадь 3 из 4 Этаж Свободно Помещение В Класс

893 040 Р/мес. 45 603 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Fortex.Group
Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
Еще 1976 объектов

+7 966 113-03-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Специалист работает с 10:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните завтра:
+79661130320

Полина Прокофьева
Нет отзывов

ИСКРА ПАРК
Бизнес-центр «Искра-ПАРК» класс Премиум доступность. Аренда с
от 22 тыс Р/м² в год. +7 (495) 185-24-61

cian.ru/rent/commercial/257523434/

Фотографии (22) **Описание** На карте Контактное лицо

Предлагаем в долгосрочную аренду помещение под офис площадью 235 кв.м в бизнес-центре, который располагается по адресу Москва, улица Большая Дмитровка, 12/1 с3 в Центральном административном округе Москвы. От метро до здания всего несколько минут ходьбы!

Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Можно легко и быстро поменять планировку. В здании качественная входная группа. Вокруг много мест общественного питания для сотрудников и руководства.

Показ в любое удобное время.

ПОЛУЧИТЕ ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ! Позвоните нам, и мы отправим презентацию на почту или Whatsapp за несколько минут!

НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: 285222

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

893 040 Р/мес. 45 603 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; без комиссии

PRO
Fortex.Group
Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
Еще 1976 объектов

+7 966 113-03-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Специалист работает с 10:00 до 19:00
Напишите ему или позвоните завтра:
+79661130320

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Объект-аналог №2

cian.ru/rent/commercial/259217520/

Офис, от 500 до 1 713 м²

в бизнес-центре «Московская межвея канцелярия»

Москва ЦАО, р-н Басманный, Хохловский пер., 10С1 [На карте](#)

Чкаловская - 12 мин. пешком Китай-город - 10 мин. пешком

Тургеневская - 6 мин. на транспорте

В избранное



От 500 до 1 713 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

Свободно
Помещение

Доступные площади

500 м²

45 000 Р за м²/год

1 875 000 Р/мес

Онлайн-показ

от **1 875 000**

до **6 423 750 Р/мес.**

от 45 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO

Апекс-Недвижимость

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

Еще 3091 объект

+7 909 685-80-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Специалист работает с 09:00 до 21:00

Напишите ему или позвоните завтра:
+79096858083

[Написать сообщение](#)



Офисы класса А от 98,8 м²
Готовый офис на набережной уже в это году! Бизнес-центр с видами на Москву реки. Собственная инфраструктура, пропускная система 24/7
+7 (495) 123-02-91

Зестройщик ООО «ДМ Тауэр». Проектная декларация на сайте застройщика



Бизнес-центр «Искра-Парк»

cian.ru/rent/commercial/259217520/

[Фотографии \(7\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Офис, от 500 до 1 713 м²

1713 м²

45 000 Р за м²/год

6 423 750 Р/мес

Лот 393565 Предложение от Собственника! Сдается офисное помещение в 3-х этажном особняке, площадью 1713 м2 (можно арендовать от 500 м2). Пешая доступность от метро Китай-город, Лубянка, Чистые пруды. Выполнен качественный ремонт, центральное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, два лифта. Охраняемая территория, парковка на 20 машин

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по запросу!

Конт. лицо: Марина Владимировна, доб. 212, ЛОТ 393565

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Онлайн-показ

от **1 875 000**

до **6 423 750 Р/мес.**

от 45 000 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

PRO

Апекс-Недвижимость

Документы агентства проверены

Агентство недвижимости

На рынке с 1998 года

Еще 3091 объект

+7 909 685-80-83

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Объект-аналог №3

cian.ru/rent/commercial/261378264/

Офис (В), 282 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 18 [На карте](#)
▲ Кузнецкий мост - 8 мин. пешком

В избранное



282 м² Площадь 3 из 4 Этаж Свободно Помещение В Класс

960 000 Р/мес.

40 852 Р за м² в год
[Следить за изменением цены](#)
Включены НДС; без комиссии

PRO
Fortex Group
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
[Еще 1976 объектов](#)

+7 966 113-03-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Специалист работает с 10:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните завтра:
+79661130320

Илона Ануфриева
Нет отзывов

cian.ru/rent/commercial/261378264/

[Фотографии \(6\)](#) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#)

Офи

Предлагается в долгосрочную аренду офисный блок общей площадью 282 кв. м в историческом бизнес-центре, находящемся по адресу Москва, улица Петровка, 18/2 с1 в Центральном административном округе Столицы. Всего несколько минут от метро до здания!

Высылаем план помещения на электронную почту по звонку. Возможна достройка кабинетов или объединение текущих. Вблизи здания много кафе и ресторанов с бизнес-ланчами.

Показ ежедневно с 11 до 23, без выходных.

ПОЛУЧИТЕ ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ФОТОГРАФИЯМИ И ПЛАНИРОВКОЙ! Позвоните нам, и мы отправим презентацию на почту или Whatsapp за несколько минут!

НОМЕР ОБЪЯВЛЕНИЯ: 456018

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 960 000 Р/мес. Тип аренды

960 000 Р/мес.

40 852 Р за м² в год

PRO
Fortex Group
✓ Документы агентства проверены
На рынке с 2010 года
[Еще 1976 объектов](#)

+7 966 113-03-20

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Специалист работает с 10:00 до 19:00

Напишите ему или позвоните завтра:
+79661130320

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

9.2. Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2021, поступившего на рассмотрение 29.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | | | |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79889134 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2280 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001080 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.02.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 83/3; Кадастровый номер 77:01:0001080:2301; Условный номер 77-77-12/021/2006-851 | | |
| Местоположение: | Москва, Мещанский, ул. Неглинная, д. 14, строен. 1а | | |
| Площадь: | 4162.1 | | |
| Назначение: | Нежилое помещение | | |
| Наименование: | Помещение | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 0, Антресоль № 1, Чердак № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 993088838.74 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0001080:1025 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Потапова Ксения Николаевна | | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79889134 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001040:2280 | |

| | | | |
|---|---|-----|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Акционерное общество "Прогресс", ИНН: 7702800699, ОГРН: 1127747082858 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-77-11/035/2013-814 24.12.2013 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 вид: | | Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 25.03.2021 13:58:53 |
| | номер государственной регистрации: | | 77:01:0001040:2280-77/055/2021-17 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не определено |
| | основание государственной регистрации: | | Выписка № 5415648178 из постановления № 2018059401/7743 (ИП № 4335319/21/77043-ИП от 15.02.2021, ИД № 787 от 09.02.2021, Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018059401/7743, выдан 22.03.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПНО города Москвы |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 3

| Помещение | | | |
|---|---|--|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | | |
| Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 | | |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79889134 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2280 | | |
| 5.2 | вид: | Запрещение регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 25.03.2021 13:47:24 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2280-77/055/2021-16 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | 5.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 29.01.2021 19:09:11 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2280-77/055/2021-15 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 15.11.2018 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор о предоставлении возобновляемой кредитной линии, № Мск-175/ВКЛ-2015, выдан 30.11.2015 Договор залога (об иптеке), № 020/1-15, выдан 30.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 30.11.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-4009 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 4

| Помещение | | Лист 4 | |
|---|--|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79889134 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001040:2280 | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5.4 | вид: | Объект культурного наследия | |
| | дата государственной регистрации: | 25.07.2019 11:01:21 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2280-77/011/2019-6 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Бессрочно | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170 | |
| | основание государственной регистрации: | Приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Сандуновские бани, нач. XIX ., 1863г., 1894-1897 гг., архитекторы Б.В. Фрейденберг, С.М. Калугин, № 574, выдан 28.06.2019, Департамент культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ) | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя. | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2021, поступившего на рассмотрение 29.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79882006 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2281 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001080 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.02.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 83/3; Условный номер 77-77-12/021/2006-849 | | |
| Местоположение: | г.Москва, ул.Неглинная, д.14, стр.1А | | |
| Площадь: | 272.8 | | |
| Назначение: | Нежилое помещение | | |
| Наименование: | Помещение | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 2 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 75987957.14 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0001080:1025 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. | | |
| Получатель выписки: | Потапова Ксения Николаевна | | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79882006 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001040:2281 | |

| | | | |
|---|---|-----|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Акционерное общество "Прогресс", ИНН: 7702800699, ОГРН: 1127747082858 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-77/011-77/011/017/2015-559/2 11.12.2015 16:56:30 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 вид: | | Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 25.03.2021 13:58:53 |
| | номер государственной регистрации: | | 77:01:0001040:2281-77/055/2021-14 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не определено |
| | основание государственной регистрации: | | Выписка № 5415648178 из постановления № 2018059401/7743 (ИП № 4335319/21/77043-ИП от 15.02.2021, ИД № 787 от 09.02.2021, Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018059401/7743, выдан 22.03.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПНО города Москвы |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 3

| Помещение | | | |
|---|---|---|---------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | | |
| Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 | | |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79882006 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2281 | | |
| 5.2 | вид: | Запрещение регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 25.03.2021 13:47:24 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2281-77/055/2021-13 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | 5.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 29.01.2021 19:08:54 |
| номер государственной регистрации: | | 77:01:0001040:2281-77/055/2021-12 | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | 15.11.2018 | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781 | |
| основание государственной регистрации: | | Договор о предоставлении возобновляемой кредитной линии, № Мск-175/ВКЛ-2015, выдан 30.11.2015 Договор залога (об ипотеке), № 032/1-15, выдан 30.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 30.11.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-4011 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| полное наименование должности | | | |
| подпись | | | |
| инициалы, фамилия | | | |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 4

| Помещение | | Лист 4 | |
|---|--|--|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79882006 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2281 | | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5.4 | вид: | Объект культурного наследия | |
| | дата государственной регистрации: | 25.07.2019 11:07:43 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2281-77/011/2019-4 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | бессрочно | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170 | |
| | основание государственной регистрации: | Приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Сандуновские бани, нач. XIX ., 1863г., 1894-1897 гг., архитекторы Б.В. Фрейденберг, С.М. Калугин, № 574, выдан 28.06.2019, Департамент культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ) | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя. | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2021, поступившего на рассмотрение 29.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение вид объекта недвижимости | |
|--|--|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 2 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79906190 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2282 |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001080 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.02.2014 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 83/3; Кадастровый номер 77:01:0001080:2300; Условный номер 77-77-12/021/2006-848 |
| Местоположение: | Москва, Мещанский, ул. Неглинная, д. 14, строен. 1а |
| Площадь: | 969,2 |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Наименование: | помещения |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 0, Антресоль № 1, Этаж № 2, Этаж № 3, Этаж № 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 251211609,85 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0001080:1025 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" |
| Особые отметки: | Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Потапова Ксения Николаевна |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | М.П. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79906190 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001040:2282 | |

| | | | |
|---|---|-----|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Акционерное общество "Прогресс", ИНН: 7702800699, ОГРН: 1127747082858 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-77-11/035/2013-808 24.12.2013 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 вид: | | Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 25.03.2021 13:58:53 |
| | номер государственной регистрации: | | 77:01:0001040:2282-77/055/2021-16 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не определено |
| | основание государственной регистрации: | | Выписка № 5415648178 из постановления № 2018059401/7743 (ИП № 4335319/21/77043-ИП от 15.02.2021, ИД № 787 от 09.02.2021, Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018059401/7743, выдан 22.03.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПНО города Москвы |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 3

| Помещение | | | |
|---|---|--|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | | |
| Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 | | |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79906190 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2282 | | |
| 5.2 | вид: | Запрещение регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 25.03.2021 13:47:24 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2282-77/055/2021-15 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | 5.3 | вид: | Ипотека |
| | | дата государственной регистрации: | 29.01.2021 19:08:44 |
| | | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2282-77/055/2021-14 |
| | | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 15.11.2018 |
| | | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781 |
| | | основание государственной регистрации: | Договор о предоставлении возобновляемой кредитной линии, № Мск-175/ВКЛ-2015, выдан 30.11.2015 Договор залога (об иптеке), № 020/1-15, выдан 30.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 30.11.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-4009 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 4

| Помещение | | Лист 4 | |
|---|--|---|-------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 2 | Всего листов выписки: 4 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79906190 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001040:2282 | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5.4 | вид: | Объект культурного наследия | |
| | дата государственной регистрации: | 25.07.2019 12:35:13 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2282-77/011/2019-6 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170 | |
| | основание государственной регистрации: | Приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Сандуновские бани, нач. XIX , 1863г., 1894-1897 гг., архитекторы Б.В. Фрейденберг, С.М. Калугин, № 574, выдан 28.06.2019, Департамент культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ) | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя. | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| полное наименование должности | | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2021, поступившего на рассмотрение 29.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение вид объекта недвижимости | | | |
|--|--|-------------------|--------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2283 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001080 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 17.02.2014 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 83/3; Кадастровый номер 77:01:0001080:2230; Условный номер 77-77-12/009/2007-398 | | |
| Местоположение: | Москва, Мещанский, ул. Неглинная, д. 14, строен. 1а | | |
| Площадь: | 1117.9 | | |
| Назначение: | Нежилое помещение | | |
| Наименование: | Помещение | | |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Подвал № 0, Этаж № 2, Этаж № 3, Чердак № 0, Этаж № 1 | | |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 287414091.04 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0001080:1025 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Потапова Ксения Николаевна | | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 2 Лист 2

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

| Помещение | | | |
|---|---|--------------------|--|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001040:2283 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Акционерное общество "Прогресс", ИНН: 7702800699, ОГРН: 1127747082858 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-77/011-77/011/001/2016-1996/1 17.03.2016 14:47:19 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 вид: | | Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 25.03.2021 13:58:53 |
| | номер государственной регистрации: | | 77:01:0001040:2283-77/055/2021-16 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не определено |
| | основание государственной регистрации: | | Выписка № 5415648178 из постановления № 2018059401/7743 (ИП № 4335319/21/77043-ИП от 15.02.2021, ИД № 787 от 09.02.2021, Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018059401/7743, выдан 22.03.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПНО города Москвы |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 3

| Помещение | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---|---------------|--|---|--|--|---|--------------------|---|--------------------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79938213 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2283 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.2 | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Запрещение регистрации</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>25.03.2021 13:47:24</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:01:0001040:2283-77/055/2021-15</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не установлен</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>не определено</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td>Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве</td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> | вид: | Запрещение регистрации | дата государственной регистрации: | 25.03.2021 13:47:24 | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2283-77/055/2021-15 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | основание государственной регистрации: | Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| вид: | Запрещение регистрации | | | | | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 25.03.2021 13:47:24 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2283-77/055/2021-15 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | | | | | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | | | | | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве | | | | | | | | | | | | | | | | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.3 | <table border="1"> <tr> <td>вид:</td> <td>Ипотека</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td> <td>29.01.2021 19:09:21</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td> <td>77:01:0001040:2283-77/055/2021-14</td> </tr> <tr> <td>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>15.11.2018</td> </tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> <td>Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781</td> </tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td> <td> Договор о предоставлении возобновляемой кредитной линии, № Мск-175/ВКЛ-2015, выдан 30.11.2015 Договор залога (об иптеке), № 020/1-15, выдан 30.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 30.11.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-4009 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 </td> </tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> </table> | вид: | Ипотека | дата государственной регистрации: | 29.01.2021 19:09:21 | номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2283-77/055/2021-14 | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 15.11.2018 | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781 | основание государственной регистрации: | Договор о предоставлении возобновляемой кредитной линии, № Мск-175/ВКЛ-2015, выдан 30.11.2015 Договор залога (об иптеке), № 020/1-15, выдан 30.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 30.11.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-4009 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | |
| вид: | Ипотека | | | | | | | | | | | | | | | | |
| дата государственной регистрации: | 29.01.2021 19:09:21 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| номер государственной регистрации: | 77:01:0001040:2283-77/055/2021-14 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 15.11.2018 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| основание государственной регистрации: | Договор о предоставлении возобновляемой кредитной линии, № Мск-175/ВКЛ-2015, выдан 30.11.2015 Договор залога (об иптеке), № 020/1-15, выдан 30.11.2015 Документ нотариально удостоверен: 30.11.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-4009 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | | | | | | | | | | | | | | | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | | | | | | | | | | | | | | | |

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 4

| Помещение | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 3 |
| Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001040:2283 |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: |
| | данные отсутствуют |
| 5.4 | вид: |
| | Объект культурного наследия |
| | дата государственной регистрации: |
| | 25.07.2019 10:59:25 |
| | номер государственной регистрации: |
| | 77:01:0001040:2283-77/011/2019-6 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| | бессрочно |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: |
| | Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170 |
| | основание государственной регистрации: |
| | Приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Сандуновские бани, нач. XIX ., 1863г., 1894-1897 гг., архитекторы Б.В. Фрейденберг, С.М. Калугин, № 574, выдан 28.06.2019, Департамент культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ) |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: |
| | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: |
| | данные отсутствуют |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: |
| | данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: |
| | данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: |
| | данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: |
| | Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя. |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: |
| | отсутствуют |
| полное наименование должности | |
| подпись | |
| инициалы, фамилия | |

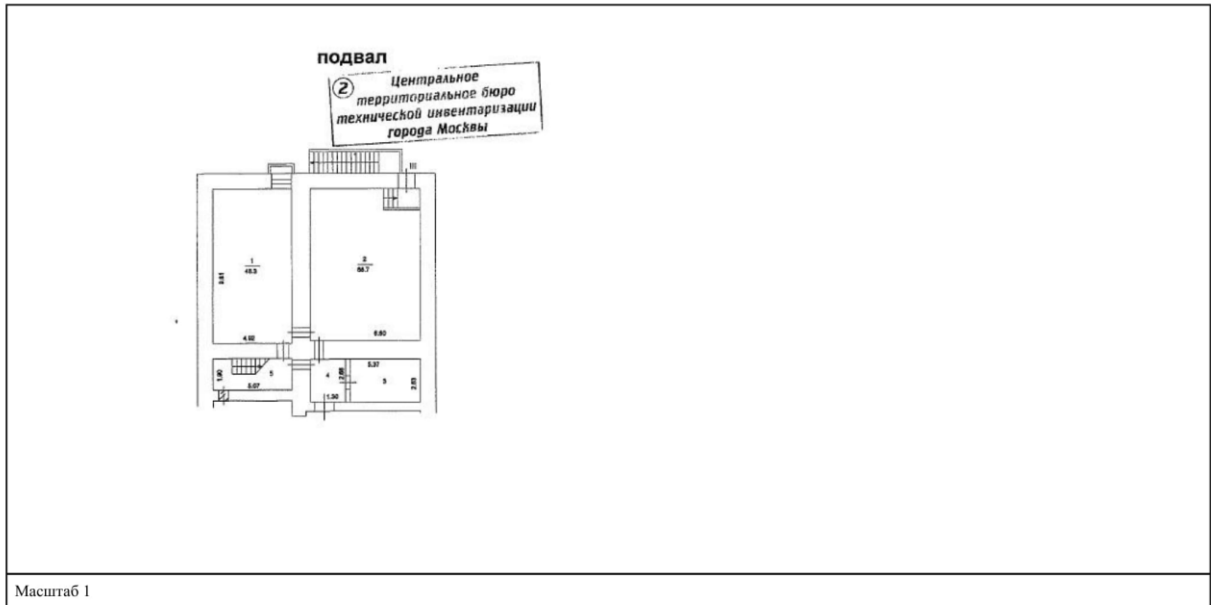
М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 5 Лист 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 0 | |

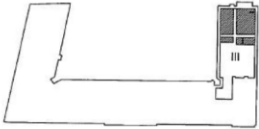




| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

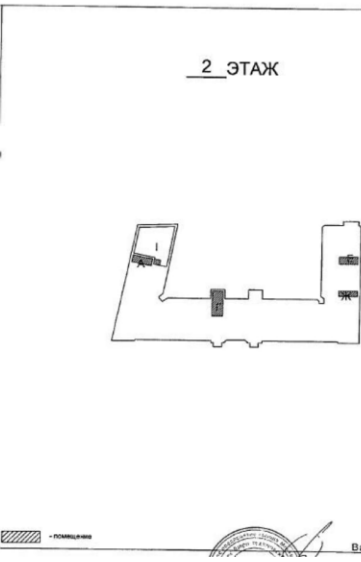
Лист 6

| | | | |
|--|---|----------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 0 | |
| подвал | | | |
|  | | | |
|  - планировка |  | Дауд Валентина Ивановна | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 7

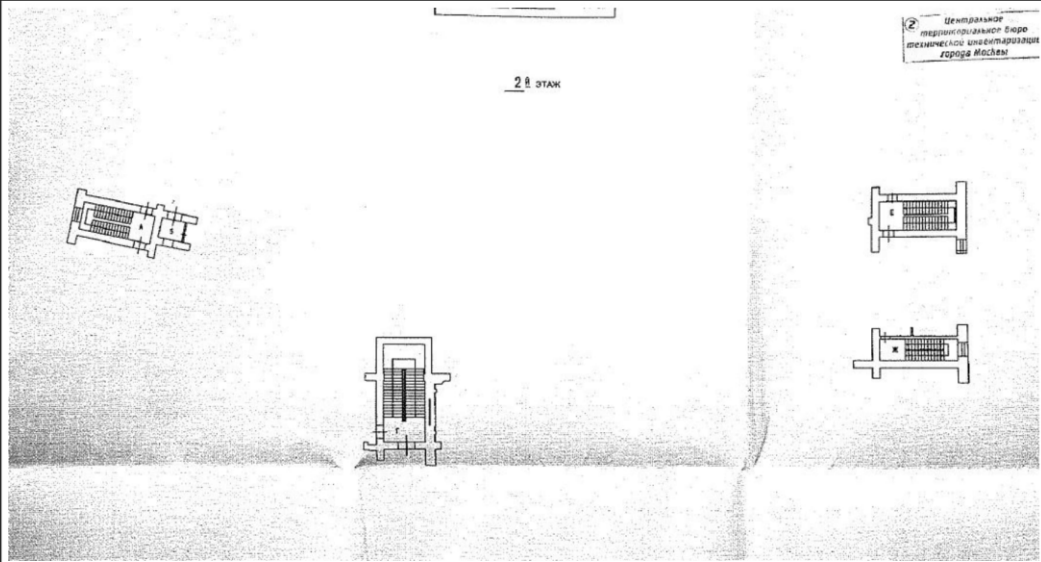
| | | | |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
| <p>2 ЭТАЖ</p>  <p>Девд Валентина Ивановна</p> | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

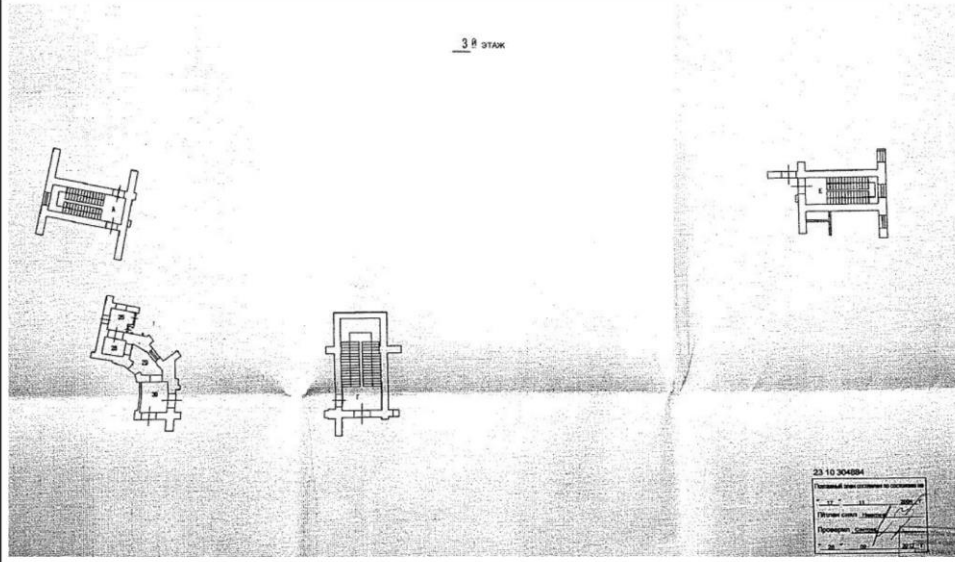
Лист 8

| | | | |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 2 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

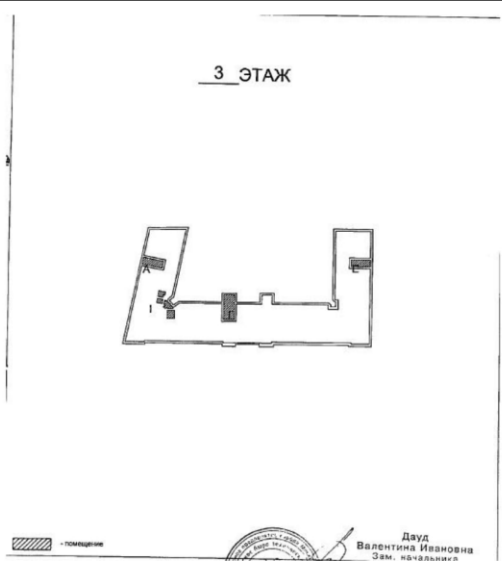

Лист 9

| | | | |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 3 | |
| 3 в этаж | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 10

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 3 | |
| 3 ЭТАЖ | | | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |
|  | | | |

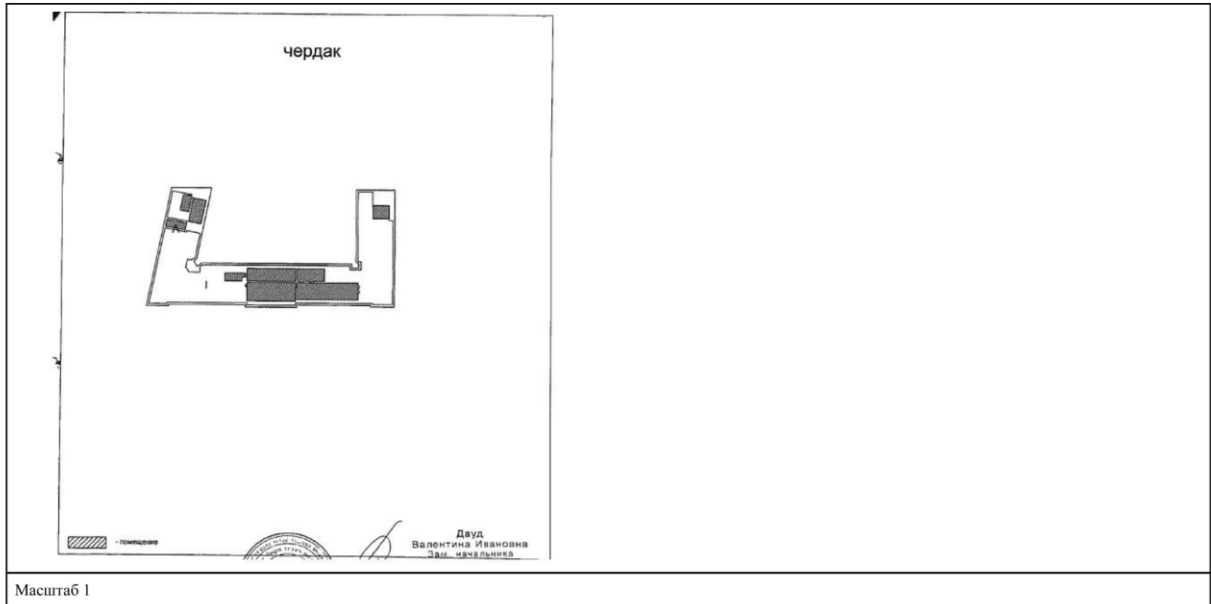
| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 11

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 7 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 0 | |

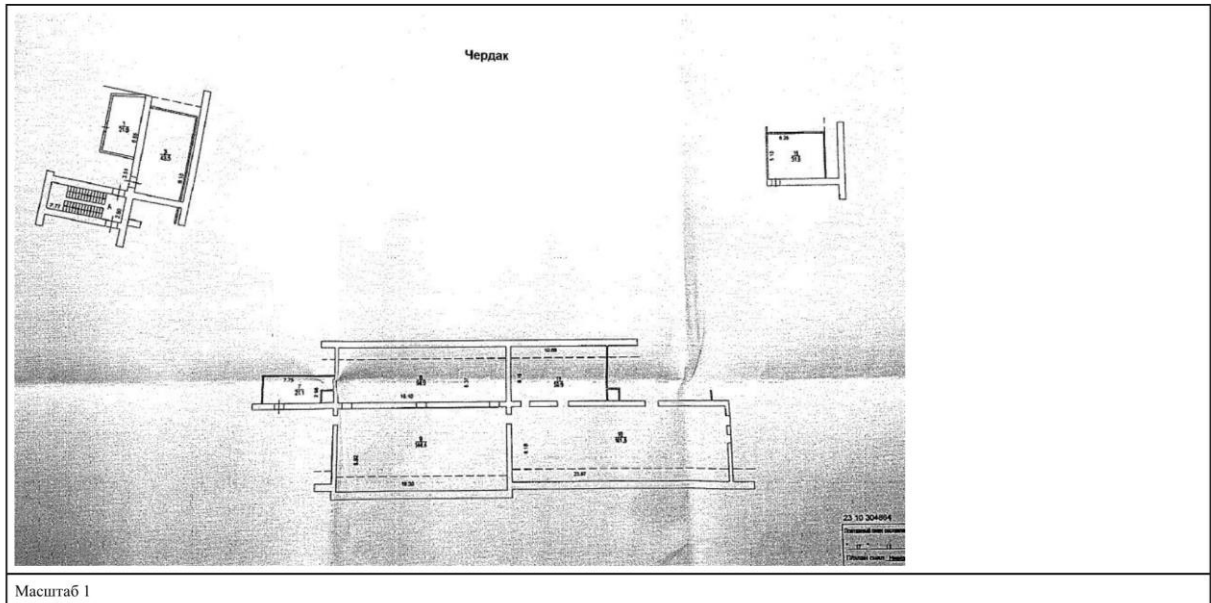


| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 12

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 0 | |

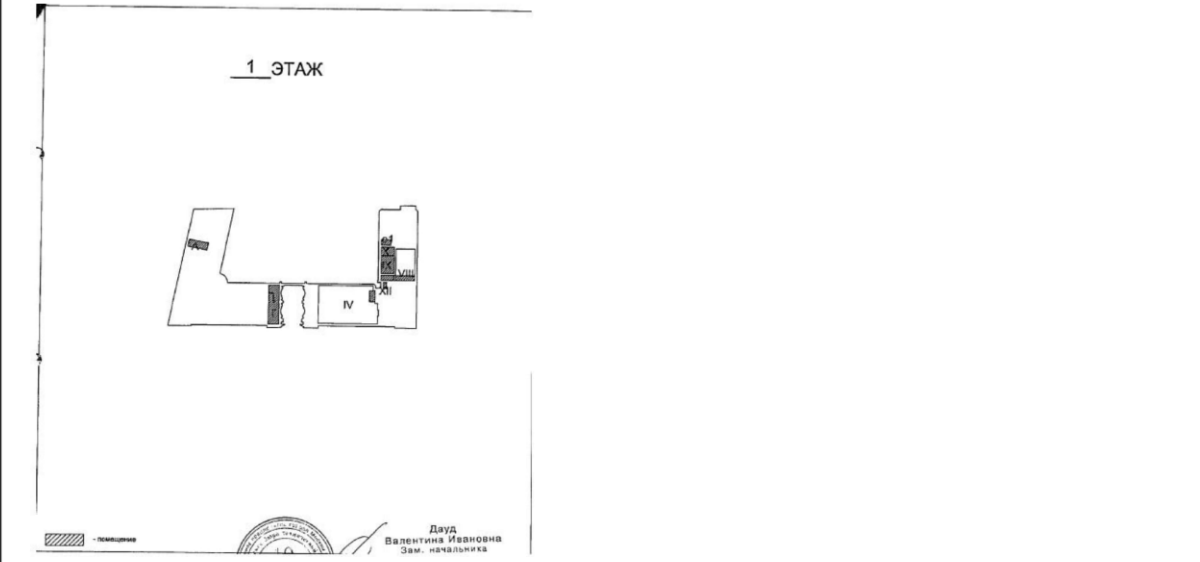


| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 13

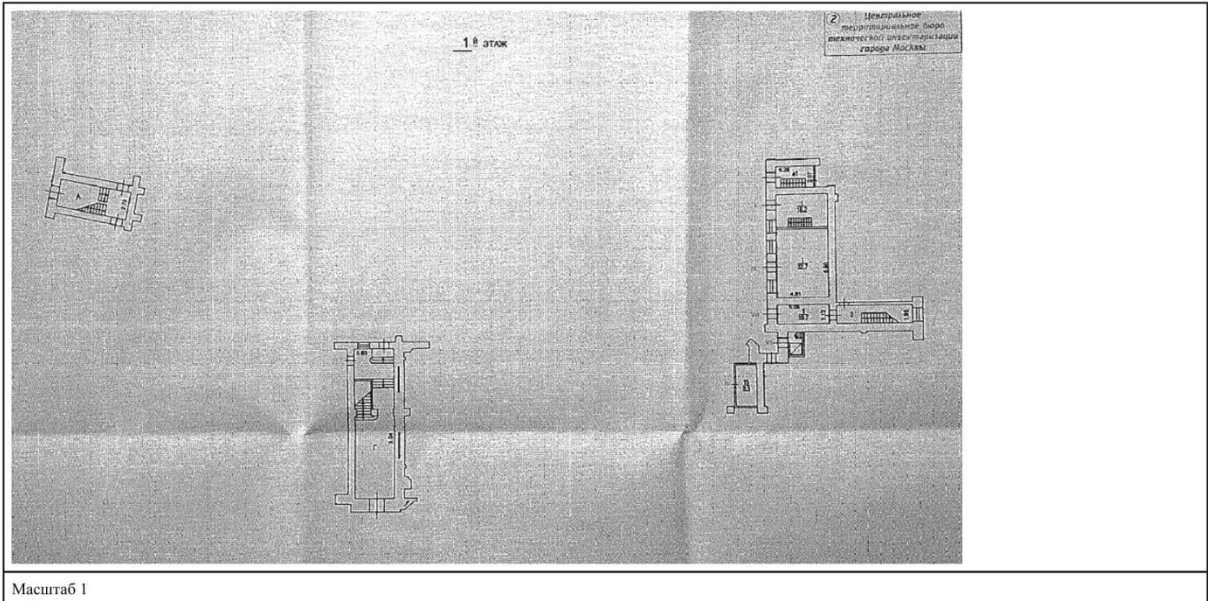
| | | | |
|--|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 9 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 1 | |
|  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
| | М.П. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 14

| | | | |
|---|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 10 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 10 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79938213 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001040:2283 | | Номер этажа (этажей): 1 | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.06.2021, поступившего на рассмотрение 29.06.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Здание | | | |
|---|--|-------------------|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001080:1026 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001080 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 22.05.2012 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Инвентарный номер 83/3; Условный номер 4306256 23.04.2007 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77-77-12/045/2011-654 | | |
| Местоположение: | г. Москва, ул. Неглинная, д. 14, стр. 1 | | |
| Площадь: | 3354.7 | | |
| Назначение: | Нежилое | | |
| Наименование: | здание | | |
| Количество этажей, в том числе подземных этажей: | 3, в том числе подземных 1 | | |
| Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: | 1917 | | |
| Год завершения строительства: | 1917 | | |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 672846106.99 | | |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 77:01:0001080:31 | | |
| Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: | 77:01:0001080:1415, 77:01:0001080:1416, 77:01:0001080:1417, 77:01:0001080:1418, 77:01:0001080:1419, 77:01:0001080:1420, 77:01:0001080:1421, 77:01:0001080:1422 | | |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | данные отсутствуют | | |
| Получатель выписки: | Потапова Ксения Николаевна | | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001080:1026 | |

| | | | |
|---|---|-----|--|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Акционерное общество "Прогресс", ИНН: 7702800699, ОГРН: 1127747082858 |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-77-15/035/2013-003 09.12.2013 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 5.1 вид: | | Запрещение регистрации |
| | дата государственной регистрации: | | 25.03.2021 13:58:53 |
| | номер государственной регистрации: | | 77:01:0001080:1026-77/055/2021-11 |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не установлен |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | не определено |
| | основание государственной регистрации: | | Выписка № 5415648178 из постановления № 2018059401/7743 (ИП № 4335319/21/77043-ИП от 15.02.2021, ИД № 787 от 09.02.2021, Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018059401/7743, выдан 22.03.2021, Межрайонный отдел судебных приставов по ИПНО города Москвы |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | | данные отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 3

| Здание | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001080:1026 | | |
| 5.2 | вид: | Запрещение регистрации | |
| | дата государственной регистрации: | 25.03.2021 13:47:24 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001080:1026-77/055/2021-10 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не установлен | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не определено | |
| | основание государственной регистрации: | Выписка № 5415632741 из постановления № 2018038566/7743 (ИП № 4420800/21/77043-ИП Дата возбуждения ИП 2021-03-12, возбужденный на основании ИД 1909 Дата ИД 2021-03-09, выдавший орган: Инспекция Федеральной налоговой службы № 2 по г. Москве), № 2018038566/7743, выдан 22.03.2021, МОСП по ИПН ГУФССП России по г. Москве | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| 5.3 | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| | вид: | Ипотека | |
| | дата государственной регистрации: | 29.01.2021 19:09:02 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001080:1026-77/055/2021-9 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | 15.11.2018 | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Общество с ограниченной ответственностью "БК Холдинг", ИНН: 7703444299, ОГРН: 1187746285781 | |
| | основание государственной регистрации: | Договор залога (об ипотеке), № 152-15, выдан 28.12.2015 Документ нотариально удостоверен: 28.12.2015 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-6328 Соглашение об изменении условий договора залога (об ипотеке) № 152-15, выдан 20.10.2016 Документ нотариально удостоверен: 20.10.2016 нотариус Гончаров Филипп Юрьевич 3-7845 Договор уступки прав (требований), № Мск-044/Ц-2020, выдан 21.09.2020 Документ нотариально удостоверен: 21.09.2020 Голоднова И.Ю. 77/130-н/77-2020-1-508 | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| | М.П. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 4

| | | | |
|---|---|---|--------------------------|
| | | Здание | |
| | | вид объекта недвижимости | |
| Лист № 3 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001080:1026 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |
| 5.4 | вид: | Объект культурного наследия | |
| | дата государственной регистрации: | 26.07.2019 15:47:28 | |
| | номер государственной регистрации: | 77:01:0001080:1026-77/011/2019-3 | |
| | срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | бессрочно | |
| | лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | Департамент культурного наследия города Москвы, ИНН: 7705021556, ОГРН: 1027700151170 | |
| | основание государственной регистрации: | Приказ об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения (ансамбля) "Сандуновские бани, нач. XIX ., 1863г., 1894-1897 гг., архитекторы Б.В. Фрейденберг, С.М. Калугин, № 574, выдан 28.06.2019, Департамент культурного наследия города Москвы (МОСГОРНАСЛЕДИЕ) | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 5

| | |
|---|--|
| Здание | |
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 4 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 4 |
| Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001080:1026 |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Принято заявление о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения на объект недвижимости без личного участия правообладателя или его законного представителя. |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 4 Лист 6

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

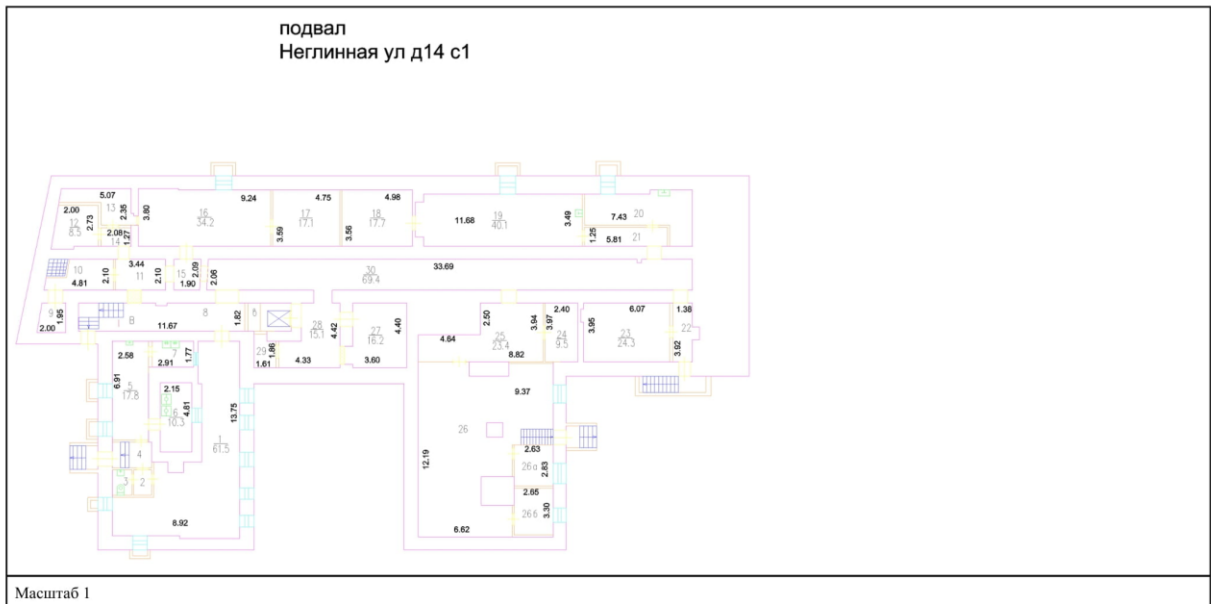
| | | | |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 4 | Всего листов раздела 4: 1 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001080:1026 | |
| Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах) | | | |
| | | | |
| Масштаб 1:500 | Условные обозначения: | | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия | |
| | М.П. | | |

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

Раздел 5 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | Номер этажа (этажей): 0 | | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

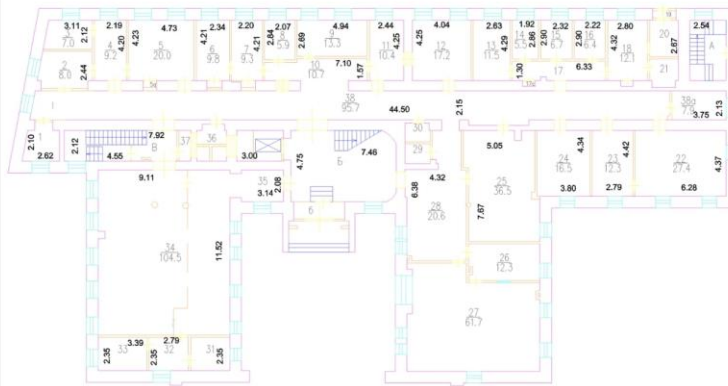
М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 8

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 1 | |

этаж1
Неглинная ул д14 с1



Масштаб 1

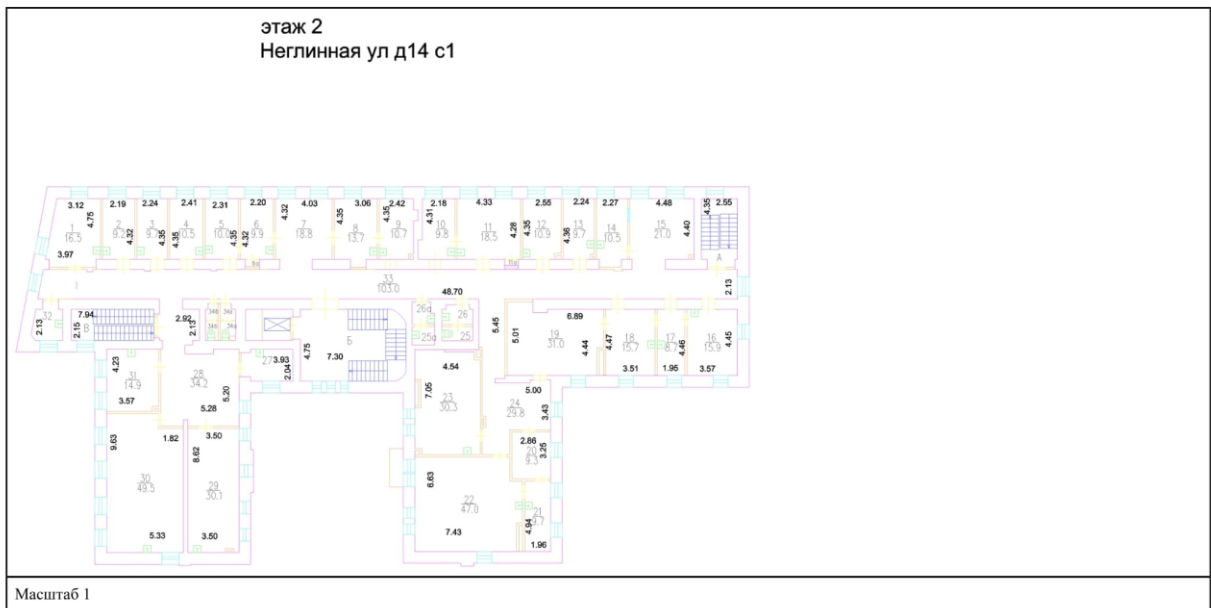
| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 9

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 3 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 2 | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 10

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 4 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 3 | |

этаж 3
Неглинная ул д14 с1



Масштаб 1

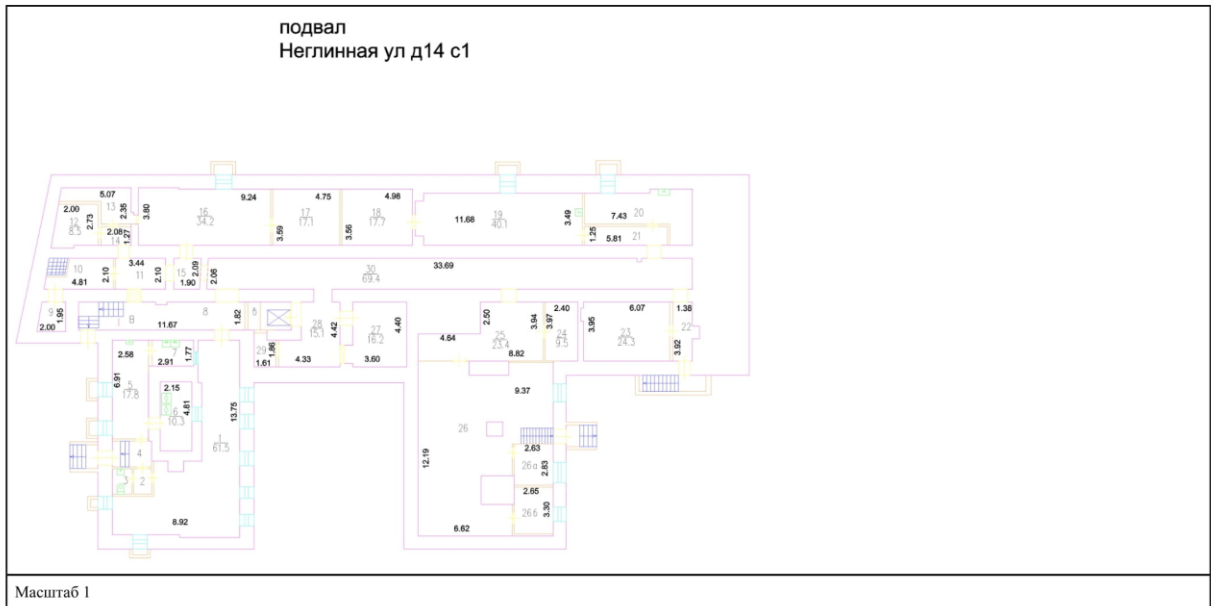
| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 11

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 5 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 0 | |



| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 12

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 6 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 1 | |

этаж1
Неглинная ул д14 с1



Масштаб 1

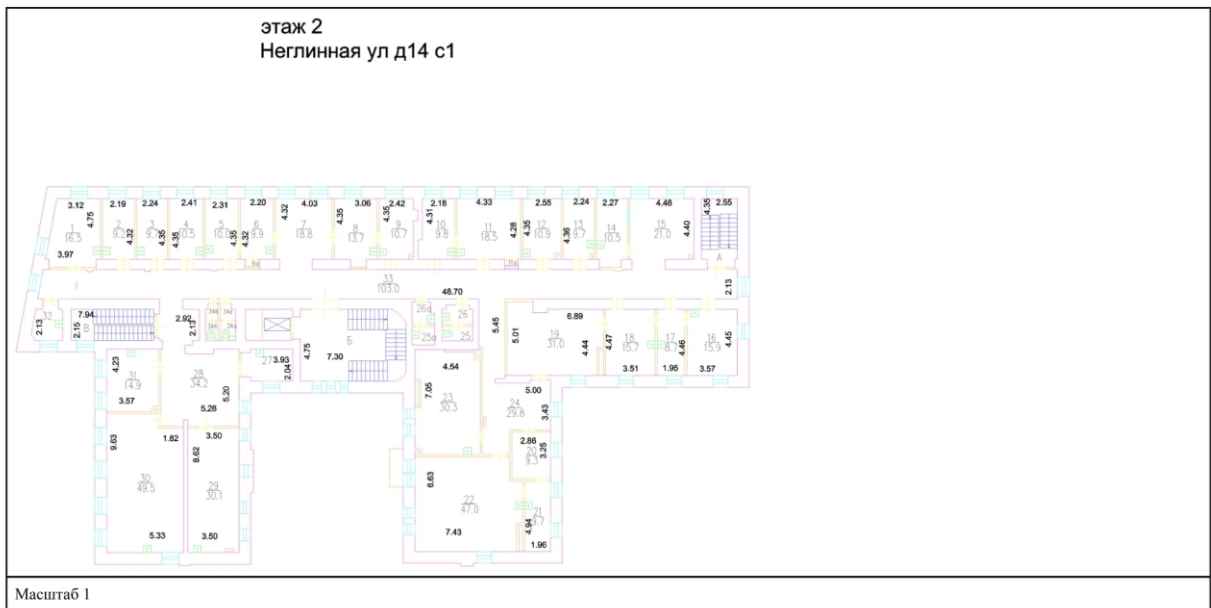
| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 13

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 7 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВН-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 2 | |




| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Лист 14

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Здание | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 8 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 8 | Всего разделов: 4 | Всего листов выписки: 14 |
| 30 июня 2021г. № КУВИ-002/2021-79912622 | | | |
| Кадастровый номер: 77:01:0001080:1026 | | Номер этажа (этажей): 3 | |
| <p>этаж 3 Неглинная ул д14 с1</p>  | | | |
| Масштаб 1 | | | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 02.07.2021, поступившего на рассмотрение 04.07.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
|---|---|-------------------|-------------------------|
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 4 июля 2021г. № КУВИ-002/2021-81990124 | | | |
| Кадастровый номер: | 77:01:0001080:31 | | |
| Номер кадастрового квартала: | 77:01:0001080 | | |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 24.01.2008 | | |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Условный номер М-01-200731-П | | |
| Местоположение: | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Неглинная, вл 14, стр 1. | | |
| Площадь: | 4659 | | |
| Кадастровая стоимость, руб: | 197975259.72 | | |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 77:01:0001079:1736, 77:01:0001080:1025, 77:01:0001080:1026, 77:01:0001080:2187 | | |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов | | |
| Виды разрешенного использования: | эксплуатации зданий историко-культурного назначения | | |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные" | | |
| Особые отметки: | Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. | | |
| Получатель выписки: | Потапова Ксения Николаевна | | |

| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 2 Лист 2

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

| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 4 июля 2021г. № КУВИ-002/2021-81990124 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001080:31 | |

| | | | |
|----|--|---------------------|---|
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | город Москва |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 77-77-14/019/2010-523 31.12.2010 00:00:00 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано | |
| 6 | Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют | |
| 7 | Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют | |
| 8 | Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют | |
| 9 | Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют | |
| 10 | Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | отсутствуют | |
| 11 | Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | данные отсутствуют | |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |
|-------------------------------|---------|-------------------|

М.П.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Раздел 3 Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

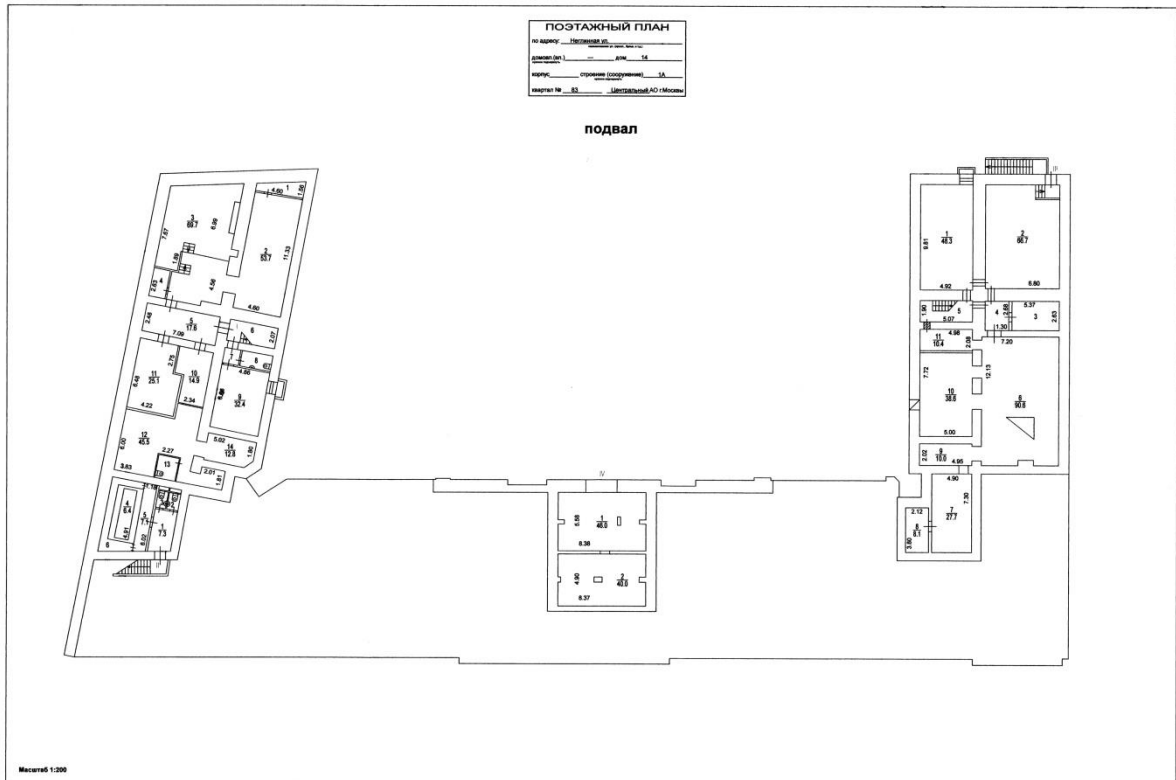
| | | | |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------------|
| Земельный участок вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 3 | Всего листов раздела 3: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 3 |
| 4 июля 2021г. № КУВИ-002/2021-81990124 | | | |
| Кадастровый номер: | | 77:01:0001080:31 | |

План (чертеж, схема) земельного участка

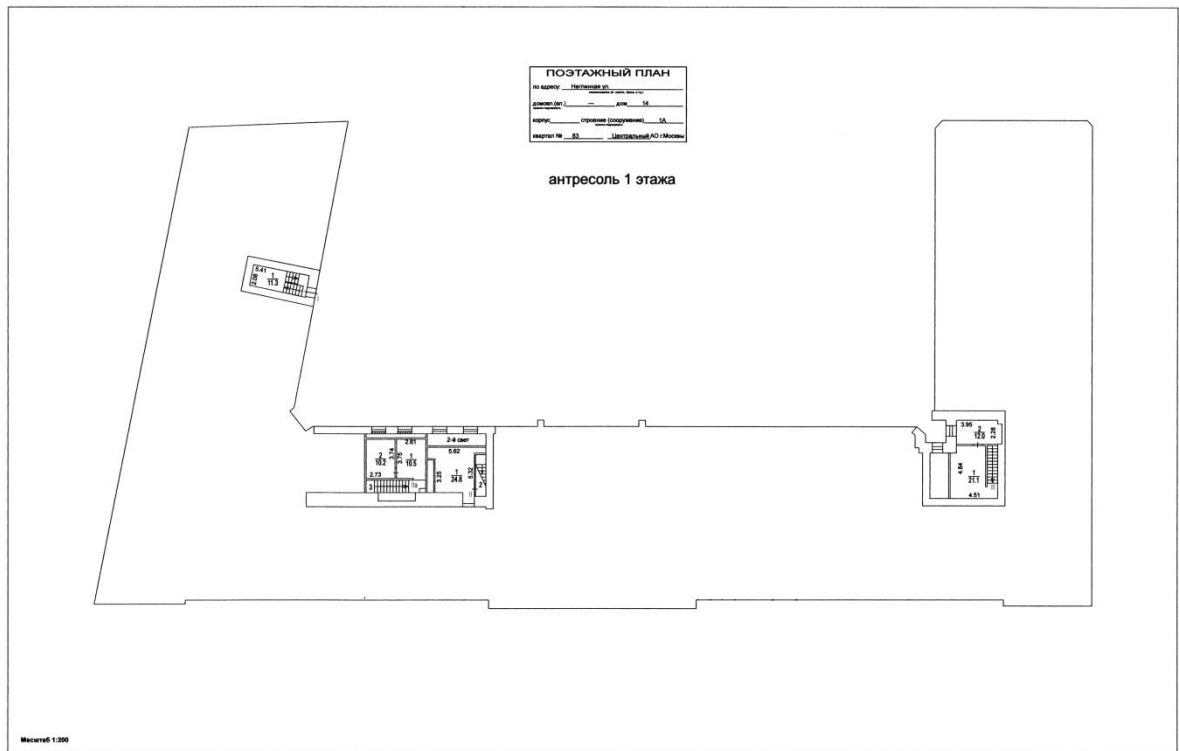
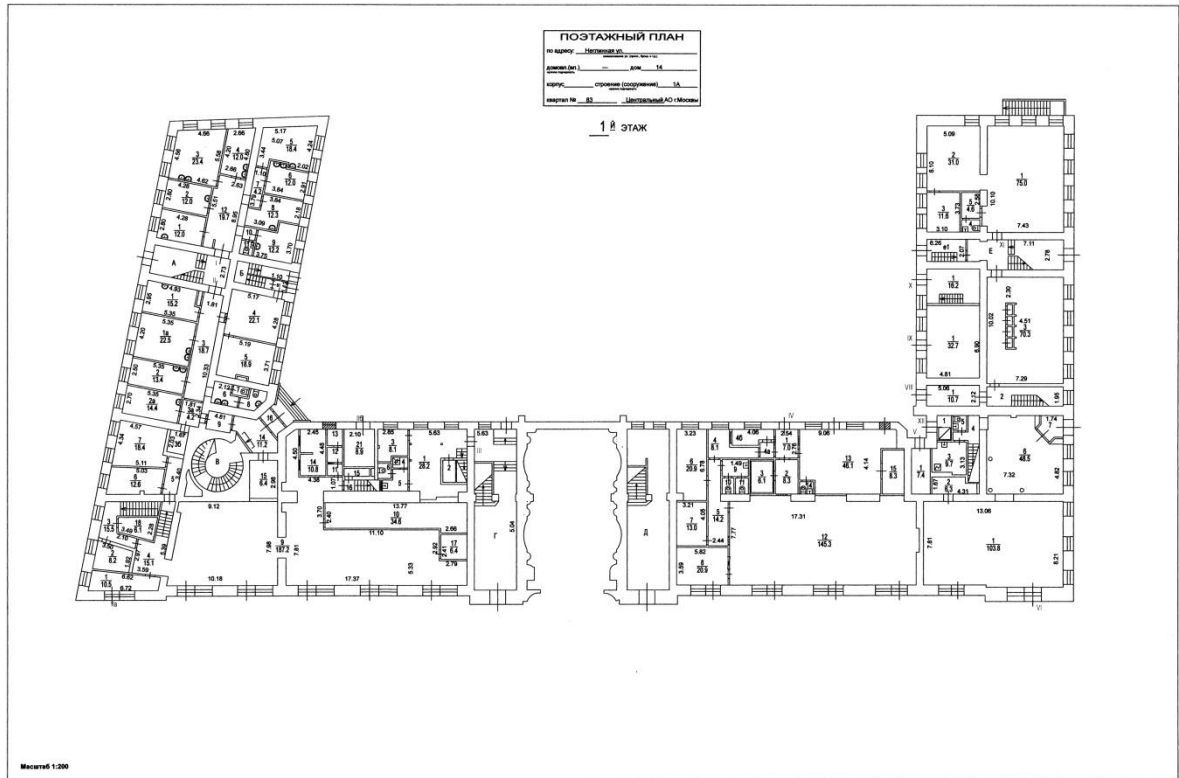


| | | |
|-------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Масштаб 1:900 | Условные обозначения: | |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

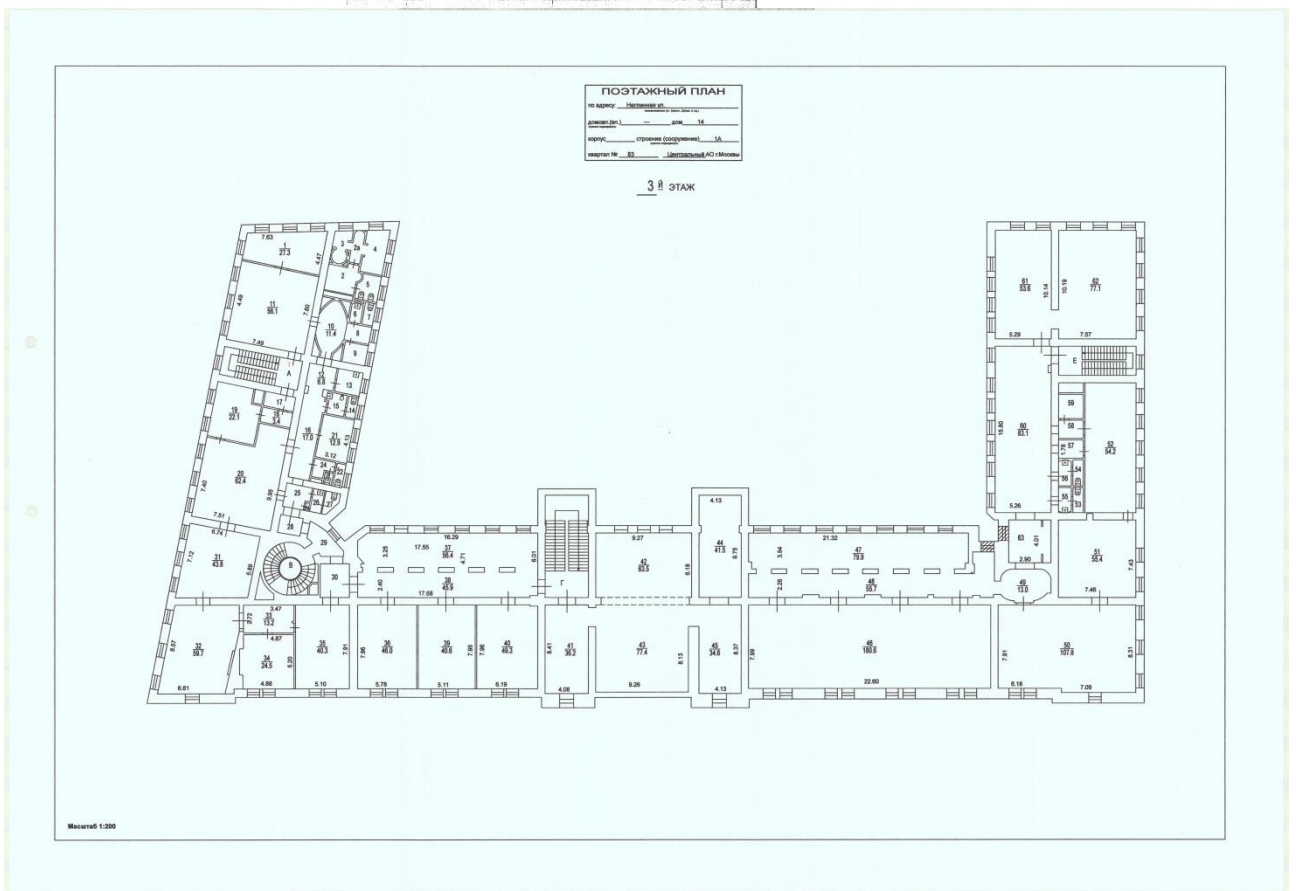
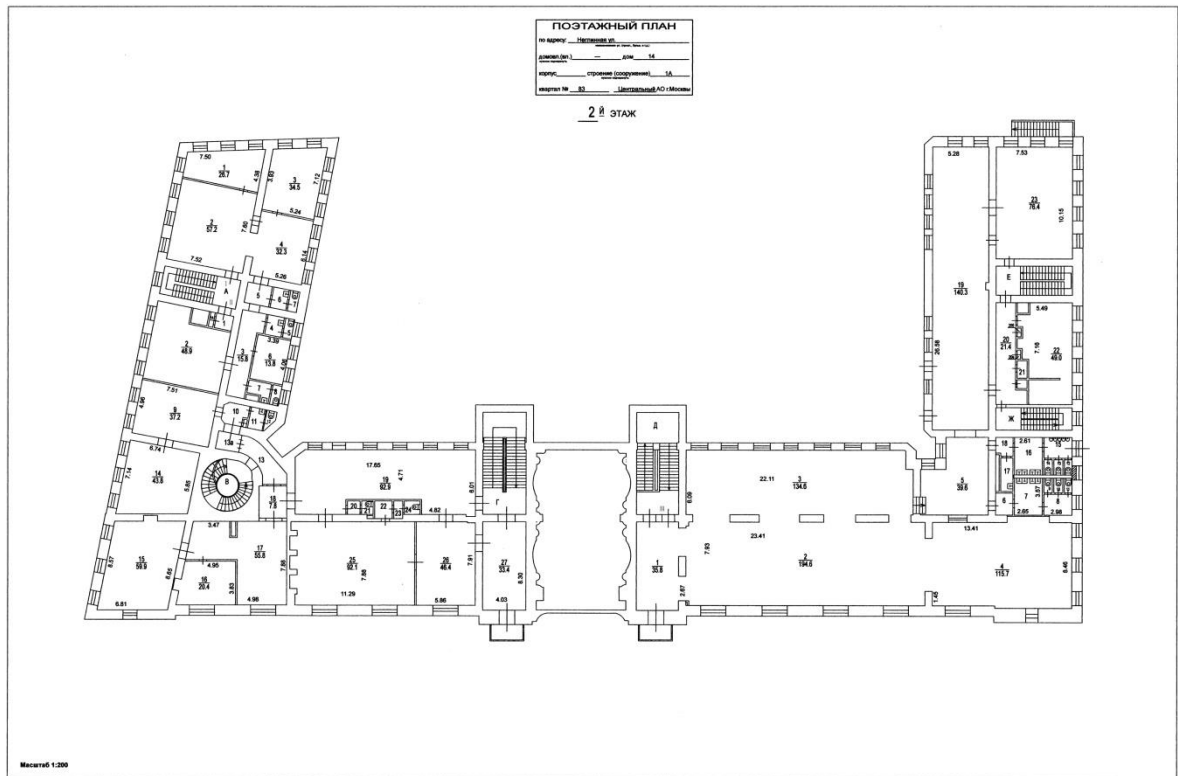
М.П.



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



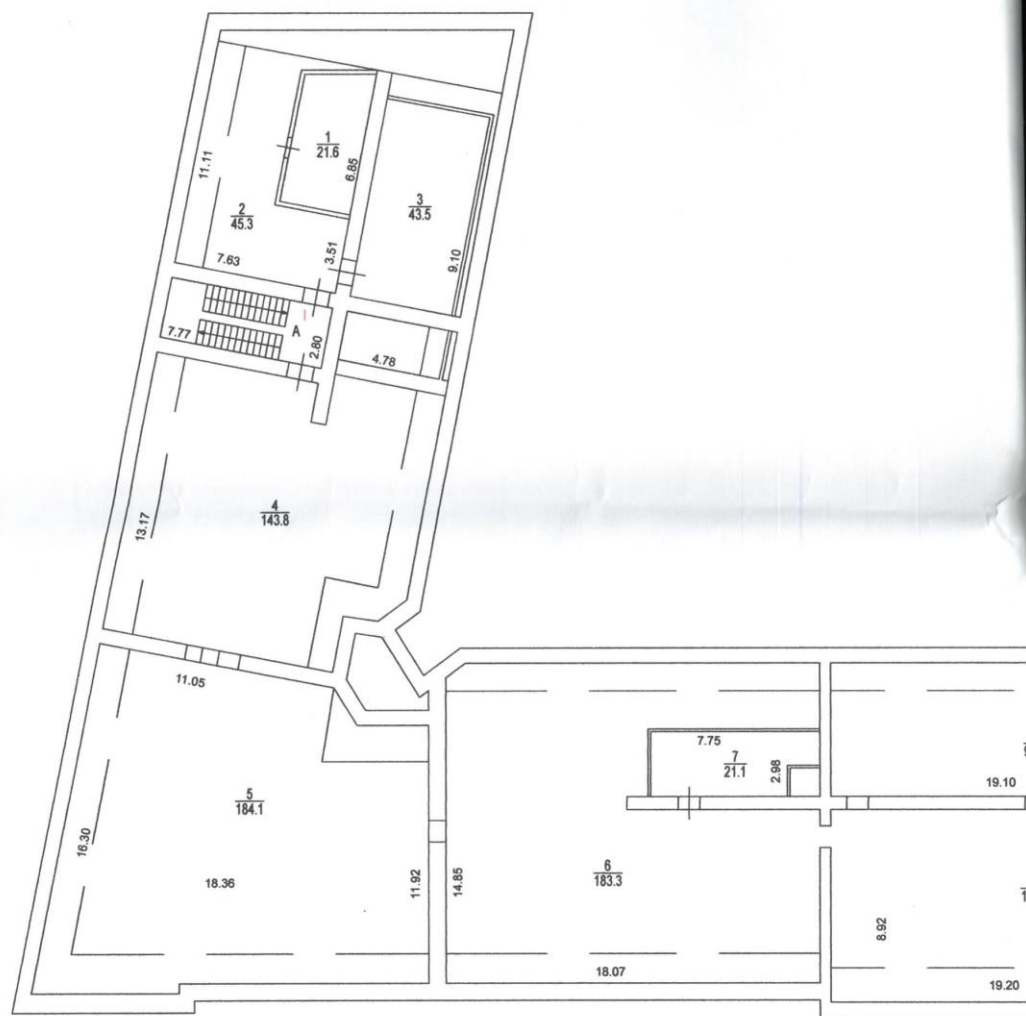
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

| | |
|----------------|---------------|
| ПОЭТАЖН | |
| по адресу: | Неглинная ул. |
| домовл. (эл.) | — |
| корпус | строение |
| квартал № | 83 |

Чер



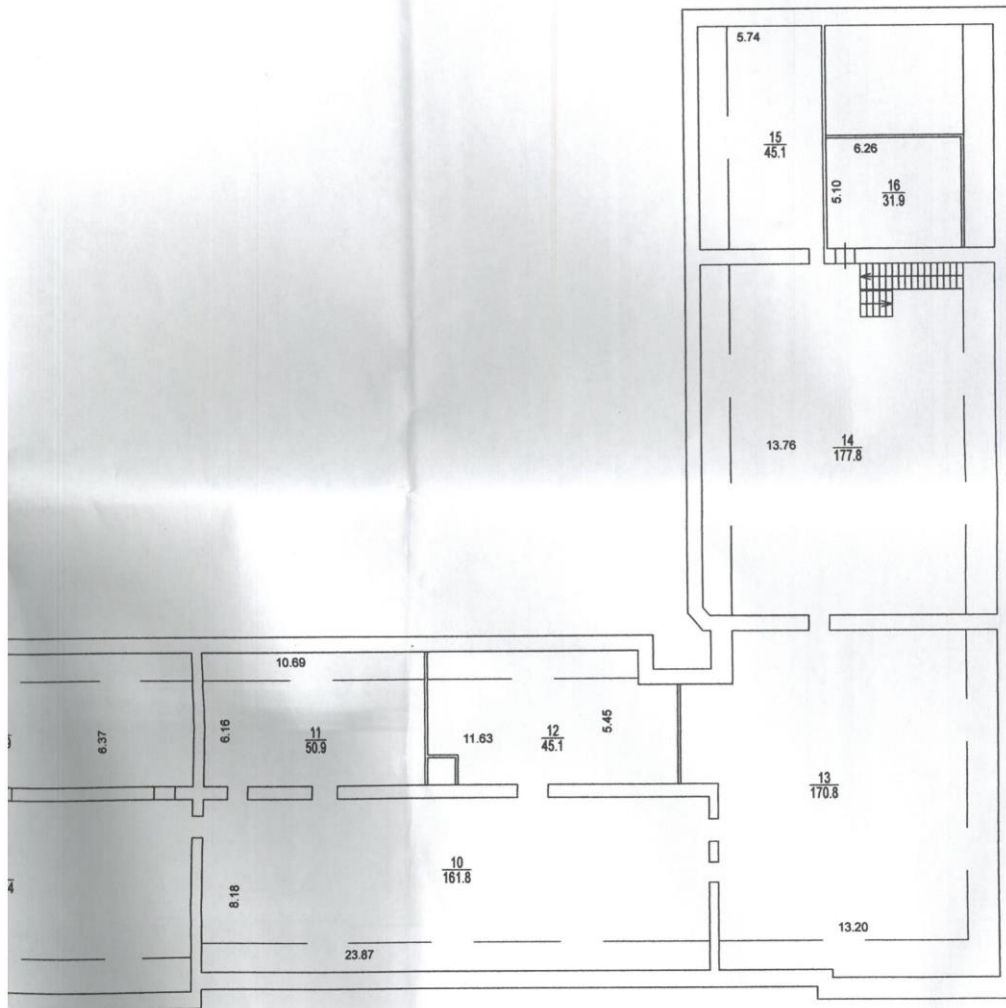
Масштаб 1:200

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

П Л А Н

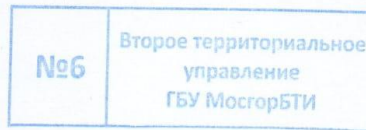
Лист № 13
А 14
Живилье) 1А
Городской АО г. Москвы

К



92 73 304414 30.09.2019

Поздний план составлен по состоянию на
" 13 " марта 2015 г.
П/план снял Балашова С.Н.
Проверил Филь Т.Б.
" 2 " октября 2019 г.



Обложка формы № 22

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ГОРОДА МОСКВЫ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

ЭКСПЛИКАЦИЯ

| | |
|-----------------------|---|
| ПОЧТОВЫЙ АДРЕС | К поэтажному плану дома № <u>14</u> корп. (стр.) <u>(1 А)</u> <u>ул. Неглинная</u> <u>Центрального административного округа города Москвы</u> |
| СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС | Наименование объекта _____ Административный округ _____ Наименование микрорайона _____ или городского проезда _____ Микрорайон № _____ корпус № _____ секции №№ _____ |

Заказчик _____

Владелец _____

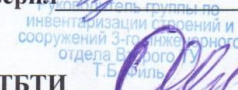
Здание построено по проекту _____

Экспликация составлена по состоянию на _____
(дата обмера)


Экспликацию составил  Балашова С.Н.

Проверил  _____

Зам. начальника ТБТИ _____

Штамп ТБТИ  Заместитель начальника
Второго территориального
управления
М.Ю. Чиврагов

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

| | |
|---|---|
| ГБУ Московское городское бюро технической инвентаризации Второе территориальное управление Адрес: 127018, г. Москва, ул. Стрелецкая, д. 9А Телефон: 8 (495) 656-29-50, 8 (495) 656-22-19 к заказу 92 73 304414 от 30.09.2019 г. |  |
|---|---|

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 1

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования | |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|-------------|----------|-------------|---------------------------------|--------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | | прочих |
| подвал | 1 | помещение подсобное | 1,1 | | 1,1 | | | 333 | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 2 | кабинет | 53,7 | 53,7 | | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 3 | кабинет | 69,7 | 69,7 | | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 4 | помещение подсобное | 4,3 | | 4,3 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 5 | коридор | 17,6 | | 17,6 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 6 | лестница | 9,5 | | 9,5 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 7 | коридор | 1,9 | | 1,9 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 8 | уборная | 4,2 | | 4,2 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 9 | помещение подсобное | 32,4 | | 32,4 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 10 | коридор | 14,9 | | 14,9 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 11 | кабинет | 25,1 | 25,1 | | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 12 | коридор | 45,5 | | 45,5 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 13 | уборная | 4,2 | | 4,2 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 14 | помещение подсобное | 12,8 | | 12,8 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| Итого по помещению | | | 296,9 | 148,5 | 148,4 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 296,9 | 148,5 | 148,4 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 296,9 | 148,5 | 148,4 | | | | | |

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

Распоряжение префекта по переустройству объекта нежилого назначения от 30.11.2011 г. № 1571-р

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования | |
|--------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|-------------|----------|-------------|---------------------------------|--------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | | прочих |
| подвал | 1 | коридор | 7,3 | | 7,3 | | | 333 | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 2 | уборная | 1,7 | | 1,7 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 3 | уборная | 1,8 | | 1,8 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |



02 73 19 0001879

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 2

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|---------|------|-----|------|--|--|--|--------------------------|
| | 4 | прочее | 6,4 | 6,4 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 5 | коридор | 7,1 | | 7,1 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 6 | коридор | 6,3 | | 6,3 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| Итого по помещению | | | 30,6 | 6,4 | 24,2 | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 30,6 | 6,4 | 24,2 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 30,6 | 6,4 | 24,2 | | | | |

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| подвал | 1 | помещение техническое | 48,3 | 48,3 | | | | 333 | прочая 21.05.2007 г. | |
| | 2 | помещение техническое | 66,7 | 66,7 | | | | | прочая 21.05.2007 г. | |
| | 3 | помещение техническое | 14,1 | 14,1 | | | | | прочая 21.05.2007 г. | |
| | 4 | коридор | 3,5 | | 3,5 | | | | прочая 21.05.2007 г. | |
| | 5 | лестница | 9,6 | | 9,6 | | | | прочая 21.05.2007 г. | |
| | 6 | помещение подсобное | 90,6 | | 90,6 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 7 | помещение подсобное | 27,7 | | 27,7 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 8 | помещение подсобное | 8,1 | | 8,1 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 9 | помещение подсобное | 10,0 | | 10,0 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 10 | помещение подсобное | 38,6 | | 38,6 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| | 11 | помещение подсобное | 10,4 | | 10,4 | | | | учрежд. 21.05.2007 г. | |
| Итого по помещению | | | 327,6 | 129,1 | 198,5 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 327,6 | 129,1 | 198,5 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 185,4 | | 185,4 | | | | | |
| Прочие | | | 142,2 | 129,1 | 13,1 | | | | | |

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|-------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| подвал | 1 | нежилое | 46,0 | | 46,0 | | | 279 | б/техн 18.06.2015 г. | |
| | 2 | нежилое | 40,0 | | 40,0 | | | | б/техн 18.06.2015 г. | |
| Итого по помещению | | | 86,0 | | 86,0 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 86,0 | | 86,0 | | | | | |
| в т.ч. Без конкретной технологии | | | 86,0 | | 86,0 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 3

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|--|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | кабинет | 12,0 | 12,0 | | | | 450 | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 2 | кабинет | 12,0 | 12,0 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 3 | кабинет | 23,4 | 23,4 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 4 | кабинет | 12,0 | 12,0 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 5 | кабинет | 18,4 | 18,4 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 6 | кабинет | 12,0 | 12,0 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 7 | коридор | 4,2 | | 4,2 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 8 | кабинет | 12,3 | 12,3 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 9 | кабинет | 12,2 | 12,2 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 10 | коридор | 1,4 | | 1,4 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 11 | санузел | 1,6 | | 1,6 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 12 | коридор | 19,7 | | 19,7 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| Итого по помещению | | | 141,2 | 114,3 | 26,9 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 141,2 | 114,3 | 26,9 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 141,2 | 114,3 | 26,9 | | | | | |

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|--|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | кабинет | 15,2 | 15,2 | | | | 450 | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 1а | кабинет | 22,5 | 22,5 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 2 | кабинет | 13,4 | 13,4 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 2а | кабинет | 14,4 | 14,4 | | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 3 | коридор | 18,7 | | 18,7 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 3а | коридор | 4,2 | | 4,2 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 3б | помещение подсобное | 3,4 | | 3,4 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 4 | комната охраны | 22,1 | | 22,1 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 5 | комната охраны | 18,9 | | 18,9 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 6 | умывальная | 4,4 | | 4,4 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |
| | 7 | уборная | 1,1 | | 1,1 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 4

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|----------------|-------|------|-------|--|--|--|--------------------------|
| | 8 | санузел | 3,4 | | 3,4 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. |
| | 9 | коридор | 3,9 | | 3,9 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. |
| | 14 | коридор | 11,2 | | 11,2 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. |
| | 15 | комната охраны | 6,4 | | 6,4 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. |
| | 16 | тамбур | 2,9 | | 2,9 | | | | учрежд. 13.03.2015 г. |
| Итого по помещению | | | 166,1 | 65,5 | 100,6 | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 166,1 | 65,5 | 100,6 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 166,1 | 65,5 | 100,6 | | | | |

Помещение № 11а Тип: Нежилое ф.25
Распоряжение префекта по переустройству объекта нежилого назначения от 30.11.2011 г. № 1571-р

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования | |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|-------------|----------|-------------|-------------------------------------|--------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | | прочих |
| 1 | 1 | служебное | 10,5 | 10,5 | | | | 450 | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 2 | помещение техническое | 8,2 | | 8,2 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 3 | коридор | 15,5 | | 15,5 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 4 | коридор | 15,1 | | 15,1 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 5 | коридор | 5,0 | | 5,0 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 6 | кабинет | 12,6 | 12,6 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 7 | кабинет | 18,4 | 18,4 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 9 | зал операционный | 187,2 | 187,2 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 10 | зал операционный | 34,6 | 34,6 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 11 | тамбур | 1,8 | | 1,8 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 12 | тамбур | 2,6 | | 2,6 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 13 | сейф | 2,4 | 2,4 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 14 | касса | 10,8 | 10,8 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 15 | помещение подсобное | 2,0 | | 2,0 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 16 | лестница | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 17 | кабинет | 6,4 | 6,4 | | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| | 18 | серверная | 6,1 | | 6,1 | | | | учрежд. 08.08.2012 г. | |
| Итого по помещению | | | 340,5 | 282,9 | 57,6 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 340,5 | 282,9 | 57,6 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 340,5 | 282,9 | 57,6 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 5

Помещение № IIБ Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 21 | коридор | 8,9 | | 8,9 | | | | 450 учрежд. 27.01.2012 г. | |
| Итого по помещению | | | 8,9 | | 8,9 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 8,9 | | 8,9 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 8,9 | | 8,9 | | | | | |

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | комната охраны | 28,2 | | 28,2 | | | | 450 учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | помещение специальное | 5,1 | | 5,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 3 | кабинет | 8,1 | 8,1 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 4 | душевая | 1,1 | | 1,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 5 | умывальная | 2,9 | | 2,9 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 6 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 46,7 | 8,1 | 38,6 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 46,7 | 8,1 | 38,6 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 46,7 | 8,1 | 38,6 | | | | | |

Помещение № IV Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 1 | 1 | коридор | 7,0 | | 7,0 | | | | 450 учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 2 | помещение подсобное | 8,3 | | 8,3 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 3 | прочее | 6,1 | 6,1 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 4 | коридор | 8,1 | | 8,1 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 4а | тамбур | 1,7 | | 1,7 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 4б | касса | 5,4 | 5,4 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 5 | коридор | 14,2 | | 14,2 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 6 | кабинет | 20,9 | 20,9 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 7 | серверная | 13,0 | | 13,0 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 6

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|------------------|-------|-------|------|--|--|--|--------------------------|
| | 8 | кабинет | 20,9 | 20,9 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 9 | умывальная | 2,4 | | 2,4 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 10 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 11 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 12 | зал операционный | 145,3 | 145,3 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 13 | офис | 46,1 | 46,1 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 14 | уборная | 1,6 | | 1,6 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| | 15 | венткамера | 8,3 | | 8,3 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. |
| Итого по помещению | | | 311,7 | 244,7 | 67,0 | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 311,7 | 244,7 | 67,0 | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 311,7 | 244,7 | 67,0 | | | | |

Помещение № V Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования | |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|-------------|----------|-------------|-------------------------------------|--------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | | прочих |
| 1 | 1 | кладовая | 7,4 | | 7,4 | | | 450 | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| Итого по помещению | | | 7,4 | | 7,4 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 7,4 | | 7,4 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 7,4 | | 7,4 | | | | | |

Помещение № VI Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования | |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---|-------------|----------|-------------|-------------------------------------|--------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | | прочих |
| 1 | 1 | зал операционный | 103,8 | 103,8 | | | | 450 | торгов. 27.01.2012 г. | |
| | 2 | прочее | 6,3 | 6,3 | | | | | торгов. 27.01.2012 г. | |
| | 3 | комната приема пищи | 9,7 | 9,7 | | | | | торгов. 27.01.2012 г. | |
| | 4 | коридор | 6,4 | | 6,4 | | | | торгов. 27.01.2012 г. | |
| | 5 | уборная | 1,9 | | 1,9 | | | | торгов. 27.01.2012 г. | |
| | 6 | кабинет | 48,5 | 48,5 | | | | | торгов. 27.01.2012 г. | |
| | 7 | тамбур | 3,4 | | 3,4 | | | | торгов. 27.01.2012 г. | |
| Итого по помещению | | | 180,0 | 168,3 | 11,7 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 180,0 | 168,3 | 11,7 | | | | | |
| в т.ч. Торговые | | | 180,0 | 168,3 | 11,7 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 7

Помещение № VIII Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 1 | 1 | коридор | 10,7 | | 10,7 | | | | торгов. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | лестница | 14,3 | | 14,3 | | | | торгов. 17.11.2004 г. | |
| | 3 | зал торговый | 70,3 | 70,3 | | | | | торгов. 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 95,3 | 70,3 | 25,0 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 95,3 | 70,3 | 25,0 | | | | | |
| в т.ч. Торговые | | | 95,3 | 70,3 | 25,0 | | | | | |

Помещение № IX Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|-------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 1 | 1 | трансформаторная | 32,7 | 32,7 | | | | 450 | прочая 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 32,7 | 32,7 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 32,7 | 32,7 | | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 32,7 | 32,7 | | | | | | |

Помещение № X Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|-------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 1 | 1 | электрощитовая | 16,2 | 16,2 | | | | 450 | прочая 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 16,2 | 16,2 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 16,2 | 16,2 | | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 16,2 | 16,2 | | | | | | |

Помещение № XI Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 1 | 1 | зал торговый | 75,0 | 75,0 | | | | 450 | торгов. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | зал торговый | 31,0 | 31,0 | | | | | торгов. 17.11.2004 г. | |
| | 3 | кабинет | 11,6 | 11,6 | | | | | торгов. 17.11.2004 г. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 8

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|---------|-------|-------|-----|--|--|--|--|--------------------------|
| | 4 | уборная | 1,7 | | 1,7 | | | | | торгов. 17.11.2004 г. |
| | 5 | коридор | 4,6 | | 4,6 | | | | | торгов. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | | 123,9 | 117,6 | 6,3 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 123,9 | 117,6 | 6,3 | | | | | |
| в т.ч. Торговые | | | 123,9 | 117,6 | 6,3 | | | | | |

Помещение № XII Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|-------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 1 | 1 | электрощитовая | 3,1 | 3,1 | | | | 450 | прочая 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 3,1 | 3,1 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 3,1 | 3,1 | | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 3,1 | 3,1 | | | | | | |

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|---------------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| антрес. 1 | 1 | помещение подсобное | 11,3 | | 11,3 | | | | 250 учрежд. 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 11,3 | | 11,3 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 11,3 | | 11,3 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 11,3 | | 11,3 | | | | | |

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|---------------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| антрес. 1 | 1 | помещение подсобное | 24,8 | | 24,8 | | | | 268 учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | лестница | 4,0 | | 4,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 28,8 | | 28,8 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 28,8 | | 28,8 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 28,8 | | 28,8 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 9

Помещение № IIa Тип: Нежилое ф.25
 Распоряжение префекта по переустройству объекта нежилого назначения от 30.11.2011 г. № 1571-р

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| антрес. 1 | 1 | кабинет | 10,5 | 10,5 | | | | 268 | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 2 | кабинет | 10,2 | 10,2 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 3 | лестница | 9,5 | | 9,5 | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| Итого по помещению | | | 30,2 | 20,7 | 9,5 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 30,2 | 20,7 | 9,5 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 30,2 | 20,7 | 9,5 | | | | | |

Помещение № III Тип: Нежилое ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| антрес. 1 | 1 | кабинет | 21,1 | 21,1 | | | | 246 | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| | 2 | кабинет | 12,0 | 12,0 | | | | | учрежд. 27.01.2012 г. | |
| Итого по помещению | | | 33,1 | 33,1 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 33,1 | 33,1 | | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 33,1 | 33,1 | | | | | | |

Помещение № I Тип: Нежилое ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 2 | 1 | кабинет | 26,7 | 26,7 | | | | 499 | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | кабинет | 57,2 | 57,2 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 3 | кабинет | 34,5 | 34,5 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 4 | кабинет | 32,3 | 32,3 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 5 | коридор | 5,5 | | 5,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 6 | умывальная | 2,7 | | 2,7 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 7 | уборная | 1,6 | | 1,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 160,5 | 150,7 | 9,8 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 160,5 | 150,7 | 9,8 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 160,5 | 150,7 | 9,8 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 10

Помещение № II Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|-------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 2 | 1 | тамбур | 2,2 | | 2,2 | | | | 499 | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 1а | шкаф | 0,6 | | 0,6 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 2 | кабинет | 48,9 | 48,9 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 3 | коридор | 15,8 | | 15,8 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 4 | умывальная | 3,1 | | 3,1 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 5 | уборная | 1,6 | | 1,6 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 6 | кабинет | 13,8 | 13,8 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 7 | умывальная | 3,0 | | 3,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 8 | уборная | 2,0 | | 2,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 9 | офис | 37,2 | 37,2 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 10 | коридор | 4,6 | | 4,6 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 11 | умывальная | 3,0 | | 3,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 12 | уборная | 1,2 | | 1,2 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 13 | коридор | 10,8 | | 10,8 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 13а | коридор | 3,9 | | 3,9 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 14 | кабинет | 43,8 | 43,8 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 15 | кабинет | 59,9 | 59,9 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 16 | кабинет | 20,4 | 20,4 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 17 | кабинет | 55,8 | 55,8 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 18 | коридор | 7,8 | | 7,8 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 19 | холл | 92,9 | 92,9 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 20 | коридор | 1,4 | | 1,4 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 21 | уборная | 1,4 | | 1,4 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 22 | коридор | 2,9 | | 2,9 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 23 | коридор | 1,2 | | 1,2 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 24 | уборная | 1,1 | | 1,1 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 25 | кабинет | 92,1 | 92,1 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 26 | кабинет | 46,4 | 46,4 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | 27 | кабинет | 33,4 | 33,4 | | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | | 612,2 | 544,6 | 67,6 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 612,2 | 544,6 | 67,6 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 11

| | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|-------|------|--|--|--|--|--|
| в т.ч. Учрежденческие | 612,2 | 544,6 | 67,6 | | | | | |
|-----------------------|-------|-------|------|--|--|--|--|--|

Помещение № III Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв.м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв.м. | | | Высота, см. | Примечание Дата обследования |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------|-------------|--------|---|----------|--------|--------------------------|---------------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | |
| 2 | 1 | кабинет | 35,8 | 35,8 | | | | 499 | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | офис | 194,6 | 194,6 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 3 | офис | 134,6 | 134,6 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 4 | кабинет | 115,7 | 115,7 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 5 | холл | 39,6 | | 39,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 6 | коридор | 3,3 | | 3,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 7 | умывальная | 9,5 | | 9,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 8 | коридор | 5,8 | | 5,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 9 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 10 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 11 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 12 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 13 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 14 | уборная | 1,3 | | 1,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 15 | уборная | 5,1 | | 5,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 16 | умывальная | 9,3 | | 9,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 17 | умывальная | 3,3 | | 3,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 18 | коридор | 4,7 | | 4,7 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 19 | коридор | 140,3 | | 140,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 20 | коридор | 21,4 | | 21,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 20а | шкаф | 0,4 | | 0,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 20б | шкаф | 0,3 | | 0,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 21 | шкаф | 1,8 | | 1,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 22 | офис | 49,0 | 49,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 23 | офис | 76,4 | 76,4 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 858,7 | 606,1 | 252,6 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 858,7 | 606,1 | 252,6 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 858,7 | 606,1 | 252,6 | | | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 12

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание |
|------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|--|----------|--------|--------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 3 | 1 | комната отдыха | 27,3 | 27,3 | | | | 456 | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 2 | коридор | 9,4 | | 9,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 2а | коридор | 3,0 | | 3,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 3 | душевая | 4,9 | | 4,9 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 4 | ванная | 9,4 | | 9,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 5 | санузел | 5,3 | | 5,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 6 | умывальная | 1,8 | | 1,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 7 | уборная | 2,2 | | 2,2 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 8 | коридор | 4,3 | | 4,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 9 | кухня | 4,5 | | 4,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 10 | коридор | 11,4 | | 11,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 11 | гостиная | 56,1 | 56,1 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 12 | коридор | 6,8 | | 6,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 13 | умывальная | 4,8 | | 4,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 14 | уборная | 1,9 | | 1,9 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 15 | санузел | 3,8 | | 3,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 16 | коридор | 17,0 | | 17,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 17 | тамбур | 2,5 | | 2,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 18 | коридор | 3,4 | | 3,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 19 | кухня | 22,1 | | 22,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 20 | зал обеденный | 62,4 | 62,4 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 21 | кабинет | 12,9 | 12,9 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 22 | уборная | 2,0 | | 2,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 23 | уборная | 1,0 | | 1,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 24 | умывальная | 2,5 | | 2,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 25 | коридор | 5,0 | | 5,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 25а | шкаф | 0,6 | | 0,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 26 | умывальная | 2,0 | | 2,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 27 | уборная | 2,1 | | 2,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 28 | коридор | 4,8 | | 4,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | 29 | коридор | 5,8 | | 5,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 13

| | | | | | | | |
|--------------------|---------------------|--------|--------|-------|--|--|--------------------------|
| 30 | коридор | 8,1 | | 8,1 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 31 | кабинет | 43,8 | 43,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 32 | кабинет | 59,7 | 59,7 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 33 | коридор | 13,2 | | 13,2 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 34 | кабинет | 24,5 | 24,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 35 | кабинет | 40,3 | 40,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 36 | кабинет | 46,0 | 46,0 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 37 | кабинет | 56,4 | 56,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 38 | коридор | 45,9 | | 45,9 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 39 | офис | 40,6 | 40,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 40 | офис | 49,3 | 49,3 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 41 | офис | 36,2 | 36,2 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 42 | офис | 63,5 | 63,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 43 | офис | 77,4 | 77,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 44 | офис | 41,5 | 41,5 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 45 | офис | 34,6 | 34,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 46 | офис | 180,6 | 180,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 47 | офис | 79,9 | 79,9 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 48 | коридор | 55,7 | | 55,7 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 49 | коридор | 13,0 | | 13,0 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 50 | офис | 107,8 | 107,8 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 51 | офис | 55,4 | 55,4 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 52 | офис | 54,2 | 54,2 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 53 | уборная | 2,7 | | 2,7 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 54 | уборная | 2,9 | | 2,9 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 55 | умывальная | 3,2 | | 3,2 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 56 | умывальная | 3,2 | | 3,2 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 57 | коридор | 4,3 | | 4,3 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 58 | коридор | 4,2 | | 4,2 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 59 | помещение подсобное | 4,5 | | 4,5 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 60 | офис | 83,1 | 83,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 61 | офис | 53,6 | 53,6 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 62 | офис | 77,1 | 77,1 | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| 63 | коридор | 15,7 | | 15,7 | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | 1785,1 | 1464,2 | 320,9 | | | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 14

| | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|--------|-------|--|--|--|--|--|
| Нежилые помещения всего | 1785,1 | 1464,2 | 320,9 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | 1785,1 | 1464,2 | 320,9 | | | | | |

Помещение № I Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|--|----------|--------|-------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| чердак | 1 | венткамера | 21,6 | 21,6 | | | | 250 | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 2 | чердак | 45,3 | 45,3 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 3 | венткамера | 43,5 | 43,5 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 4 | чердак | 143,8 | 143,8 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 5 | чердак | 184,1 | 184,1 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 6 | чердак | 183,3 | 183,3 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 7 | венткамера | 21,1 | 21,1 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 8 | помещение техническое | 94,9 | 94,9 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 9 | помещение техническое | 144,4 | 144,4 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 10 | помещение техническое | 161,8 | 161,8 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 11 | помещение техническое | 50,9 | 50,9 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 12 | чердак | 45,1 | 45,1 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 13 | чердак | 170,8 | 170,8 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 14 | чердак | 177,8 | 177,8 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 15 | чердак | 45,1 | 45,1 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| | 16 | венткамера | 31,9 | 31,9 | | | | | прочая 17.11.2004 г. | |
| Итого по помещению | | | 1565,4 | 1565,4 | | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 1565,4 | 1565,4 | | | | | | |
| в т.ч. Прочие | | | 1565,4 | 1565,4 | | | | | | |

Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание |
|------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--------|--|----------|--------|--------------------------|-------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | | Дата обследования |
| 1 | А | клетка лестничная | 20,0 | 20,0 | | | | 420 | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | Б | клетка лестничная | 7,5 | 7,5 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | б1 | тамбур | 1,2 | 1,2 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | В | клетка лестничная | 18,5 | 18,5 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |
| | Г | клетка лестничная | 61,7 | 61,7 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. | |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 15

| | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|-------------------|-------|-------|--|--|--|--|--------------------------|
| | Д | клетка лестничная | 60,9 | 60,9 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Е | клетка лестничная | 19,8 | 19,8 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | е1 | клетка лестничная | 13,0 | 13,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | | 202,6 | 202,6 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 202,6 | 202,6 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 202,6 | 202,6 | | | | | |

Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--|-------------|----------|-------------|--------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | прочих |
| 2 | А | клетка лестничная | 20,0 | 20,0 | | | | 420 | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | В | клетка лестничная | 18,5 | 18,5 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Г | клетка лестничная | 39,4 | 39,4 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Д | клетка лестничная | 39,0 | 39,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Ж | клетка лестничная | 14,5 | 14,5 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Е | клетка лестничная | 20,0 | 20,0 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | | 151,4 | 151,4 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 151,4 | 151,4 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 151,4 | 151,4 | | | | | |

Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание |
|-------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--|-------------|----------|-------------|--------------------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | прочих |
| 3 | А | клетка лестничная | 20,5 | 20,5 | | | | 420 | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | В | клетка лестничная | 18,5 | 18,5 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Е | клетка лестничная | 20,8 | 20,8 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| | Г | клетка лестничная | 39,4 | 39,4 | | | | | учрежд. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | | 99,2 | 99,2 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 99,2 | 99,2 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 99,2 | 99,2 | | | | | |

Тип: Нежилое

ф.25

| Этаж | №№ комнат | Характеристики комнат и помещений | Площадь общая, кв. м. | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Высота, см. | Примечание |
|------|-----------|-----------------------------------|-----------------------|-------------|--|-------------|----------|-------------|------------|
| | | | всего | в том числе | | в том числе | | | |
| | | | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | | прочих |

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Адрес (иное описание местоположения):
город Москва, Неглинная улица, дом 14, строение 1А

стр. 16

| | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---|-------------------|------|--|------|--|--|--|-----|--------------------------|
| чердак | А | клетка лестничная | 21,8 | | 21,8 | | | | 250 | учрежд. 17.11.2004 г. |
| Итого по помещению | | | 21,8 | | 21,8 | | | | | |
| Нежилые помещения всего | | | 21,8 | | 21,8 | | | | | |
| в т.ч. Учрежденческие | | | 21,8 | | 21,8 | | | | | |


| ИТОГО | Площадь общая, кв. м. | | | Площадь помещений вспомогательного использования (с коэф.), кв. м. | | | Примечание |
|---------------------------|-----------------------|-------------|--------|--|----------|--------|------------|
| | всего | в том числе | | в том числе | | | |
| | | основн. | вспом. | лоджий | балконов | прочих | |
| Итого по зданию | 7775,1 | 5792,5 | 1982,6 | | | | |
| Нежилые помещения всего | 7775,1 | 5792,5 | 1982,6 | | | | |
| в т.ч. Торговые | 399,2 | 356,2 | 43,0 | | | | |
| Учрежденческие | 5530,3 | 3689,8 | 1840,5 | | | | |
| Прочие | 1759,6 | 1746,5 | 13,1 | | | | |
| Без конкретной технологии | 86,0 | | 86,0 | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре объектов недвижимости города Москвы 23.04.2007 г. № 1020377

Экспликация на 16 страницах

02.10.2019 г.

Исполнитель



Балашова С. Н.


Копию экспликации на 16 стр.

Изготовил <02 > октября 2019 года

Проверил <02 > 10 2019 года

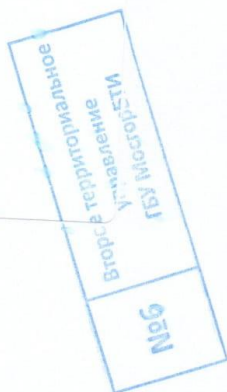


(подпись)

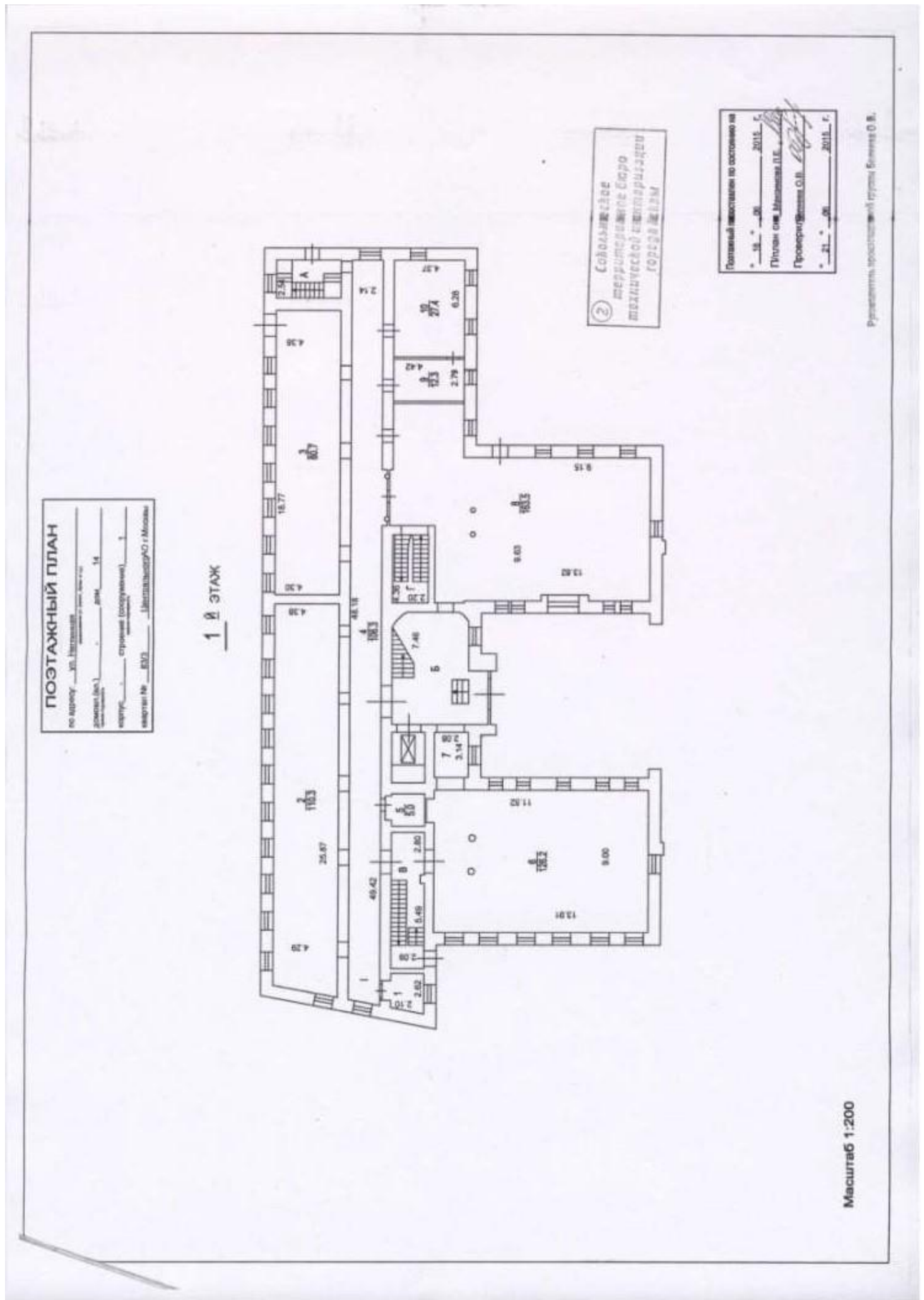


Руководитель группы по
инвентаризации помещений и
сооружений 3-го инженерного
отдела Второго ТУ
Т.Б. Филь

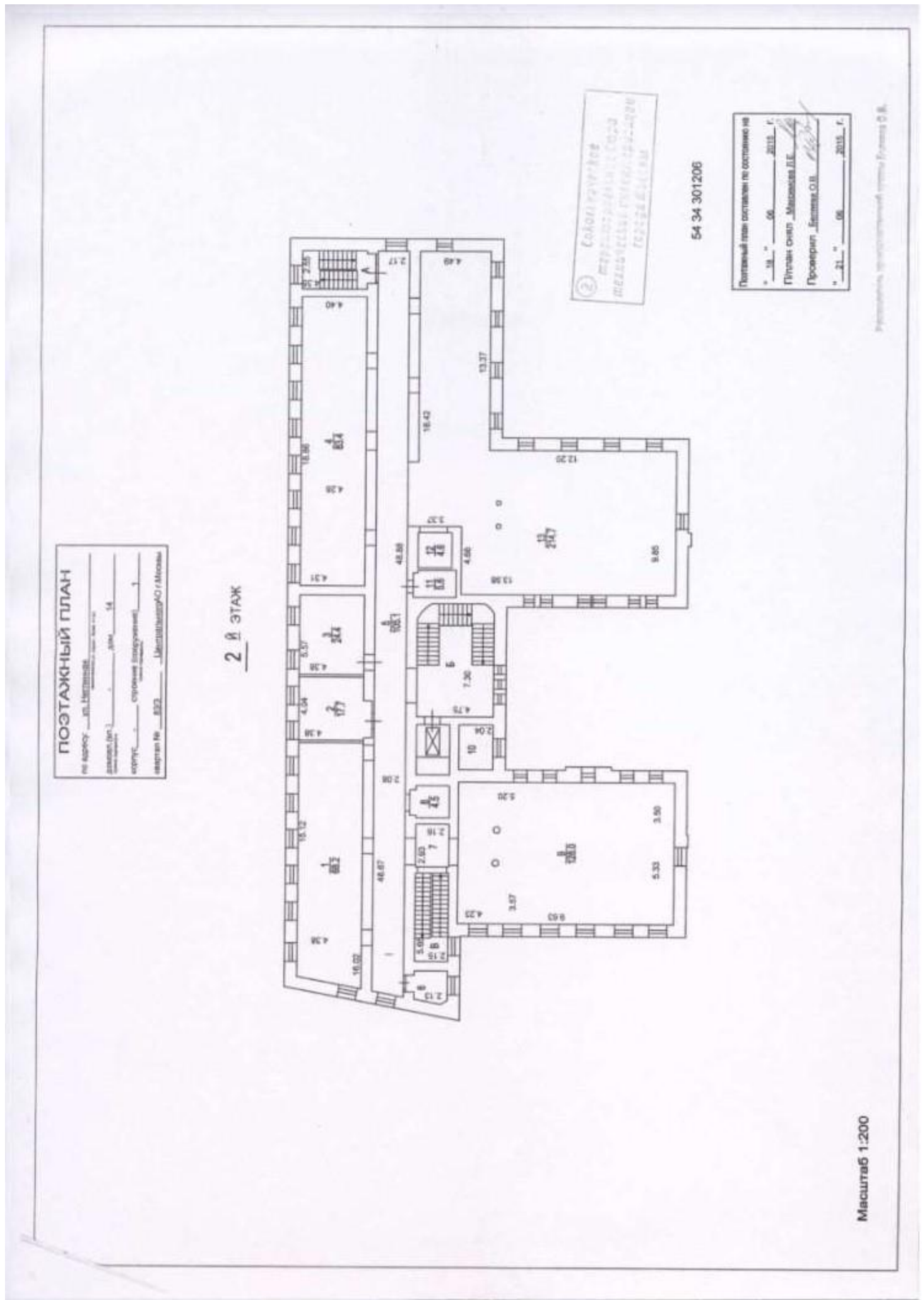
Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 16 листов



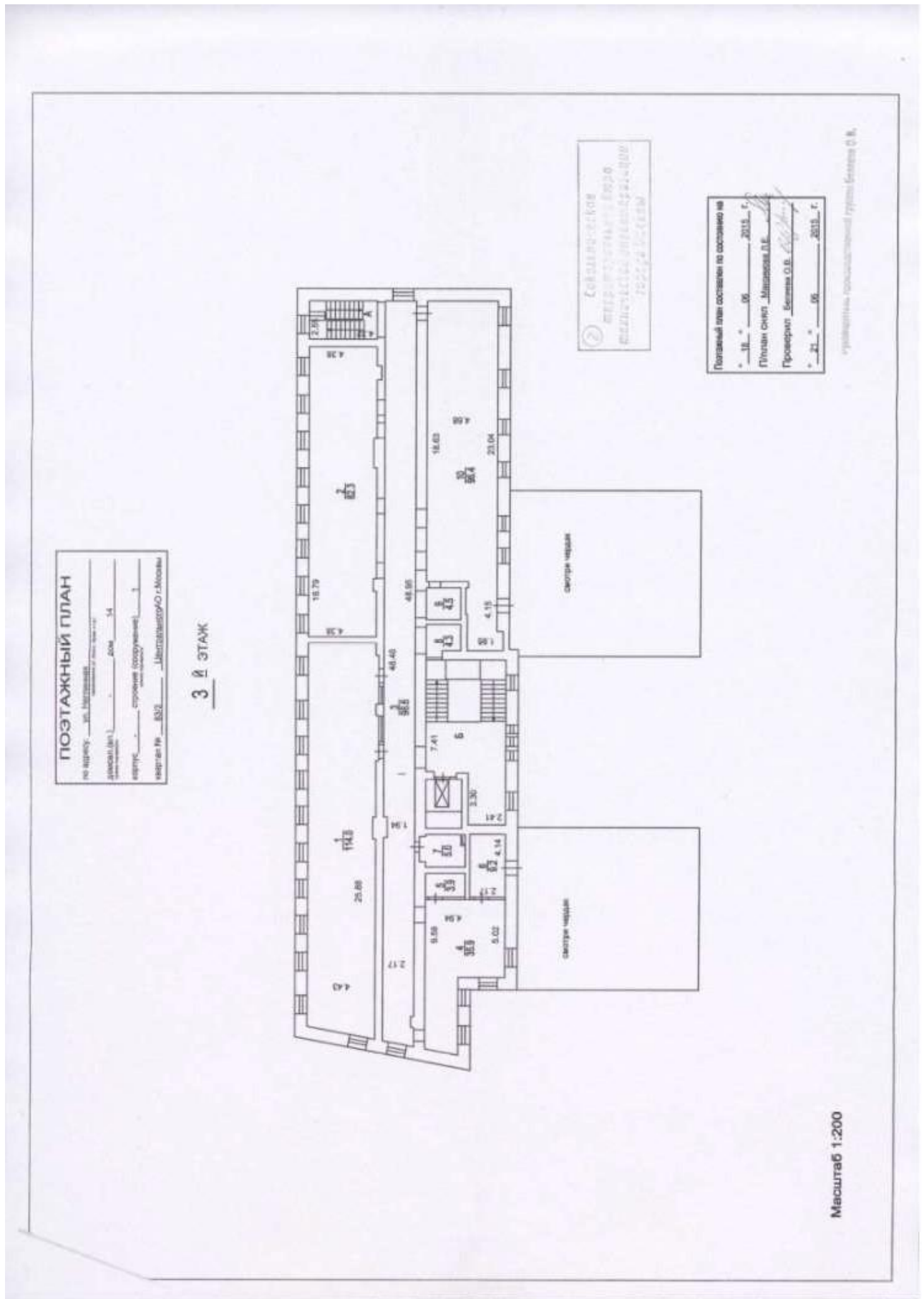
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



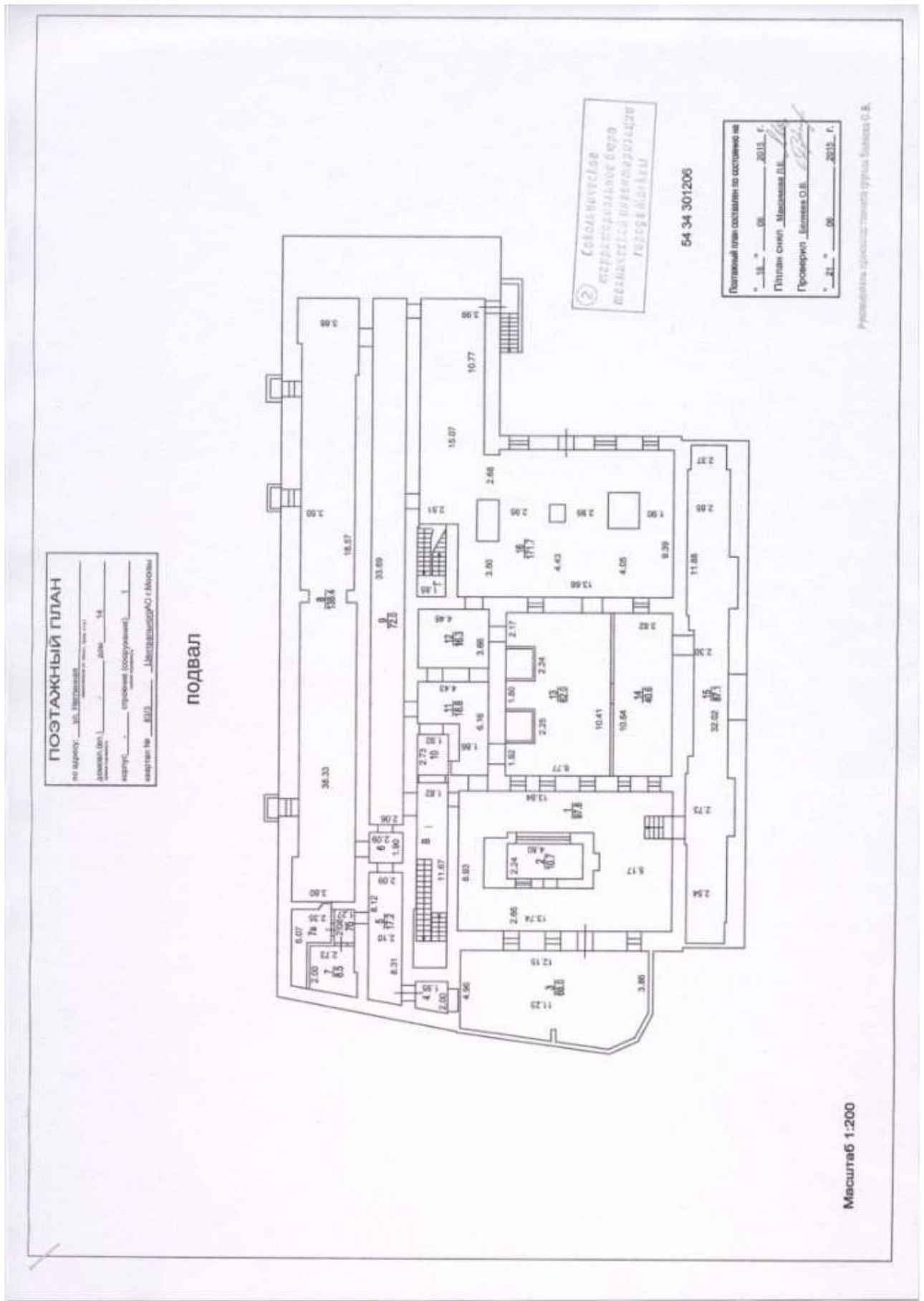
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

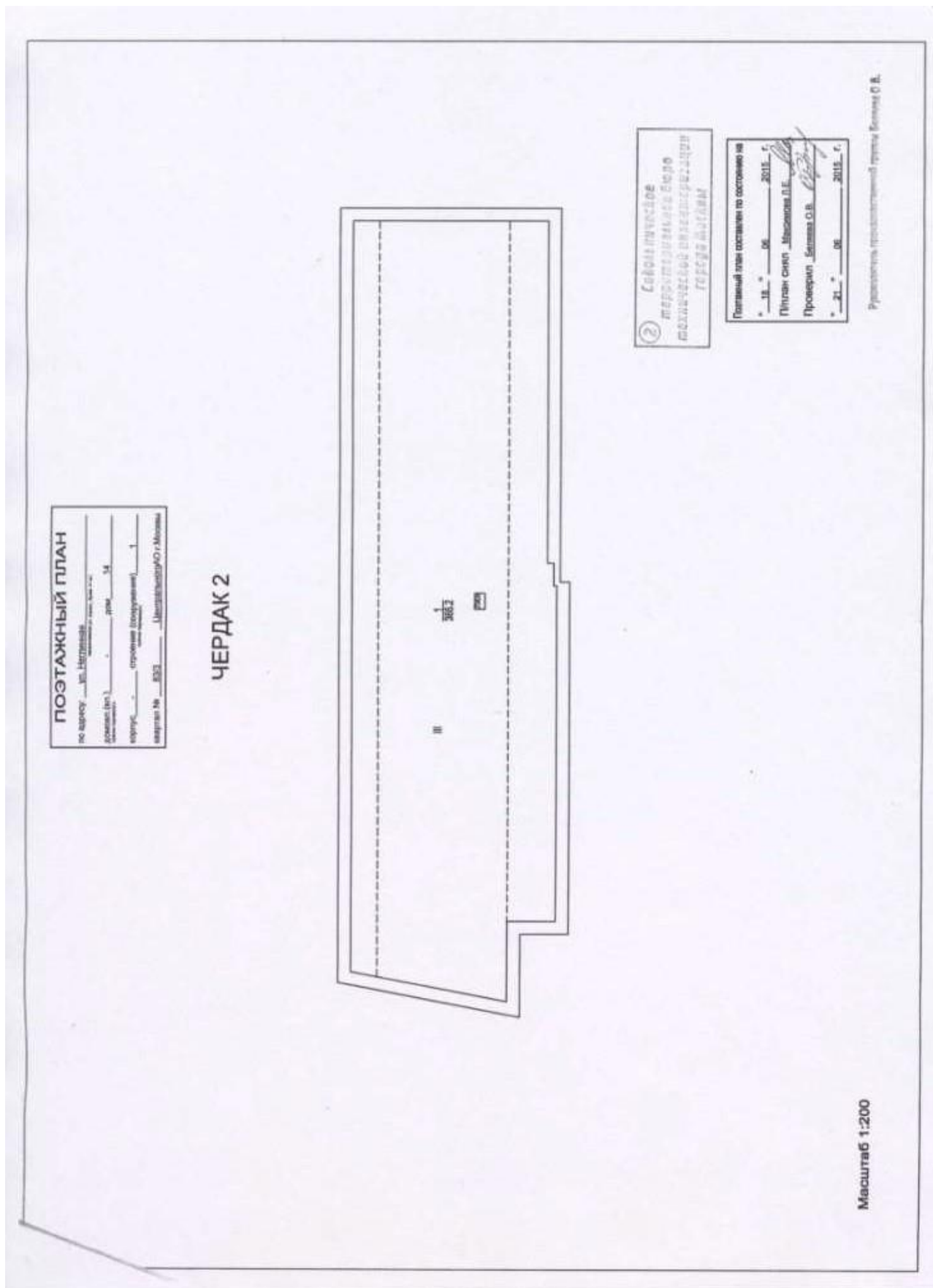


**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

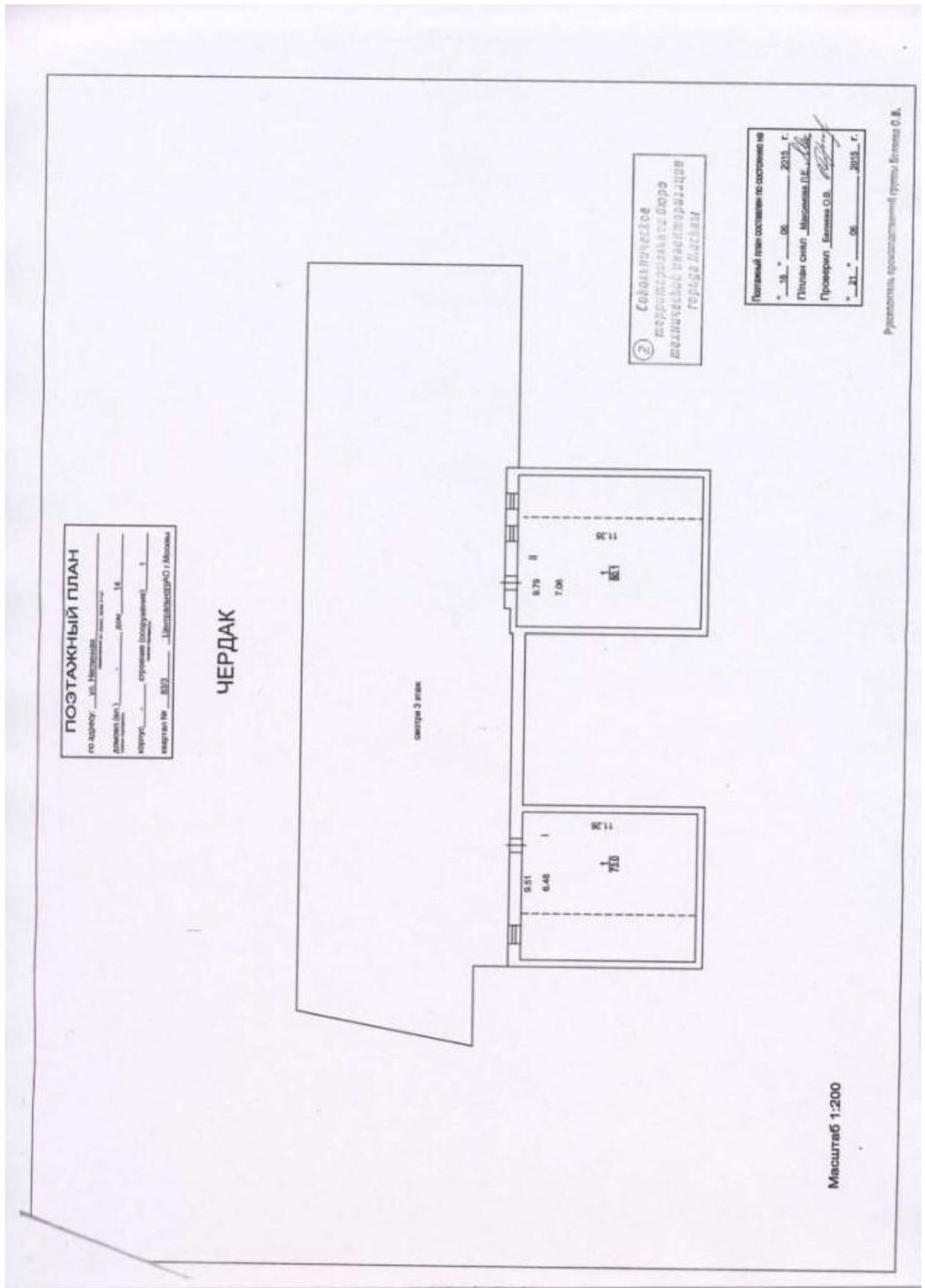


ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»





**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Сокольническое ТЭТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|--------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | балк. | проч. | |
| п | 1 | нежилое | 97,8 | 97,8 | | | | б/техн | 333 |
| | 2 | нежилое | 10,7 | | 10,7 | | | б/техн | |
| | 3 | нежилое | 68,0 | 68,0 | | | | б/техн | |
| | 4 | нежилое | 3,3 | | 3,3 | | | б/техн | |
| | 5 | коридор | 17,2 | | 17,2 | | | б/техн | |
| | 6 | нежилое | 4,0 | | 4,0 | | | б/техн | |
| | 7 | нежилое | 8,5 | 8,5 | | | | б/техн | |
| | 7а | нежилое | 9,1 | 9,1 | | | | б/техн | |
| | 7б | коридор | 2,6 | | 2,6 | | | б/техн | |
| | 8 | коридор | 138,4 | | 138,4 | | | б/техн | |
| | 9 | коридор | 72,0 | | 72,0 | | | б/техн | |
| | 10 | нежилое | 5,2 | | 5,2 | | | б/техн | |
| | 11 | нежилое | 18,8 | | 18,8 | | | б/техн | |
| | 12 | нежилое | 16,3 | | 16,3 | | | б/техн | |
| | 13 | нежилое | 62,0 | | 62,0 | | | б/техн | |
| | 14 | нежилое | 40,6 | | 40,6 | | | б/техн | |
| 15 | коридор | 87,1 | | 87,1 | | | б/техн | | |
| 16 | нежилое | 171,7 | | 171,7 | | | б/техн | | |

| | | | | | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого по помещению | 833,3 | 183,4 | 649,9 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | 833,3 | 183,4 | 649,9 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | 833,3 | 183,4 | 649,9 | | | | |

| | | | | | | | |
|----------------------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого по этажу п | 833,3 | 183,4 | 649,9 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | 833,3 | 183,4 | 649,9 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | 833,3 | 183,4 | 649,9 | | | | |

2 Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы



02 10 14 0022297

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 2

Помещение N I Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | балк. | проч. | |
| 1 | 1 | нежилое | 5,9 | 5,9 | | | | | 420 |
| | 2 | нежилое | 110,3 | 110,3 | | | | | |
| | 3 | нежилое | 80,7 | 80,7 | | | | | |
| | 4 | коридор | 106,3 | | 106,3 | | | | |
| | 5 | нежилое | 5,3 | | 5,3 | | | | |
| | 6 | нежилое | 126,2 | 126,2 | | | | | |
| | 7 | коридор | 6,5 | | 6,5 | | | | |
| | 8 | нежилое | 163,5 | 163,5 | | | | | |
| | 9 | нежилое | 12,3 | 12,3 | | | | | |
| | 10 | нежилое | 27,4 | 27,4 | | | | | |
| Итого по помещению | | | 644,4 | 526,3 | 118,1 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 644,4 | 526,3 | 118,1 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 644,4 | 526,3 | 118,1 | | | | |
| Итого по этажу 1 | | | 644,4 | 526,3 | 118,1 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 644,4 | 526,3 | 118,1 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 644,4 | 526,3 | 118,1 | | | | |

② Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 3

Помещение N I Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|------|-------------|---|---------------|--------|-------|---|--------|-----|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | основ. | | вспом. | балк. | | проч. | | |
| 2 | 1 | нежилое | 68,2 | 68,2 | | | б/техн | 420 | |
| | 2 | нежилое | 17,7 | 17,7 | | | б/техн | | |
| | 3 | нежилое | 24,4 | 24,4 | | | б/техн | | |
| | 4 | нежилое | 83,4 | 83,4 | | | б/техн | | |
| | 5 | коридор | 105,1 | | 105,1 | | б/техн | | |
| | 6 | нежилое | 4,9 | 4,9 | | | б/техн | | |
| | 7 | коридор | 6,3 | | 6,3 | | б/техн | | |
| | 8 | нежилое | 4,5 | 4,5 | | | б/техн | | |
| | 9 | нежилое | 128,0 | 128,0 | | | б/техн | | |
| | 10 | нежилое | 6,0 | | 6,0 | | б/техн | | |
| | 11 | нежилое | 5,6 | | 5,6 | | б/техн | | |
| | 12 | нежилое | 4,6 | | 4,6 | | б/техн | | |
| | 13 | нежилое | 214,7 | 214,7 | | | б/техн | | |

| | | | | | | | | |
|-------|-------------------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по помещению | 673,4 | 545,8 | 127,6 | | | | |
| --- | Нежилые помещения всего | 673,4 | 545,8 | 127,6 | | | | |
| | в т.ч. В/конкрет.техн. | 673,4 | 545,8 | 127,6 | | | | |

| | | | | | | | | |
|-------|-------------------------|-------|-------|-------|--|--|--|--|
| Итого | по этажу 2 | 673,4 | 545,8 | 127,6 | | | | |
| --- | Нежилые помещения всего | 673,4 | 545,8 | 127,6 | | | | |
| | в т.ч. В/конкрет.техн. | 673,4 | 545,8 | 127,6 | | | | |

2
**Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 4

Помещение N I Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|-------|---|--------|-----|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | основ. | | вспом. | балк. | | проч. | | |
| 3 | 1 | нежилое | 114,0 | 114,0 | | | б/техн | 420 | |
| | 2 | нежилое | 82,3 | 82,3 | | | б/техн | | |
| | 3 | коридор | 98,6 | | 98,6 | | б/техн | | |
| | 4 | нежилое | 35,9 | | 35,9 | | б/техн | | |
| | 5 | нежилое | 3,9 | | 3,9 | | б/техн | | |
| | 6 | нежилое | 9,2 | | 9,2 | | б/техн | | |
| | 7 | нежилое | 5,0 | | 5,0 | | б/техн | | |
| | 8 | нежилое | 4,3 | | 4,3 | | б/техн | | |
| | 9 | нежилое | 4,5 | | 4,5 | | б/техн | | |
| | 10 | нежилое | 96,4 | | 96,4 | | б/техн | | |
| Итого по помещению | | | 454,1 | 196,3 | 257,8 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 454,1 | 196,3 | 257,8 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 454,1 | 196,3 | 257,8 | | | | |
| Итого по этажу 3 | | | 454,1 | 196,3 | 257,8 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 454,1 | 196,3 | 257,8 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 454,1 | 196,3 | 257,8 | | | | |

② Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 5

Помещение N I Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | | балк. | проч. |
| ч | 1 | чердак | 73,0 | | 73,0 | б/техн | | | 210 |
| Итого по помещению | | | 73,0 | | 73,0 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 73,0 | | 73,0 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 73,0 | | 73,0 | | | | |

Помещение N II Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | | балк. | проч. |
| ч | 1 | чердак | 80,1 | | 80,1 | б/техн | | | 210 |
| Итого по помещению | | | 80,1 | | 80,1 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 80,1 | | 80,1 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 80,1 | | 80,1 | | | | |
| Итого по этажу ч | | | 153,1 | | 153,1 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 153,1 | | 153,1 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 153,1 | | 153,1 | | | | |

② Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 6

Помещение N III Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | в т.ч. | | | |
| | | | | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| ч 2 | 1 | чердак | 385,2 | | 385,2 | б/техн | | | 210 |
| Итого по помещению | | | 385,2 | | 385,2 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 385,2 | | 385,2 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 385,2 | | 385,2 | | | | |
| Итого по этажу ч 2 | | | 385,2 | | 385,2 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 385,2 | | 385,2 | | | | |
| в т.ч. В/конкрет.техн. | | | 385,2 | | 385,2 | | | | |

② Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 7

Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | балк. | проч. | |
| п | В | клетка лестнич | 15,6 | | | 15,6 | б/техн | | 420 |
| | Г | клетка лестнич | 8,6 | | | 8,6 | б/техн | | |
| Итого по помещению | | | 24,2 | | | 24,2 | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 24,2 | | | 24,2 | | | |
| в т.ч. Б/конкрет.техн. | | | 24,2 | | | 24,2 | | | |
| Итого по этажу п | | | 24,2 | | | 24,2 | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 24,2 | | | 24,2 | | | |
| в т.ч. Б/конкрет.техн. | | | 24,2 | | | 24,2 | | | |

2
**Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 8

Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|--------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | лодж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | балк. | проч. | |
| 1 | A | клетка лестнич | 10,9 | | 10,9 | | | б/техн | 420 |
| | B | клетка лестнич | 39,0 | | 39,0 | | | б/техн | |
| | B | клетка лестнич | 17,6 | | 17,6 | | | б/техн | |
| | Г | клетка лестнич | 5,9 | | 5,9 | | | б/техн | |
| Итого по помещению | | | 73,4 | | 73,4 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 73,4 | | 73,4 | | | | |
| в т.ч. Б/конкрет.техн. | | | 73,4 | | 73,4 | | | | |
| Итого по этажу 1 | | | 73,4 | | 73,4 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 73,4 | | 73,4 | | | | |
| в т.ч. Б/конкрет.техн. | | | 73,4 | | 73,4 | | | | |

2
 Сокольническое
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 9

Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|-------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | в т.ч. | | | |
| | | | | основ. | вспом. | лодж. | балк. | проч. | |
| 2 | A | клетка лестнич | 11,9 | | 11,9 | | | | 420 |
| | B | клетка лестнич | 33,2 | | 33,2 | | | | |
| | B | клетка лестнич | 11,9 | | 11,9 | | | | |
| Итого по помещению | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |
| в т.ч. B/конкрет.техн. | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |
| Итого по этажу 2 | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |
| в т.ч. B/конкрет.техн. | | | 57,0 | | 57,0 | | | | |

② Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

адресу: Неглинная ул., 14, стр.1

стр. 10

тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | людж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | | балк. | проч. |
| 3 | A | клетка лестнич | 10,7 | | | 10,7 | б/техн | | 420 |
| | B | клетка лестнич | 45,9 | | | 45,9 | б/техн | | |
| Итого по помещению | | | 56,6 | | | 56,6 | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 56,6 | | | 56,6 | | | |
| в т.ч. Б/конкрет. техн. | | | 56,6 | | | 56,6 | | | |
| Итого по этажу 3 | | | 56,6 | | | 56,6 | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 56,6 | | | 56,6 | | | |
| в т.ч. Б/конкрет. техн. | | | 56,6 | | | 56,6 | | | |
| Итого по зданию | | | 3354,7 | 1451,8 | 1902,9 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 3354,7 | 1451,8 | 1902,9 | | | | |
| в т.ч. Б/конкрет. техн. | | | 3354,7 | 1451,8 | 1902,9 | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
4.08.2004г. N 1006376.

Экспликация на 10 страницах

23.06.2015 г.

Исполнитель

М.Е. Максимова

Максимова Л.Е.

54 34 301206

Руководитель производственной группы Беляева О.В.

О.В. Беляева

② **Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»

| № п/п | № документа | Дата документа | Сумма документа | | Сумма по договору | Сумма по акту | Сумма по накладной |
|-------|-------------|----------------|-----------------|------------|-------------------|---------------|--------------------|
| | | | В рублях | В копейках | | | |
| 1 | 107/0/2015 | 25.06.2015 | 50,0 | 00,0 | 50,0 | 50,0 | 50,0 |
| 2 | 107/0/2015 | 25.06.2015 | 50,0 | 00,0 | 50,0 | 50,0 | 50,0 |
| 3 | 107/0/2015 | 25.06.2015 | 50,0 | 00,0 | 50,0 | 50,0 | 50,0 |
| 4 | 107/0/2015 | 25.06.2015 | 50,0 | 00,0 | 50,0 | 50,0 | 50,0 |

Вручил



Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 10 листов

Руководитель производственной группы Белова О.В.

107/0/2015
 25.06.2015
 Москва, Р.С.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Сокольническое БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 83/3 Литер -
по состоянию на 18.06.2015 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

| | | | |
|---|----------|--|--------------|
| Кадастровый номер | - | | |
| Предшущий кадастровый номер | - | | |
| Учетный номер объекта | 04306256 | | |
| Адрес | Город | Москва | |
| Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.) | | Неглинная ул. | |
| Дом | 14 | Корп. | - Строение 1 |
| Функциональное назначение | | нежилое | |
| Общая площадь всего (кв.м.) | 3354,7 | Количество квартир | - |
| кроме того площади (кв.м.): в т.ч. | - | Материал стен | кирпичный |
| лестничных клеток | - | Год постройки | до 1917 г. |
| технического подполья технического этажа | - | Этажность (без учета подземных этажей) | 3 |
| вент. камер | - | Подземных этажей | 1 |
| других помещений | - | Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.) | 1208,3 |
| Площадь застройки (кв.м.) | 1010 | Памятник архитектуры | нет |
| Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений | - | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.) | 3354,7 - |



02 10 14 0022298

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

| | | | |
|---|--|---|--------|
| Наименование правообладателя (ФИО для физического лица) | ЗАО "Прогресс" площадь по св-ву 2477,5 кв м | | |
| Здание/строение | здание | | |
| Тип помещения: встроенно-пристроенное | - | | |
| пристроенное | - | | |
| Общая площадь, всего (кв.м.) | 3354,7 | Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. | 3354,7 |
| 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
4.08.2004г. N 1006376.

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

23.06.2015

Подпись

**Фалева
Наталья Анатольевна**
Зам. начальника
Сокольнического ТБТИ г. Москва

Исполнитель

Максимова Л.Е.

23.06.2015

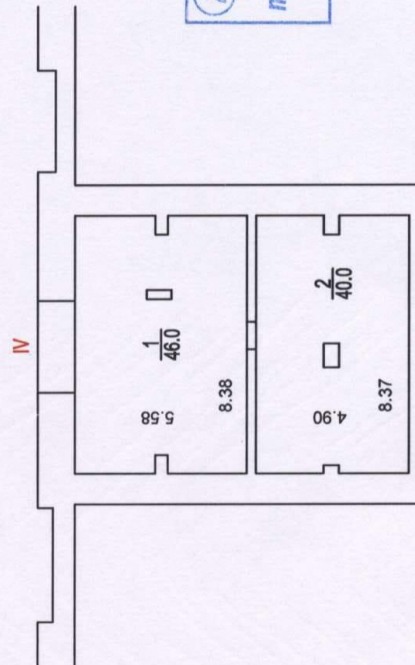
Подпись

Руководитель производственной группы **Беляева О.В.**



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: ул. Неглинная
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)
домовл. (вл.) 14 ДОМ
этаж (поэтаж)
корпус строение (сооружение) 1А
наименование строения
квартал № 83/3 Центрального АО г. Москвы

ПОДВАЛ



2 Сокольническое
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 18 " 06 2015 г.
П/план снял Максимова Л.Е.
Проверил Белыева О.В.
" 21 " 06 2015 г.

Руководитель производственной группы **Белыева О.В.**

Масштаб 1:200

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**

Сокольническое ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Неглинная ул., 14, стр.1А

стр. 1

Помещение N IV Тип: Без конкретной технологии
Последнее обследование 18.06.2015

ф.25

| Этаж | NN комн. | Характеристики комнат и помещений | Общая площадь | | | Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) | | | Вы- со- та |
|----------------------------|-------------|---|---------------|--------|--------|---|--------|-------|------------------|
| | | | всего | в т.ч. | | людж. | в т.ч. | | |
| | | | | основ. | вспом. | | | балк. | проч. |
| п | 1 | нежилое | 46,0 | | 46,0 | б/техн | | | 279 |
| | 2 | нежилое | 40,0 | | 40,0 | б/техн | | | |
| Итого по помещению | | | 86,0 | | 86,0 | | | | |
| ---Нежилые помещения всего | | | 86,0 | | 86,0 | | | | |
| в т.ч. Б/конкрет.техн. | | | 86,0 | | 86,0 | | | | |

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.04.2007г. N 1020377.

Экспликация на 1 странице


23.06.2015 г.

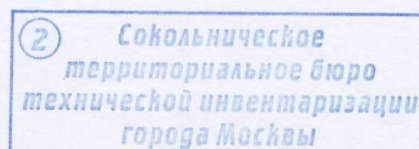
Исполнитель _____



Максимова Л.Е.

54 34 301206

Выполнитель производственной группы Беляева О.В.




02 10 14 0022300

9.3. Копии документов исполнителя и оценщика



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» марта 2018 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01037
номер свидетельства

**Сазонов
Юрий Михайлович**

ИНН 230607153154

Россия, Краснодарский край, г. Ейск, ул. Люксембург, д.179 кв.20
Паспорт 0306 319742, выдан Управлением Внутренних дел
города Ейска и Ейского района Краснодарского края, 22.08.2006,
код подразделения 232-021

является членом СРО Региональная ассоциация оценщиков
и имеет право на осуществление оценочной деятельности
на территории Российской Федерации

Президент СРО РАО

К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5, оф. 509

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005911/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005911/20 от 05.10.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Сазонов Юрий Михайлович |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | Краснодарский край, г. Ейск, ул. Розы Люксембург, д. 179, кв. 20 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 3 000 000 (Три миллиона) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 3 000 000 (Три миллиона) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единоновременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «15» октября 2020 г. по «14» октября 2021 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик,
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

(Потапова Е.Ю.)
«05» октября 2020г.

Страхователь:
Сазонов Юрий Михайлович

(Сазонов Ю.М.)
«05» октября 2020г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000329-1 от 10 октября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Сазонову Юрию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от 10 октября 2017 г. № 15

Директор



А.С. Бузникин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 10 октября 2020 г.



001209 - KA1

ПРИЛОЖЕНИЕ № 7
к постановлению Правительства
Российской Федерации
от 3 апреля 2020 г. № 440

ОСОБЕННОСТИ

**применения разрешительных режимов, предусмотренных
Федеральным законом "Об оценочной деятельности
в Российской Федерации"**

1. Мораторий на подтверждение квалификации путем пересдачи квалификационного экзамена в области оценочной деятельности для действующих оценщиков (далее соответственно - мораторий, квалификационный экзамен) вводится сроком на 6 месяцев.

Формирование списка на проведение квалификационного экзамена на

5. Срок действия квалификационных аттестатов продлевается:
на 6 месяцев - в отношении квалификационных аттестатов,
выданных до 31 октября 2017 г.;

на 3 месяца - в отношении квалификационных аттестатов, выданных
с 1 ноября 2017 г. по 31 января 2018 г.

Переоформление ранее выданных квалификационных аттестатов
в связи с продлением срока их действия не осуществляется.

С Д. _____



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
ПП-1 № 782763

Настоящий диплом выдан Шуклину Игорю Алексеевичу
(фамилия, имя, отчество)
в том, что он(а) с 01 июня 2010 г. по 27 ноября 2010 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
"Московская финансово-промышленная академия"
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)
по программе
"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
Государственная аттестационная комиссия решением от 27 ноября 2010 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации) Шукина Игоря Алексеевича
(фамилия, имя, отчество)
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки
стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование деятельности)


Президент государственной
аттестационной комиссии
Ректор (директор)
Город Москва, № 2010

Титул: МПО, Москва, 2010, А.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 589

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 013032-1

« 07 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Шуклину Игорю Алексеевичу

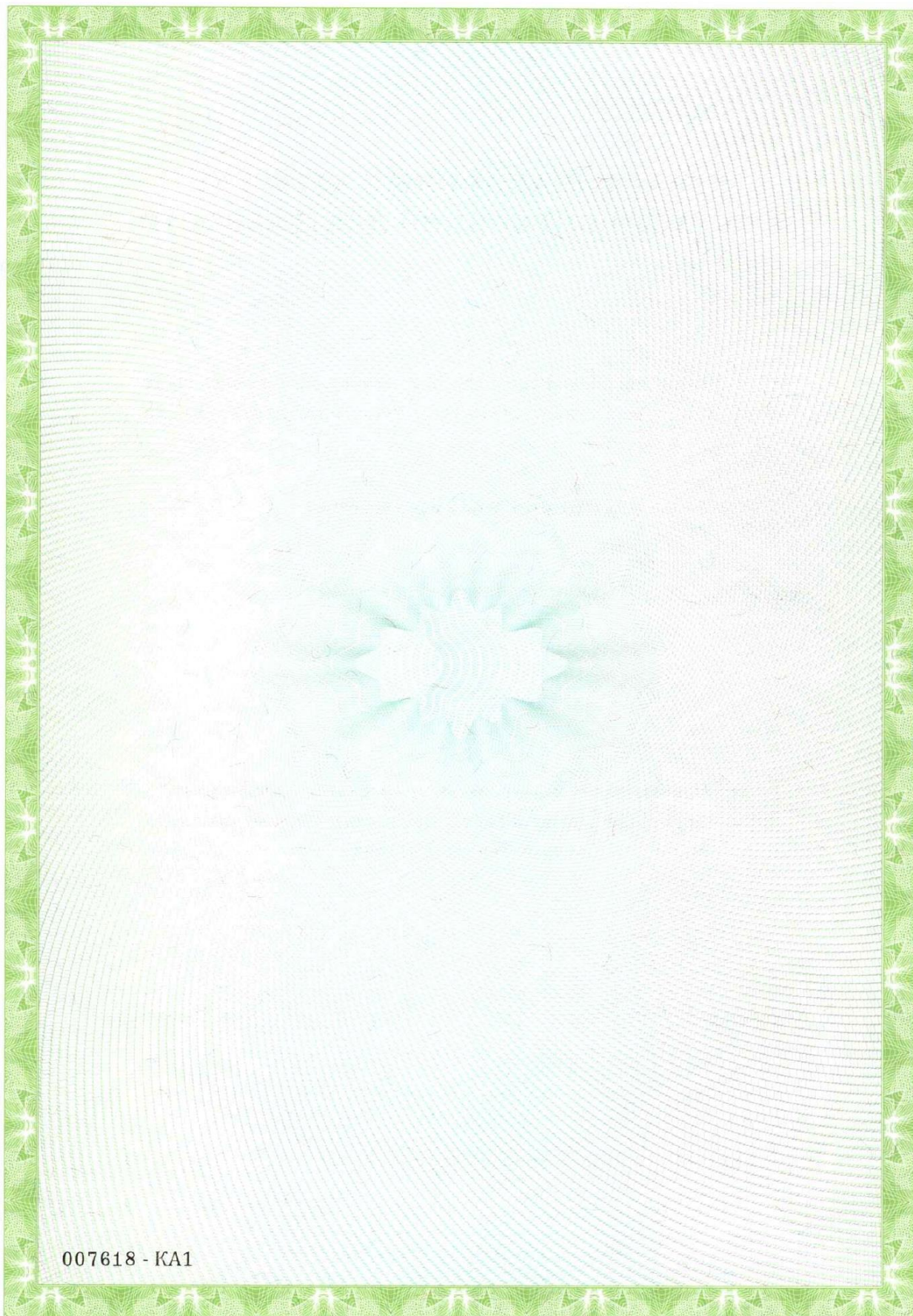
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 07 » июня 20 18 г. № 70

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 21 г.





**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Шуклин Игорь Алексеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 181500587872

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

02 марта 2012 года, регистрационный № 007870

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002222 *

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»**



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

**ПОЛИС № 022-073-005912/20
страхования ответственности оценщика**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005912/20 от 05.10.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

| | |
|--|--|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Шуклин Игорь Алексеевич |
| АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ: | Удмуртская Республика, Красногорский р-н, с. Красногорское, ул. Первомайская, д.5 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 3 000 000 (Три миллиона) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 3 000 000 (Три миллиона) рублей |
| ФРАНШИЗА: | Не установлена |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку. |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «15» октября 2020 г. по «14» октября 2021 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен. |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования. |

Страховщик
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Шуклин Игорь Алексеевич

(Шуклин И.А.)

«05» октября 2020г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ»



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006705/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-006705/21 от 08.04.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

| | |
|--|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | Общество с ограниченной ответственностью «Столичное агентство экспертизы собственности» |
| ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: | 115142, г. Москва, Коломенская набережная, дом 18, кв. 140 |
| ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| ФРАНШИЗА: | <i>Не установлена</i> |
| ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | <i>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i> |
| СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ): | с «13» апреля 2021 г. по «12» апреля 2022 г. |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | <i>Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</i> |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | <i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i> |
| ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ: | <i>Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.</i> |

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.



(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)

«08» апреля 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. +7 (495) 987 18 38 факс 772501001

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Столичное агентство экспертизы собственности»
генеральный директор на основании Устава



(подпись) (Шкала А.О.)

«08» апреля 2021г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТОЛИЧНОЕ АГЕНТСТВО ЭКСПЕРТИЗЫ
СОБСТВЕННОСТИ»

Прошито и пронумеровано

211 страниц

дата: 18.07. 2021 г.

