



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 259-АА-АА/17

**"Определение рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества,
расположенного по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А"**

Дата оценки: 20 сентября 2017 г.

Дата составления: 25 сентября 2017 г.

Заказчик: ООО "РУСЛАЙН 2000"

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2017

Objective view at situation

Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №259-АА-АА/17 от 20 сентября 2017 г. ООО "ЭсАрдЖи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело оценку величины рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 259-АА-АА/17 от 25 сентября 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрдЖи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

- без учета НДС:

1 550 226 429 руб.

(Один миллиард пятьсот пятьдесят миллионов двести двадцать шесть тысяч четыреста двадцать девять) руб.

- с учетом НДС:

1 829 267 176 руб.

(Один миллиард восемьсот двадцать девять миллионов двести шестьдесят семь тысяч сто семьдесят шесть) руб.

Сводные данные расчета рыночной стоимости каждой оцениваемой позиции, входящей в состав объекта оценки, представлены в таблице ниже.

Результаты рыночной стоимости объекта оценки по составу

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества								
47		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9418	1	27.08.2007	357 698 630,31	239 515 612,36	1 249 992 512	1 474 991 164
		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9421	1					
		Земельный участок с кадастровым №77:03:0005001:9399	1	-	0	0	216 925 230	255 971 771
Объекты движимого имущества								
1	63	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	15.11.2007	12 745,77	0,00	964	1 138
2	62	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	15.11.2007	12 745,76	0,00	964	1 138
3	61	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	15.11.2007	12 745,76	0,00	964	1 138
4	60	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	1	14.11.2007	120 084,75	0,00	81 356	96 000
5	64	Композиция "Олененок" Mister Christmas	1	25.11.2007	10 986,44	0,00	6 512	7 684
6	75	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	1	20.01.2009	1 745 937,00	0,00	6 101 248	7 199 473
7	69	Рольставни 10 AG/77(1710x2650)	1	11.12.2007	23 991,53	0,00	83 839	98 930
8	38	Оборудование АПС (пропускная система)	1	25.08.2007	168 135,61	0,00	587 557	693 317
9	22	Коммутатор DES3828+дваМодуляDEM311GT +дваКомм.шнура	1	09.04.2007	19 094,07	0,00	7 133	8 417
10	14	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	1	11.05.2006	13 496,95	0,00	1 122	1 324
11	71	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	1	08.07.2008	83 977,33	0,00	34 227	40 388
12	41	Компьютер DEPO Neos 490MD	1	25.08.2007	18 794,13	0,00	6 669	7 869
13	12	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	1	11.05.2006	14 476,26	0,00	933	1 101
14	55	Рольставни 6 AR/77(4320x2570)	1	01.10.2007	64 363,56	0,00	224 921	265 407
15	79	Ограждение из 50-ти столбиков стационар."ЭКОНОМ"(метал)	1	22.04.2009	45 577,33	7 910,33	159 272	187 941
16	26	Диван "Премьер" экокожа черн.	1	25.08.2007	15 723,73	0,00	3 908	4 611

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
17	91	Снегоуборочная машина	1	04.02.2011	120 300,85	0,00	22 313	26 329
18	70	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	1	11.12.2007	219 546,61	0,00	767 215	905 313
19	31	Компьютер DEPO NEO OS (охрана)	1	24.09.2007	22 106,21	0,00	6 669	7 869
20	74	Система бесперебойного питания для оборудования	1	30.10.2008	205 409,87	0,00	717 813	847 020
21	18	Металлическое ограждение	1	15.12.2006	864 495,05	0,00	3 021 013	3 564 796
22	39	Компьютер DEPO Neos 490MD	1	25.08.2007	18 794,13	0,00	6 669	7 869
23	49	Автоматические двери (стоянка цоколь)	1	10.10.2017	352 070,93	0,00	1 230 326	1 451 785
24	13	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брфинг-прист	1	11.05.2006	16 834,58	0,00	2 054	2 424
25	56	Рольставни 7 AR/77 (2470x2570)	1	01.10.2007	36 820,34	0,00	128 670	151 831
26	24	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	1	17.04.2007	26 484,75	0,00	4 910	5 794
27	80	Система водостока и лив.канализации с колодцами	1	01.04.2009	196 967,00	88 145,00	688 309	812 205
28	44	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200) киоск	1	25.08.2007	78 900,00	0,00	275 719	325 349
29	30	Компьютер в сборе ZALMAL Секр)(секретать)	1	03.10.2007	25 912,12	0,00	6 669	7 869
30	52	Рольставни 3 AR/77(1760x2570)	1	01.10.2007	26 209,32	0,00	91 590	108 076
31	89	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	1	29.12.2010	11 310 169,26	665 304,46	39 523 850	46 638 143
32	57	Компьютер в сб. IN WIN адм	1	31.10.2007	31 274,42	0,00	6 669	7 869
33	46	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200) (киоск)	1	25.08.2007	92 700,00	0,00	323 944	382 254
34	53	Рольставни 4 AR/77 (1760x2570)	1	01.10.2007	26 209,32	0,00	91 590	108 076
35	29	Вентиляция цок. этажа	1	28.09.2007	120 226,00	1 987,60	420 135	495 759
36	8	Компьютер в сб. IN WIN бух1	1	11.04.2007	25 206,60	0,00	6 669	7 869
37	36	Пресс Bramidan 3 0	1	16.10.2007	175 000,00	0,00	17 797	21 000
38	10	Компьютер в сб/ DEPO№9NEOS инженер.	1	11.04.2007	37 564,01	0,00	6 669	7 869
39	20	Сервер VideoNet №1	1	30.03.2007	114 778,14	0,00	19 356	22 840
40	42	Компьютер в сб/ DEPO№10NEOS	1	25.08.2007	24 108,00	0,00	6 669	7 869
41	11	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	1	11.05.2006	11 559,66	0,00	933	1 101
42	54	Рольставни 5AR/77 (1260x2570)	1	01.10.2007	18 787,29	0,00	65 653	77 470
43	15	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	1	12.05.2006	21 353,39	0,00	2 763	3 260
44	21	Сервер VideoNet №2	1	30.03.2007	182 142,78	0,00	19 356	22 840
45	58	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	1	31.10.2007	11 731,64	0,00	2 456	2 898
46	40	Компьютер DEPO Neos 370MD	1	25.08.2007	19 108,49	0,00	6 669	7 869
47	59	Тревожная сигнализация	1	15.11.2007	45 808,33	0,00	160 079	188 893
48	43	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	1	25.08.2007	10 508,47	0,00	36 722	43 332
49	77	обустройство парковки, газон,240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	1	01.10.2008	5 022 926,72	2 136 824,80	17 552 823	20 712 331
50	27	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	1	27.09.2007	558 156,89	0,00	10 712	12 640
51	78	Система видеонаблюдения	1	20.01.2009	945 814,06	0,00	3 305 186	3 900 119
52	68	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	1	11.12.2007	126 377,12	0,00	441 630	521 123
53	67	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	1	11.12.2007	60 593,22	0,00	211 745	249 860
54	17	Поломочная машина BR 530 с балкой всасывающей	1	08.11.2006	296 610,17	0,00	27 461	32 404
55	51	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	1	01.10.2007	19 830,51	0,00	69 299	81 772
56	93	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	1	13.03.2014	41 864,41	0,00	38 482	45 409
57	94	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	1	13.03.2014	94 355,93	0,00	27 721	32 711
58	-	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)	1	н/д	н/д	-	1	1,18
59	-	Провода и кабели силовые (встроены в здание)	1	н/д	148 305,09	0,00	518 258	611 545
60	-	Щиты распределительные (встроены в здание)	2	н/д	н/д	-	1	1,18
61	201701	Коммутационный шкаф Estap	1	н/д	-	-	814	961
62	201702	Коммутатор DES 3526	1	н/д	-	-	1 550	1 829
63	201703	Роутер ZyXel Giba 3	1	н/д	2 730,00	0,00	1 203	1 420
64	201704	Шкафы с пакетными выключателями	3	Пост охраны, 3 эт.	-	-	759	896
65	201705	Домофон COMMAX	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	881	1 040
66	201706	Шкаф для одежды, алюмин.	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	526	621

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
67	201707	Стул с обивкой из материн	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
68	201708	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	2	Кабинет руководителя, у входа направо	-	-	1 258	1 484
69	201709	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	1	Кабинет руководителя	-	-	334	394
70	201710	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	1	Кабинет руководителя	-	-	512	604
71	201711	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	1	Кабинет руководителя	-	-	1 060	1 251
72	201712	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	1	Кабинет руководителя, под телевизором	-	-	1 533	1 809
73	201713	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	1	Кабинет руководителя, у письм. стола	-	-	871	1 028
74	201714	Стул с обивкой из иск. кожи	5	Кабинет руководителя	-	-	4 584	5 409
75	201715	Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
76	201716	Принтер HP Laser Jet 1022	1	Кабинет руководителя	-	-	1 640	1 935
77	201717	Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	-	-	786	927
78	201718	Ноутбук Lenovo Z50-70	1	Кабинет руководителя	-	-	7 614	8 985
79	201719	Обогреватель Polaris, 10 секций	1	Кабинет руководителя	-	-	541	638
80	201720	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	1	Кабинет руководителя	-	-	437	516
81	201721	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	1	Кабинет руководителя	-	-	754	890
82	201722	Бар "Глобус"	1	Кабинет руководителя	-	-	1 704	2 011
83	201723	Сейф VALBERG ASM-63 T-CT	1	Кабинет руководителя	-	-	2 268	2 676
84	201724	Телевизор Erisson	1	Кабинет руководителя	-	-	2 034	2 400
85	201725	Кресло руководителя, черная кожа	1		-	-	917	1 082
86	201726	Вешалка напольная	1	Кабинет руководителя	-	-	248	293
87	201727	Зеркало большое, прямоугольной формы	4	Кабинет руководителя	-	-	1 505	1 776
88	201728	Зеркало среднее, прямоугольной формы	1	Кабинет руководителя	-	-	376	444
89	201729	Стол рабочий	1	Приемная руководителя	-	-	506	597
90	201730	Тумба выкатная	1	Приемная руководителя	-	-	871	1 028
91	201731	Стеллаж высокий, 2х- дверный	2	Приемная руководителя	-	-	1 865	2 201
92	201732	Шкаф для одежды, двустворчатый	1	Приемная руководителя	-	-	747	881
93	201733	Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Приемная руководителя	-	-	917	1 082
94	201734	Узкий стеллаж (пенал)	4	Приемная руководителя	-	-	2 142	2 528
95	201735	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	1	Приемная руководителя	-	-	536	632
96	201736	Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	-	-	786	927
97	201737	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	1	Приемная руководителя	-	-	1 822	2 150
98	201738	Источник бесперебойного питания	1	Приемная руководителя	-	-	1 063	1 254
99	201739	Сканер Canon Lide 210	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
100	201740	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
101	201741	Вентилятор настольный SCARLETT	1	н/д	-	-	95	112
102	201742	Стол рабочий , угловой	1	Кабинет главного инженера	-	-	475	561
103	201743	Тумба выкатная	2	Приемная руководителя	-	-	1 742	2 056

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
104	201744	Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогат.)	4	Кабинет главного инженера	-	-	2 023	2 387
105	201745	Источник бесперебойного питания	2	Приемная руководителя	-	-	1 000	1 180
106	201746	Стеллаж высокий, 4х- дверный	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
107	201747	Стеллаж высокий, 2х- дверный	2	Приемная руководителя	-	-	1 865	2 201
108	201748	Стеллаж высокий, 5 полок	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
109	201749	Тумба приставная, большая	1	Кабинет главного инженера	-	-	352	415
110	201750	Кресло рабочее (черн.кожа)	2	Приемная руководителя	-	-	1 834	2 164
111	201751	Стул на метал. основе	2	Кабинет главного инженера	-	-	481	568
112	201752	Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
113	201753	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	1	Кабинет главного инженера	-	-	4 373	5 160
114	201754	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	1	Кабинет главного инженера	-	-	674	795
115	201755	Напольная вешалка для одежды	1	Кабинет главного инженера	-	-	248	293
116	201756	Компьютер в сборе ZALMAN A01748	1	Кабинет главного инженера	-	-	3 061	3 612
117	201757	Кресло рабочее с обивкой из материи	1	Кабинет главного инженера	-	-	240	283
118	201758	Стол рабочий, угловой	2	Кабинет управляющего и администр.	-	-	951	1 122
119	201759	Тумба выкатная	3	Приемная руководителя	-	-	2 612	3 082
120	201760	Кресло руководителя	2	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 834	2 164
121	201761	Стеллаж высокий, 4х- дверный	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
122	201762	Стеллаж высокий, 2х- дверный	1	Приемная руководителя	-	-	933	1 101
123	201763	Шкаф для одежды, двустворчатый	1	Приемная руководителя	-	-	747	881
124	201764	Шкаф для одежды, одностворчатый	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	747	881
125	201765	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 325	1 564
126	201766	Сейф металлический VALBERG	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	2 268	2 676
127	201767	Принтер HP Laser Jet 1022	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 640	1 935
128	201768	Автоматические двери	5	н/д	352 070,93	0,0	1 230 326	1 451 785
129	201769	Сканер Canon Lide 210	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	541	638
130	201770	Источник бесперебойного питания	1	Приемная руководителя	-	-	1 063	1 254
131	201771	Вентилятор Silver, напольный	1	-	-	-	144	170
132	201772	Вентилятор DELONI, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	227	268
133	201773	Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
134	201774	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
135	201775	Напольная вешалка для одежды	1	Кабинет главного инженера	-	-	248	293
136	201776	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	2 105	2 484
137	201777	Часы настенные	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	86	101

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
138	201778	Стул на метал. основе	1	Кабинет главного инженера	-	-	240	283
139	201779	Компьютер в сборе DEPO 18	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	6 669	7 869
140	201780	Стол рабочий	2	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 012	1 194
141	201781	Угловой сегмент	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	475	561
142	201782	Тумба выкатная	1	Приемная руководителя	-	-	871	1 028
143	201783	Кресло рабочее, коричн. кожа	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	917	1 082
144	201784	Стеллаж узкий, угловой	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	565	667
145	201785	Приставка с двумя дверцами	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	521	615
146	201786	Сейф металлический	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	2 268	2 676
147	201787	Шкаф для одежды	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	747	881
148	201788	Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	-	-	786	927
149	201789	Принтер HP Laser Jet 1505	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	2 369	2 795
150	201790	Компьютер в сборе DEPO AC230	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	3 061	3 612
151	201791	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
152	201792	Увлажнитель воздуха Polaris	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	508	599
153	201793	Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
154	201794	Зеркало большое, прямоуг. Формы	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	376	444
155	201795	Часы настенные, квадратные	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	86	101
156	201796	Стол рабочий, угловой	2	Кабинет управляющего и администр.	-	-	951	1 122
157	201797	Тумба выкатная	4	Приемная руководителя	-	-	3 483	4 110
158	201798	Кресло рабочее с обивкой из материи	2	Кабинет главного инженера	-	-	481	568
159	201799	Стол рабочий	2	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 012	1 194
160	201800	Кресло, черная кожа	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	917	1 082
161	201801	Приставка с двумя дверцами	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	521	615
162	201802	Шкаф для одежды двустворчатый	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	747	881
163	201803	Стеллаж высокий, 2х- дверный	3	Приемная руководителя	-	-	2 798	3 302
164	201804	Стеллаж высокий, 5 полок	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
165	201805	Стеллаж средн., 3 полки	2	Кабинет бухгалтерии	-	-	1 258	1 484
166	201806	Узкий стеллаж (пенал)	2	Приемная руководителя	-	-	1 071	1 264
167	201807	Принтер HP Laser Jet P 2015	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 369	2 795
168	201808	Принтер HP Laser Jet P 1102	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 551	3 010
169	201809	Сканер Canon Lide 210	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
170	201810	Ксерокс Canon IR 1022A	1	Кабинет бухгалтерии, у вх. двери	-	-	7 791	9 193
171	201811	Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
172	201812	Уничтожитель документов Dahle 40204	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	4 908	5 791
173	201813	Компьютер в сборе IN WIN Фл 8204	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	3 061	3 612

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
174	201814	Компьютер в сборе DEPO 08	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	6 669	7 869
175	201815	Источник бесперебойного питания	3	Приемная руководителя	-	-	3 188	3 762
176	201816	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
177	201817	Вентилятор DELONI, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	227	268
178	201818	Вентилятор SCARLETT, настольный	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	95	112
179	201819	Телефон Panasonic, черного цвета	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	137	162
180	201820	Телефон Panasonic, серого цвета	4	Кабинет бухгалтерии	-	-	549	648
181	201821	Шкаф для одежды двусторчатый	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	747	881
182	201822	Кухонный гарнитур	1	Комната отдыха	-	-	4 627	5 460
183	201823	Кофемашинка Jura	1	Комната отдыха	-	-	10 424	12 300
184	201824	Микроволновая печь Daewoo De	1	Комната отдыха	-	-	853	1 007
185	201825	Холодильник Саратов	1	Комната отдыха	-	-	1 891	2 231
186	201826	Эл. плита Электролюкс	1	Комната отдыха	-	-	4 129	4 872
187	201827	Вытяжка Ardo	1	Комната отдыха	-	-	932	1 100
188	201828	Стол на метал. основе	4	Комната отдыха	-	-	4 610	5 440
189	201829	Стол на метал. основе	8	Кабинет главного инженера	-	-	1 922	2 268
190	201830	Картина "Природа"	1	Комната отдыха	-	-	668	788
191	201831	Телевизор Erisson	1	Комната отдыха	-	-	2 034	2 400
192	201832	TV-тюнер TOPFIELD	1	Комната отдыха	-	-	676	798
193	201834	Чайник Philips	1	Комната отдыха	-	-	722	852
194	201835	Стол - хром. металлокаркас	95	Зона фудкорта	-	-	45 890	54 150
195	201836	Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	60	Зона фудкорта	-	-	44 441	52 440
196	201837	Многофункциональный тренажер	1	Цокольный эт., холл	-	-	6 102	7 200
197	201838	Груша для бокса	1	Цокольный эт., холл	-	-	458	540
198	201839	Брусья для спорта	1	Цокольный эт., холл	-	-	8 305	9 800
199	201840	Электронные весы	1	Цокольный эт., холл	-	-	1 864	2 200
200	201841	Теннисный стол	1	Цокольный эт., холл	-	-	1 644	1 940
201	201842	Шкаф книжный	3	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 154	2 542
202	201843	Холодильник	1	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	729	860
203	201844	Электрическая плита	1	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	84	99
204	201845	Микроволновка	1	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	678	800
205	201846	Шкаф железный для переодевания (охрана)	30	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	-	-	15 769	18 607
206	201847	Металлошкаф для инструмента	1	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	-	-	970	1 145
207	201848	Шкаф для одежды	2	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 495	1 764
208	201849	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	933	1 101
209	201850	Тумба приставная с ящиками	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	352	415
210	201851	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	2	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	9 441	11 140
211	201852	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	933	1 101

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
212	201853	Шкаф стеклянный средний	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	718	847
213	201854	Стол с приставкой	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	506	597
214	201855	Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Приемная руководителя	-	-	917	1 082
215	201856	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	4 720	5 570
216	201857	Компьютер в сборе DEPO 41	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	6 669	7 869
217	201858	Трансформаторы электрические силовые, мощные	2	Встроены в здание в подстанции, 1-ый этаж	1 227 879,62	0,0	4 290 876	5 063 233
218	201859	Рольставни 1	1	Противопожарные выходы, 1-ый этаж	65 406,78	0,0	228 567	269 709
219	201860	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	4	н/д	-	-	1	1,18
220	201861	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	7	н/д	-	-	13 514	15 947
Итого:					383 533 515	242 415 785	1 550 226 429	1 829 267 176

Источник информации: расчеты Оценщика

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО 1,2,3), от 1 июня 2015 г. № 326 (ФСО 8), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО 7), от 01 июня 2015 г. №328 (ФСО № 10) стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор Управления по развитию бизнеса
направления "Финансовый консалтинг"
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

_____ **И. В. Терешин**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	12
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	16
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	17
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	20
4.1. Сведения о Заказчике.....	20
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	20
4.2.1. Сведения об Исполнителе.....	20
4.2.2. Сведения об Оценщиках	20
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	21
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	22
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	22
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	22
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	22
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	22
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	31
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	32
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки	32
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета	32
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки	33
6.4.1. Описание характеристики местоположения объекта оценки.....	33
6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик	37
6.5. Сведения о текущих арендаторах.....	42
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ.....	44
7.1. Анализ влияния общей политической и социально–экономической обстановки в стране и регионе	44
7.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 1 полугодия 2017 г.	46
7.2.1. Классификация торговых центров.....	46
7.2.2. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости	49
7.2.3. Предложение	49
7.2.4. Спрос.....	50
7.2.5. Уровень вакантных площадей	52

7.2.6. Финансовые условия	53
7.2.7. Операционные расходы	56
7.2.8. Ставка капитализации	57
7.2.9. Тенденции и прогнозы	58
7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены	58
7.4. Анализ ликвидности объекта оценки	59
7.5. Анализ рынка, к которому относится оцениваемое движимое имущество	61
7.6. Общие выводы.....	78
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	79
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	83
9.1. Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.....	83
9.2. Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом	98
9.2.1. Определение стоимости земельного участка	Ошибка! Закладка не определена.
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....	106
11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	114
11.1. Описание количественных и качественных характеристик движимого имущества	114
11.2. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом	118
11.2.1. Методика затратного подхода	118
11.2.2. Обоснование применения затратного подхода	119
11.2.3. Определение затрат на замещение по цене однородного объекта	119
11.2.4. Определение накопленного износа.....	125
11.3. Расчет стоимости движимого имущества сравнительным подходом	133
11.3.1. Методика сравнительного подхода	133
11.3.2. Обоснование применения сравнительного подхода	135
11.3.3. Расчет стоимости методом сравнения с аналогичным объектом	135
11.4. Согласование результатов расчета	139
12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	143
13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. РАБОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	154
13.1. Пояснение к расчету отдельных показателей и таблицы доходного подхода.....	154
13.2. Информация, используемая при составлении отчета об оценке	159
13.2.1. Информация, используемая при определении стоимости здания сравнительным подходом	159
13.2.2. Информация, используемая в расчетах	162

13.3. Акт осмотра	218
13.4. Копии документов Оценщика и Исполнителя	227
13.5. Копии документов, предоставленные Заказчиком	234

DRAFT

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А. Перечень объектов приведен в Приложении №5 Договора (Табл. 1.1 и Табл. 1.2 Отчета).
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Сведения о составе объекта оценки приведены в Приложении №5 Договора (Табл. 1.1 и Табл. 1.2 Отчета).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Сведения, достаточные для идентификации объекта оценки приведены в Приложении №5 Договора (Табл. 1.1 и Табл. 1.2 Отчета).
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Сведения о правах на объект оценки приведены в Приложении №5 Договора (Табл. 1.1 и Табл. 1.2 Отчета).
Обладатель указанных прав	Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000"
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Сведения об ограничениях (обременениях) права на объект оценки приведены в Приложении №5 Договора (Табл. 1.1 и Табл. 1.2 Отчета).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	20.09.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
Результат определения стоимости	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

Услуги по оценке оказываются в рамках урегулирования проблемной задолженности ООО "РУСЛАЙН 2000".

Перечень движимого и недвижимого имущества, входящего в состав объекта оценки:

Табл. 1.1

Перечень недвижимого имущества объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Площадь объекта, кв. м	Правоудостоверяющий документ	Правообладатель	Состав передаваемых прав	Существующие ограничения (обременения) права
1	Нежилое помещение	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	77:03:0005001:9418	4 874,3	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №77/011/012/2015-585 от 20.05.2015 г.	ООО "РУСЛАЙН 2000"	Собственность	Ипотека, аренда
2	Нежилые помещения	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	77:03:0005001:9421	16 068,5	Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним №77/011/012/2015-586 от 20.05.2015 г.	ООО "РУСЛАЙН 2000"	Собственность	Ипотека, аренда
3	Земельный участок	г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А	77:03:0005001:9399	12 024,0	Договор аренды земельного участка №М-03-042726 от 29.07.2013 г.	ООО "РУСЛАЙН 2000"	Аренда	Не зарегистрировано

Табл. 1.2

Перечень движимого имущества объекта оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.	Код (номенклатурный номер)
1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	00000063	1	
2	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	00000062	1	
3	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	00000061	1	
4	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	00000060	1	

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.	Код (номенклатурный номер)
5	Композиция "Олененок" Mister Christmas	00000064	1	
6	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	00000075	1	
7	Рольставни 10 AG/77(1710x2650)	00000069	1	
8	Оборудование АПС (пропускная система)	00000038	1	
9	Коммутатор DES3828+дваМодуляDEM311GT+дваКомм.шнура	00000022	1	
10	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	00000014	1	
11	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	00000071	1	
12	Компьютер DEPO Neos 490MD	00000041	1	
13	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	00000012	1	
14	Рольставни 6 AR/77(4320x2570)	00000055	1	
15	Ограждение из 50-ти столбиков стационар."ЭКОНОМ"(метал)	00000079	1	
16	Диван "Премьер" экокожа черн.	00000026	1	
17	Снегоуборочная машина	00000091	1	
18	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	00000070	1	
19	Компьютер DEPO NEO OS (охран)	00000031	1	
20	Система бесперебойного питания для оборудования	00000074	1	
21	Металлическое ограждение	00000018	1	
22	Компьютер DEPO Neos 490MD	00000039	1	
23	Автоматические двери ,(стоянка цоколь)	00000049	1	
24	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брифинг-прист	00000013	1	
25	Рольставни 7 AR/77 (2470x2570)	00000056	1	
26	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	00000024	1	
27	Система водостока и лив.канализации с колодцами	00000080	1	
28	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200) киоск	00000044	1	
29	Компьютер в сборе ZALMAL Секр(секретать)	00000030	1	
30	Рольставни 3 AR/77(1760x2570)	00000052	1	
31	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	00000089	1	
32	Компьютер в сб. IN WIN адм	00000057	1	
33	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200) (киоск)	00000046	1	
34	Рольставни 4 AR/77 (1760x2570)	00000053	1	
35	Вентиляция цок. этажа	00000029	1	
36	Компьютер в сб.IN WIN бух1	00000008	1	
37	Пресс Bramidan 3 0	00000036	1	
38	Компьютер в сб/ DEPO№9NEOS инженер.	00000010	1	
39	Сервер VideoNet №1	00000020	1	
40	Компьютер в сб/ DEPO№10NEOS	00000042	1	
41	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	00000011	1	
42	Рольставни 5AR/77 (1260x2570)	00000054	1	
43	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	00000015	1	
44	Сервер VideoNet №2	00000021	1	
45	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	00000058	1	
46	Компьютер DEPO Neos 370MD	00000040	1	
47	Тревожная сигнализация	00000059	1	
48	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	00000043	1	
49	обустройство парковки, газон,240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	00000077	1	
50	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	00000027	1	
51	Система видеонаблюдения	00000078	1	
52	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	00000068	1	
53	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	00000067	1	
54	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	00000017	1	
55	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	00000051	1	
56	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	00000093	1	
57	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	00000094	1	
58	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)		1	
59	Провода и кабели силовые (встроены в здание)		1	0000001740
60	Щиты распределительные (встроены в здание)		2	0000001797
61	Коммутационный шкаф Estap	201701	1	
62	Коммутатор DES 3526	201702	1	
63	Роутер ZyXel Giba 3	201703	1	
64	Шкафы с пакетными выключателями	201704	3	
65	Домофон СОММАХ	201705	1	
66	Шкаф для одежды, алюмин.	201706	1	
67	Стул с обивкой из материи	201707	1	
68	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	201708	2	
69	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	201709	1	
70	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	201710	1	
71	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	201711	1	
72	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	201712	1	
73	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	201713	1	
74	Стул с обивкой из иск. кожи	201714	5	
75	Стул с обивкой из материи	201715	1	
76	Принтер HP Laser Jet 1022	201716	1	

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.	Код (номенклатурный номер)
77	Телефон Yealink T21 E2	201717	1	
78	Ноутбук Lenovo Z50-70	201718	1	
79	Обогреватель Polaris, 10 секций	201719	1	
80	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	201720	1	
81	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	201721	1	
82	Бар "Глобус"	201722	1	
83	Сейф VALBERG ASM-63 Т-СТ	201723	1	
84	Телевизор Erisson	201724	1	
85	Кресло руководителя, черная кожа	201725	1	
86	Вешалка напольная	201726	1	
87	Зеркало большое, прямоугольной формы	201727	4	
88	Зеркало среднее, прямоугольной формы	201728	1	
89	Стол рабочий	201729	1	
90	Тумба выкатная	201730	1	
91	Стеллаж высокий, 2х- дверный	201731	2	
92	Шкаф для одежды, двухдверчатый	201732	1	
93	Кресло рабочее (черн.кожа)	201733	1	
94	Узкий стеллаж (пенал)	201734	4	
95	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	201735	1	
96	Телефон Yealink T21 E2	201736	1	
97	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	201737	1	
98	Источник бесперебойного питания	201738	1	
99	Сканер Canon Lide 210	201739	1	
100	Обогреватель Polaris, 8 секций	201740	1	
101	Вентилятор настольный SCARLETT	201741	1	
102	Стол рабочий , угловой	201742	1	
103	Тумба выкатная	201743	2	
104	Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогат.)	201744	4	
105	Источник бесперебойного питания	201745	2	
106	Стеллаж высокий, 4х- дверный	201746	1	
107	Стеллаж высокий, 2х- дверный	201747	2	
108	Стеллаж высокий, 5 полок	201748	1	
109	Тумба приставная, большая	201749	1	
110	Кресло рабочее (черн.кожа)	201750	2	
111	Стул на метал. основе	201751	2	
112	Телефон Yealink T21 E2	201752	2	
113	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	201753	1	
114	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	201754	1	
115	Напольная вешалка для одежды	201755	1	
116	Компьютер в сборе ZALMAN A01748	201756	1	
117	Кресло рабочее с обивкой из материи	201757	1	
118	Стол рабочий, угловой	201758	2	
119	Тумба выкатная	201759	3	
120	Кресло руководителя	201760	2	
121	Стеллаж высокий, 4х- дверный	201761	1	
122	Стеллаж высокий, 2х- дверный	201762	1	
123	Шкаф для одежды, двухдверчатый	201763	1	
124	Шкаф для одежды, однодверчатый	201764	1	
125	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	201765	1	
126	Сейф металлический VALBERG	201766	1	
127	Принтер HP Laser Jet 1022	201767	1	
128	Автоматические двери	201768	5	
129	Сканер Canon Lide 210	201769	1	
130	Источник бесперебойного питания	201770	1	
131	Вентилятор Silver, напольный	201771	1	
132	Вентилятор DELONI, напольный	201772	1	
133	Телефон Yealink T21 E2	201773	2	
134	Обогреватель Polaris, 8 секций	201774	1	
135	Напольная вешалка для одежды	201775	1	
136	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	201776	1	
137	Часы настенные	201777	1	
138	Стул на метал. основе	201778	1	
139	Компьютер в сборе DEPO 18	201779	1	
140	Стол рабочий	201780	2	
141	Угловой сегмент	201781	1	
142	Тумба выкатная	201782	1	
143	Кресло рабочее, коричн. кожа	201783	1	
144	Стеллаж узкий, угловой	201784	1	
145	Приставка с двумя дверцами	201785	1	
146	Сейф металлический	201786	1	
147	Шкаф для одежды	201787	1	
148	Телефон Yealink T21 E2	201788	1	
149	Принтер HP Laser Jet 1505	201789	1	

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.	Код (номенклатурный номер)
150	Компьютер в сборе DEPO AC230	201790	1	
151	Обогреватель Polaris, 8 секций	201791	1	
152	Увлажнитель воздуха Polaris	201792	1	
153	Стул с обивкой из материи	201793	1	
154	Зеркало большое, прямоуг. Формы	201794	1	
155	Часы настенные, квадратные	201795	1	
156	Стол рабочий, угловой	201796	2	
157	Тумба выкатная	201797	4	
158	Кресло рабочее с обивкой из материи	201798	2	
159	Стол рабочий	201799	2	
160	Кресло, черная кожа	201800	1	
161	Приставка с двумя дверцами	201801	1	
162	Шкаф для одежды двустворчатый	201802	1	
163	Стеллаж высокий, 2х- дверный	201803	3	
164	Стеллаж высокий, 5 полок	201804	1	
165	Стеллаж средн., 3 полки	201805	2	
166	Узкий стеллаж (пенал)	201806	2	
167	Принтер HP Laser Jet P 2015	201807	1	
168	Принтер HP Laser Jet P 1102	201808	1	
169	Сканер Canon Lide 210	201809	1	
170	Ксерокс Canon IR 1022A	201810	1	
171	Телефон Yealink T21 E2	201811	2	
172	Уничтожитель документов Dahle 40204	201812	1	
173	Компьютер в сборе IN WIN Фл 8204	201813	1	
174	Компьютер в сборе DEPO 08	201814	1	
175	Источник бесперебойного питания	201815	3	
176	Обогреватель Polaris, 8 секций	201816	1	
177	Вентилятор DELONI, напольный	201817	1	
178	Вентилятор SCARLETT, настольный	201818	1	
179	Телефон Panasonic, черного цвета	201819	1	
180	Телефон Panasonic, серого цвета	201820	4	
181	Шкаф для одежды двустворчатый	201821	1	
182	Кухонный гарнитур	201822	1	
183	Кофемашинка Jura	201823	1	
184	Микроволновая печь Daewoo De	201824	1	
185	Холодильник Саратов	201825	1	
186	Эл. плита Электролюкс	201826	1	
187	Вытяжка Ardo	201827	1	
188	Стол на метал. основе	201828	4	
189	Стул на метал. основе	201829	8	
190	Картина "Природа"	201830	1	
191	Телевизор Erisson	201831	1	
192	TV-тюнер TOPFILD	201832	1	
193	Чайник Philips	201834	1	
194	Стул - хром. металлокаркас	201835	95	
195	Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	201836	60	
196	Многофункциональный тренажер	201837	1	
197	Груша для бокса	201838	1	
198	Брусья для спорта	201839	1	
199	Электронные весы	201840	1	
200	Теннисный стол	201841	1	
201	Шкаф книжный	201842	3	
202	Холодильник	201843	1	
203	Электрическая плита	201844	1	
204	Микроволновка	201845	1	
205	Шкаф железный для переодевания (охрана)	201846	30	
206	Металлошкаф для инструмента	201847	1	
207	Шкаф для одежды	201848	2	
208	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	201849	1	
209	Тумба приставная с ящиками	201850	1	
210	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	201851	2	
211	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	201852	1	
212	Шкаф стеклянный средний	201853	1	
213	Стол с приставкой	201854	1	
214	Кресло рабочее (черн.кожа)	201855	1	
215	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	201856	1	
216	Компьютер в сборе DEPO 41	201857	1	
217	Трансформаторы электрические силовые, мощные	201858	2	
218	Рольставни 1	201859	1	
219	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	201860	4	
220	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	201861	7	

Источник: Приложение №5 к договору на оказание услуг по оценке №259-АА-АА/17 от 20 сентября 2017 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщики осуществили оценку и составили отчет в соответствии с действующими на дату подписания Договора федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297 (далее – ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №298 (далее – ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №299 (далее – ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. №611 (далее – ФСО №7);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. №328 (далее – ФСО №10).

Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила саморегулируемой организации, в которой он состоит, в части, не противоречащей ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности, в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиками анализ и данные ими заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщики не могут принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиками при подготовке отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.
- Оценщики не занимались измерениями физических параметров строений и сооружений (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком рассматривались как истинные) и не несет ответственности за соответствующие данные. Оценщики не проводили технических экспертиз и исходили из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину рыночной стоимости строений и сооружений, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объектов. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Для пересчета цен объектов-аналогов, указанных в долларах США, в рубли РФ Оценщики использовали официальный курс доллара США на дату оценки
- В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиками проводились телефонные переговоры с собственниками

и представителями собственников объектов-аналогов. В отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

- Осмотр объекта проводился 04 сентября 2017 г. В дальнейших расчетах Оценщики исходили из допущения, что между датой оценки и датой осмотра с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.
- Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
- В рамках настоящего отчета информация, полученная из открытых источников, а также информация и материалы, предоставленные Заказчиком, не подвергалась какой-либо проверке. При этом Оценщики не несут ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации. Оценщики не осуществляли процедуры подтверждения информации, чтобы доказать достоверность данных, указанных в общедоступных источниках информации.
- В расчетных таблицах, которые будут представлены в отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в отчете.
- Информация, на основании которой была определена рыночная стоимость объекта оценки, является достоверной и достаточной. Тем не менее, не следует исключать возможность существования дополнительной информации, способной оказать влияние на рыночную стоимость и величину арендной платы оцениваемых объектов.
- Настоящий отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральными стандартами об оценке, действующими на дату подписания Договора на проведение оценки.

Специальные допущения

- На дату оценки оцениваемые объекты имеют обременение в виде ипотеки. Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение рыночной стоимости для целей настоящего отчета проводилось без учета данного обременения.
- По состоянию на дату оценки часть помещений сданы в аренду по долгосрочным и краткосрочным договорам. В соответствии с действующим законодательством, договоры аренды, заключенные на срок от года и более, нуждаются в государственной регистрации и, следовательно, накладывают ограничения (обременения) права в виде аренды. Проанализировав финансовые условия данных договоров аренды, Оценщик пришел к выводу, что величины ставок аренды соответствуют рыночным показателям. На основании этого определение рыночной

стоимости для целей настоящего отчета производилось с учетом наличия долгосрочных договоров аренды.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

DRAFT

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000"
Место нахождения (юридический адрес)	125284, Россия, г. Москва, ул. Поликарпова, д. 21, корп. 3
ОГРН	1027739285452
Дата присвоения ОГРН	01.10.2002 г.

* Согласно Договору на проведение оценки № 259-АА-АА/17 от 20.09.2017 Заказчиком оценки выступает Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" (ООО "Руслайн 2000") в лице Конкурсного управляющего Совина Александра Аркадьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2017 года по Делу № А40-203020/16-178-186 "Б".

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

4.2.1. Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting"). Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Договор № 19/16/134/933 от 03 февраля 2016 г., Дополнительное соглашение № 2 от 12.01.2017 к договору № 19/16/134/933 от 03 февраля 2016 г., страховая сумма 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) руб. Срок действия с 12 февраля 2016 г. по 31 мая 2018 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.2.2. Сведения об Оценщиках

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет об оценке, в соответствии с Договором, является Гончаров Максим Дмитриевич, заключивший с ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" трудовой договор №381 от 06.05.2015.

Сведения об Оценщике представлены в таблице ниже:

Табл. 4.3

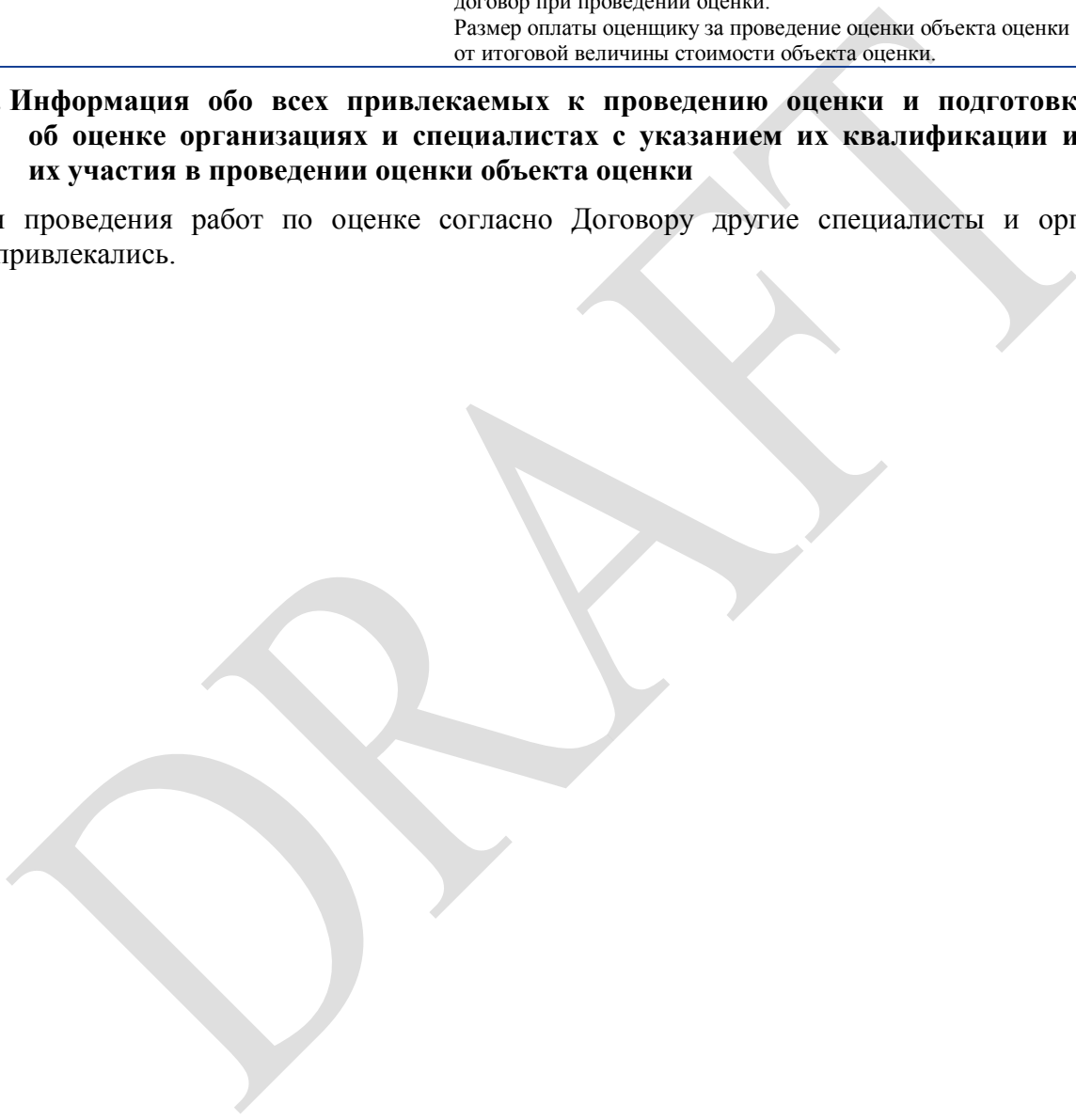
Сведения об Оценщике

Фамилия Имя Отчество	Гончаров Максим Дмитриевич
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Адрес электронной почты	info@srgroup.ru
Почтовый адрес	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр.11
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "РАО", адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5. Свидетельство № 00822 (номер согласно реестру членов НП СРО "РАО") от 14.06.2016
Местонахождение Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке: № 772403000773, дата выдачи: 11.02.2016 г., наименование учебного заведения: НОУ ВПО "МАОК", программа: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения об обязательном страховании	Страховой полис № 1700SB4003257 от 31 мая 2017 г., выдан Страховым

гражданской ответственности Оценщика	акционерным обществом "ВСК ", срок действия с 06.06.2017 по 05.06.2018; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 4 лет
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственные прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.



5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является договор на проведение оценки № 259-АА-АА/17 от 20 сентября 2017 г. (далее – Договор), заключенные между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") и ООО "РУСЛАЙН 2000" в лице Конкурсного управляющего Совина Александра Аркадьевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 27.07.2017 года по Делу № А40-203020/16-178-186 "Б".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 5.1

Общая информация об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь общая, кв. м	Примечание
1	Нежилое здание, в составе:	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	77:03:0005001:1023	20 942,8	Отдельно стоящее здание торгового центра АСТ
	- нежилое помещение	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	77:03:0005001:9418	4 874,3	
	- нежилое помещение	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	77:03:0005001:9421	16 068,5	
2	Земельный участок	г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А	77:03:0005001:9399	12 024,0	
3	Объекты движимого имущества (неотделимые улучшения здания)	г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А	-	-	Неотделимые улучшения здания, в количестве 32 позиции: системы кондиционирования, вентиляции, сигнализации, посты охраны и пропускные системы, коммуникации, рольставни и т.д.
4	Объекты движимого имущества (отделимые улучшения здания)	г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А	-	-	Объекты движимого имущества, общим количеством 188 позиции: мягкая и корпусная мебель, компьютерная и офисная техника, спортивные тренажеры и прочие малоценные предметы.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

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

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость объекта оценки. При оценке объектов недвижимости (в составе неотделимых улучшений здания) использовались сравнительный и доходный подходы. К оценке движимого имущества (отделимых улучшений здания) использовались затратный и сравнительный подходы.

Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 Отчета.

Табл. 5.2

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (без НДС), руб.
Недвижимое имущество		
1	Сравнительный	1 520 216 550
2	Доходный	1 578 715 290
3	Затратный	Не применялся
Движимое имущество		
1	Сравнительный (часть объектов)	25 528
2	Доходный	Не применялся
3	Затратный (часть объектов)	734 981

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, составляет:

➤ без учета НДС:

1 550 226 429 руб.

(Один миллиард пятьсот пятьдесят миллионов двести двадцать шесть тысяч четыреста двадцать девять) руб.

➤ с учетом НДС:

1 829 267 176 руб.

(Один миллиард восемьсот двадцать девять миллионов двести шестьдесят семь тысяч сто семьдесят шесть) руб.

Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в Табл. 5.3 отчета.

Табл. 5.3

Итоговая рыночная стоимость каждого оцениваемого объекта

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества									
47		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9418	1	Залог, аренда	27.08.2007	357 698 630,31	239 515 612,36	1 249 992 512	1 474 991 164
		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9421	1	Залог, аренда					
		Земельный участок с кадастровым №77:03:0005001:9399	1	Не установлено	-	0	0	216 925 230	255 971 771
Объекты движимого имущества									
1	63	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	Не установлено	15.11.2007	12 745,77	0,00	964	1 138
2	62	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	Не установлено	15.11.2007	12 745,76	0,00	964	1 138
3	61	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	Не установлено	15.11.2007	12 745,76	0,00	964	1 138
4	60	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	1	Не установлено	14.11.2007	120 084,75	0,00	81 356	96 000
5	64	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	1	Не установлено	25.11.2007	10 986,44	0,00	6 512	7 684
6	75	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	1	Залог	20.01.2009	1 745 937,00	0,00	6 101 248	7 199 473
7	69	Рольставни 10 AG/77(1710x2650)	1	Залог	11.12.2007	23 991,53	0,00	83 839	98 930
8	38	Оборудование АПС (пропускная система)	1	Залог	25.08.2007	168 135,61	0,00	587 557	693 317
9	22	Коммутатор DES3828+дваМодуляDEM311GT+дваКомм.шнура	1	Не установлено	09.04.2007	19 094,07	0,00	7 133	8 417
10	14	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	1	Не установлено	11.05.2006	13 496,95	0,00	1 122	1 324
11	71	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	1	Не установлено	08.07.2008	83 977,33	0,00	34 227	40 388
12	41	Компьютер DEPO Neos 490MD	1	Не установлено	25.08.2007	18 794,13	0,00	6 669	7 869
13	12	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	1	Не установлено	11.05.2006	14 476,26	0,00	933	1 101
14	55	Рольставни 6 AR/77(4320x2570)	1	Залог	01.10.2007	64 363,56	0,00	224 921	265 407

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
15	79	Ограждение из 50-ти столбиков стационар."ЭКОНОМ" (метал)	1	Залог	22.04.2009	45 577,33	7 910,33	159 272	187 941
16	26	Диван "Премьер" экокожа черн.	1	Не установлено	25.08.2007	15 723,73	0,00	3 908	4 611
17	91	Снегоуборочная машина	1	Не установлено	04.02.2011	120 300,85	0,00	22 313	26 329
18	70	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	1	Залог	11.12.2007	219 546,61	0,00	767 215	905 313
19	31	Компьютер DEPO NEO OS (охр)	1	Не установлено	24.09.2007	22 106,21	0,00	6 669	7 869
20	74	Система бесперебойного питания для оборудования	1	Залог	30.10.2008	205 409,87	0,00	717 813	847 020
21	18	Металлическое ограждение	1	Залог	15.12.2006	864 495,05	0,00	3 021 013	3 564 796
22	39	Компьютер DEPO Neos 490MD	1	Не установлено	25.08.2007	18 794,13	0,00	6 669	7 869
23	49	Автоматические двери (стоянка цоколь)	1	Залог	10.10.2017	352 070,93	0,00	1 230 326	1 451 785
24	13	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брифинг-прист	1	Не установлено	11.05.2006	16 834,58	0,00	2 054	2 424
25	56	Рольставни 7 AR/77 (2470x2570)	1	Залог	01.10.2007	36 820,34	0,00	128 670	151 831
26	24	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	1	Не установлено	17.04.2007	26 484,75	0,00	4 910	5 794
27	80	Система водостока и лив.канализации с колодцами	1	Залог	01.04.2009	196 967,00	88 145,00	688 309	812 205
28	44	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200) киоск	1	Залог	25.08.2007	78 900,00	0,00	275 719	325 349
29	30	Компьютер в сборе ZALMAL Секр)(секретать)	1	Не установлено	03.10.2007	25 912,12	0,00	6 669	7 869
30	52	Рольставни 3 AR/77(1760x2570)	1	Залог	01.10.2007	26 209,32	0,00	91 590	108 076
31	89	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	1	Залог	29.12.2010	11 310 169,26	665 304,46	39 523 850	46 638 143
32	57	Компьютер в сб. IN WIN адм	1	Не установлено	31.10.2007,	31 274,42	0,00	6 669	7 869
33	46	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200) (киоск)	1	Залог	25.08.2007	92 700,00	0,00	323 944	382 254
34	53	Рольставни 4 AR/77 (1760x2570)	1	Залог	01.10.2007	26 209,32	0,00	91 590	108 076
35	29	Вентиляция цок. этажа	1	Залог	28.09.2007	120 226,00	1 987,60	420 135	495 759
36	8	Компьютер в сб. IN WIN бух1	1	Не установлено	11.04.2007	25 206,60	0,00	6 669	7 869
37	36	Пресс Bramidan 3 0	1	Не установлено	16.10.2007	175 000,00	0,00	17 797	21 000
38	10	Компьютер в сб/ DEPO№9NEOS инженер.	1	Не установлено	11.04.2007	37 564,01	0,00	6 669	7 869
39	20	Сервер VideoNet №1	1	Не установлено	30.03.2007	114 778,14	0,00	19 356	22 840
40	42	Компьютер в сб/ DEPO№10NEOS	1	Не установлено	25.08.2007	24 108,00	0,00	6 669	7 869
41	11	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	1	Не установлено	11.05.2006	11 559,66	0,00	933	1 101
42	54	Рольставни 5AR/77 (1260x2570)	1	Залог	01.10.2007	18 787,29	0,00	65 653	77 470
43	15	Диван офисный 3-х местн, наг.кожа	1	Не установлено	12.05.2006	21 353,39	0,00	2 763	3 260
44	21	Сервер VideoNet №2	1	Не установлено	30.03.2007	182 142,78	0,00	19 356	22 840
45	58	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	1	Не установлено	31.10.2007	11 731,64	0,00	2 456	2 898
46	40	Компьютер DEPO Neos 370MD	1	Не установлено	25.08.2007	19 108,49	0,00	6 669	7 869

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
47	59	Тревожная сигнализация	1	Залог	15.11.2007	45 808,33	0,00	160 079	188 893
48	43	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	1	Залог	25.08.2007	10 508,47	0,00	36 722	43 332
49	77	обустройство парковки, газон, 240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	1	Залог	01.10.2008	5 022 926,72	2 136 824,80	17 552 823	20 712 331
50	27	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	1	Не установлено	27.09.2007	558 156,89	0,00	10 712	12 640
51	78	Система видеонаблюдения	1	Залог	20.01.2009	945 814,06	0,00	3 305 186	3 900 119
52	68	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	1	Залог	11.12.2007	126 377,12	0,00	441 630	521 123
53	67	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	1	Залог	11.12.2007	60 593,22	0,00	211 745	249 860
54	17	Поломочная машина BR 530 с балкой всасывающей	1	Не установлено	08.11.2006	296 610,17	0,00	27 461	32 404
55	51	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	1	Залог	01.10.2007	19 830,51	0,00	69 299	81 772
56	93	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	1	Не установлено	13.03.2014	41 864,41	0,00	38 482	45 409
57	94	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LN	1	Не установлено	13.03.2014	94 355,93	0,00	27 721	32 711
58	-	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)	1	Залог	н/д	н/д	-	1	1,18
59	-	Провода и кабели силовые (встроены в здание)	1	Залог	н/д	148 305,09	0,00	518 258	611 545
60	-	Щиты распределительные (встроены в здание)	2	Залог	н/д	н/д	-	1	1,18
61	201701	Коммутационный шкаф Estar	1	Не установлено	н/д	-	-	814	961
62	201702	Коммутатор DES 3526	1	Не установлено	н/д	-	-	1 550	1 829
63	201703	Роутер ZyXel Giba 3	1	Не установлено	н/д	2 730,00	0,00	1 203	1 420
64	201704	Шкафы с пакетными выключателями	3	Не установлено	Пост охраны, 3 эт.	-	-	759	896
65	201705	Домофон COMMAX	1	Не установлено	Пост охраны, 3 эт.	-	-	881	1 040
66	201706	Шкаф для одежды, алюмин.	1	Не установлено	Пост охраны, 3 эт.	-	-	526	621
67	201707	Стул с обивкой из материи	1	Не установлено	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
68	201708	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	2	Не установлено	Кабинет руководителя, у входа направо	-	-	1 258	1 484
69	201709	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	334	394
70	201710	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	512	604
71	201711	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 060	1 251
72	201712	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	1	Не установлено	Кабинет руководителя, под телевизором	-	-	1 533	1 809
73	201713	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	1	Не установлено	Кабинет руководителя, у письм. стола	-	-	871	1 028
74	201714	Стул с обивкой из иск. кожи	5	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	4 584	5 409
75	201715	Стул с обивкой из материи	1	Не установлено	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
76	201716	Принтер HP Laser Jet 1022	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 640	1 935
77	201717	Телефон Yealink T21 E2	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	786	927
78	201718	Ноутбук Lenovo Z50-70	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	7 614	8 985
79	201719	Обогреватель Polaris, 10 секций	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	541	638

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
80	201720	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	437	516
81	201721	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	754	890
82	201722	Бар "Глобус"	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 704	2 011
83	201723	Сейф VALBERG ASM-63 Т-СТ	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	2 268	2 676
84	201724	Телевизор Erisson	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	2 034	2 400
85	201725	Кресло руководителя, черная кожа	1	Не установлено		-	-	917	1 082
86	201726	Вешалка напольная	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	248	293
87	201727	Зеркало большое, прямоугольной формы	4	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 505	1 776
88	201728	Зеркало среднее, прямоугольной формы	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	376	444
89	201729	Стол рабочий	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	506	597
90	201730	Тумба выкатная	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	871	1 028
91	201731	Стеллаж высокий, 2х-дверный	2	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 865	2 201
92	201732	Шкаф для одежды, двухдверчатый	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	747	881
93	201733	Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	917	1 082
94	201734	Узкий стеллаж (пенал)	4	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	2 142	2 528
95	201735	Стеллаж узкий, угловой (пенал)	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	536	632
96	201736	Телефон Yealink T21 E2	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	786	927
97	201737	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 822	2 150
98	201738	Источник бесперебойного питания	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 063	1 254
99	201739	Сканер Canon Lide 210	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	541	638
100	201740	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	541	638
101	201741	Вентилятор настольный SCARLETT	1	Не установлено	н/д	-	-	95	112
102	201742	Стол рабочий, угловой	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	475	561
103	201743	Тумба выкатная	2	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 742	2 056
104	201744	Стол рабочий (1 стол сист. администр. + 3 вспомогат.)	4	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	2 023	2 387
105	201745	Источник бесперебойного питания	2	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 000	1 180
106	201746	Стеллаж высокий, 4х-дверный	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
107	201747	Стеллаж высокий, 2х-дверный	2	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 865	2 201
108	201748	Стеллаж высокий, 5 полок	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
109	201749	Тумба приставная, большая	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	352	415
110	201750	Кресло рабочее (черн.кожа)	2	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 834	2 164
111	201751	Стул на метал. основе	2	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	481	568
112	201752	Телефон Yealink T21 E2	2	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
113	201753	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	4 373	5 160
114	201754	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	674	795
115	201755	Напольная вешалка для одежды	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	248	293

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
116	201756	Компьютер в сборе ZALMAN A01748	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	3 061	3 612
117	201757	Кресло рабочее с обивкой из материи	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	240	283
118	201758	Стол рабочий, угловой	2	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	951	1 122
119	201759	Тумба выкатная	3	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	2 612	3 082
120	201760	Кресло руководителя	2	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 834	2 164
121	201761	Стеллаж высокий, 4х-дверный	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
122	201762	Стеллаж высокий, 2х-дверный	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	933	1 101
123	201763	Шкаф для одежды, двухдверчатый	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	747	881
124	201764	Шкаф для одежды, однодверчатый	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	747	881
125	201765	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 325	1 564
126	201766	Сейф металлический VALBERG	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	2 268	2 676
127	201767	Принтер HP Laser Jet 1022	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 640	1 935
128	201768	Автоматические двери	5	Залог	н/д	352 070,93	0,0	1 230 326	1 451 785
129	201769	Сканер Canon Lide 210	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	541	638
130	201770	Источник бесперебойного питания	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 063	1 254
131	201771	Вентилятор Silver, напольный	1	Не установлено		-	-	144	170
132	201772	Вентилятор DELONI, напольный	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	227	268
133	201773	Телефон Yealink T21 E2	2	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
134	201774	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	541	638
135	201775	Напольная вешалка для одежды	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	248	293
136	201776	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	2 105	2 484
137	201777	Часы настенные	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	86	101
138	201778	Стул на метал. основе	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	240	283
139	201779	Компьютер в сборе DEPO 18	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	6 669	7 869
140	201780	Стол рабочий	2	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 012	1 194
141	201781	Угловой сегмент	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	475	561
142	201782	Тумба выкатная	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	871	1 028
143	201783	Кресло рабочее, коричн. кожа	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	917	1 082
144	201784	Стеллаж узкий, угловой	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	565	667
145	201785	Приставка с двумя дверцами	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	521	615
146	201786	Сейф металлический	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	2 268	2 676
147	201787	Шкаф для одежды	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	747	881
148	201788	Телефон Yealink T21 E2	1	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	786	927

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
149	201789	Принтер HP Laser Jet 1505	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	2 369	2 795
150	201790	Компьютер в сборе DEPO AC230	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	3 061	3 612
151	201791	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	541	638
152	201792	Увлажнитель воздуха Polaris	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	508	599
153	201793	Стул с обивкой из материи	1	Не установлено	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
154	201794	Зеркало большое, прямоуг. Формы	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	376	444
155	201795	Часы настенные, квадратные	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	86	101
156	201796	Стол рабочий, угловой	2	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	951	1 122
157	201797	Тумба выкатная	4	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	3 483	4 110
158	201798	Кресло рабочее с обивкой из материи	2	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	481	568
159	201799	Стол рабочий	2	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 012	1 194
160	201800	Кресло, черная кожа	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	917	1 082
161	201801	Приставка с двумя дверцами	1	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	521	615
162	201802	Шкаф для одежды двустворчатый	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	747	881
163	201803	Стеллаж высокий, 2х-дверный	3	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	2 798	3 302
164	201804	Стеллаж высокий, 5 полок	1	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
165	201805	Стеллаж средн., 3 полки	2	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	1 258	1 484
166	201806	Узкий стеллаж (пенал)	2	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	1 071	1 264
167	201807	Принтер HP Laser Jet P 2015	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 369	2 795
168	201808	Принтер HP Laser Jet P 1102	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 551	3 010
169	201809	Сканер Canon Lide 210	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	541	638
170	201810	Ксерокс Canon IR 1022A	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии, у вх. двери	-	-	7 791	9 193
171	201811	Телефон Yealink T21 E2	2	Не установлено	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
172	201812	Унижтожитель документов Dahle 40204	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	4 908	5 791
173	201813	Компьютер в сборе IN WIN Фл 8204	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	3 061	3 612
174	201814	Компьютер в сборе DEPO 08	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	6 669	7 869
175	201815	Источник бесперебойного питания	3	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	3 188	3 762
176	201816	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	541	638
177	201817	Вентилятор DELONI, напольный	1	Не установлено	Кабинет управляющего и администр.	-	-	227	268
178	201818	Вентилятор SCARLETT, настольный	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	95	112
179	201819	Телефон Panasonic, черного цвета	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	137	162
180	201820	Телефон Panasonic, серого цвета	4	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	549	648
181	201821	Шкаф для одежды двустворчатый	1	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	747	881
182	201822	Кухонный гарнитур	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	4 627	5 460
183	201823	Кофемашина Jura	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	10 424	12 300
184	201824	Микроволновая печь Daewoo De	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	853	1 007
185	201825	Холодильник Саратов	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	1 891	2 231

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
186	201826	Эл. плита Электролюкс	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	4 129	4 872
187	201827	Вытяжка Ardo	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	932	1 100
188	201828	Стол на метал. основе	4	Не установлено	Комната отдыха	-	-	4 610	5 440
189	201829	Стул на метал. основе	8	Не установлено	Кабинет главного инженера	-	-	1 922	2 268
190	201830	Картина "Природа"	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	668	788
191	201831	Телевизор Erisson	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	2 034	2 400
192	201832	TV-тюнер TOPFIELD	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	676	798
193	201834	Чайник Philips	1	Не установлено	Комната отдыха	-	-	722	852
194	201835	Стул - хром. металлокаркас	95	Не установлено	Зона фудкорта	-	-	45 890	54 150
195	201836	Столешница D-80 см, подстолье металл. с хром. трубой	60	Не установлено	Зона фудкорта	-	-	44 441	52 440
196	201837	Многофункциональный тренажер	1	Не установлено	Цокольный эт., холл	-	-	6 102	7 200
197	201838	Груша для бокса	1	Не установлено	Цокольный эт., холл	-	-	458	540
198	201839	Брусья для спорта	1	Не установлено	Цокольный эт., холл	-	-	8 305	9 800
199	201840	Электронные весы	1	Не установлено	Цокольный эт., холл	-	-	1 864	2 200
200	201841	Теннисный стол	1	Не установлено	Цокольный эт., холл	-	-	1 644	1 940
201	201842	Шкаф книжный	3	Не установлено	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 154	2 542
202	201843	Холодильник	1	Не установлено	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	729	860
203	201844	Электрическая плита	1	Не установлено	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	84	99
204	201845	Микроволновка	1	Не установлено	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	678	800
205	201846	Шкаф железный для переодевания (охрана)	30	Не установлено	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	-	-	15 769	18 607
206	201847	Металлошкаф для инструмента	1	Не установлено	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	-	-	970	1 145
207	201848	Шкаф для одежды	2	Не установлено	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 495	1 764
208	201849	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	933	1 101
209	201850	Тумба приставная с ящиками	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	352	415
210	201851	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	2	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	9 441	11 140
211	201852	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	933	1 101
212	201853	Шкаф стеклянный средний	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	718	847
213	201854	Стол с приставкой	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	506	597
214	201855	Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Не установлено	Приемная руководителя	-	-	917	1 082
215	201856	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	4 720	5 570
216	201857	Компьютер в сборе DEPO 41	1	Не установлено	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	6 669	7 869
217	201858	Трансформаторы электрические силовые, мощные	2	Залог	Встроены в здание в подстанции, 1-ый этаж	1 227 879,62	0,0	4 290 876	5 063 233
218	201859	Рольставни 1	1	Залог	Противопожарные выходы, 1-ый этаж	65 406,78	0,0	228 567	269 709
219	201860	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	4	Залог	н/д	-	-	1	1,18

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Обременение	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
220	201861	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	7	Не установлено	н/д	-	-	13 514	15 947
Итого:						383 533 515	242 415 785	1 550 226 429	1 829 267 176

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Оценщик

М. Д. Гончаров

DRAFT

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем отчете содержатся предположения и выводы Оценщиков, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий отчет, может иметь отличное от мнения Оценщиков, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

ДРАФТ

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Табл. 6.1

Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права на помещения площадью 4 874,3 кв. м.	Серия 77-А1 № 029881 от 30 апреля 2009 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права на помещения площадью 16 068,5 кв. м.	Серия 77-А0 № 196075 от 21 августа 2012 г.
3	Кадастровый паспорт помещения площадью 4 874,3 кв. м.	№ 77/501/14-407687 от 28 апреля 2014 г.
4	Кадастровый паспорт помещения площадью 16 068,5 кв. м.	№ 0234120038896 от 21 сентября 2012 г.
5	Выписка из ЕГРП на нежилые помещения площадью 16 068,5 кв. м.	№ 77/011/012/2015-586 от 20 мая 2015 г.
6	Выписка из ЕГРП на нежилые помещения площадью 4 874,3 кв. м.	№ 77/011/012/2015-585 от 20 мая 2015 г.
7	Экспликация ТБТИ	№ 0234120021533 от 05 июля 2012 г.
8	Инвентарная карточка учета объекта основных средств	№ 00000047 от 30 июня 2015 г.
9	Договор аренды земельного участка	№ М-03-042726 от 29 июля 2013 г.
10	Кадастровый паспорт земельного участка	№ 77/501/13-19470 от 30 января 2013 г.
11	Справка о балансовой стоимости многофункционального комплекса и величине среднемесячных расходов, связанных с эксплуатацией здания	На 01.09.2017 г.
12	Реестр арендаторов	На 01.09.2017 г.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000"
Адрес местонахождения	125284, город Москва, улица Поликарпова, д. 21 корп. 3
ИНН/КПП	77141832000/771401001
ОГРН	1027739285452
Дата государственной регистрации	01.10.2002 г.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Оценщику сделать вывод, что на оцениваемое имущество зарегистрировано:

- на нежилые помещения совокупной площадью 20 942,8 (16 068,5 и 4 874,3) кв. м – право собственности ООО "РУСЛАЙН 2000";
- на земельный участок – право долгосрочной аренды ООО "РУСЛАЙН 2000", право собственности Департамента земельных ресурсов г. Москвы;
- на движимое имущество – право собственности ООО "РУСЛАЙН 2000".

На дату оценки нежилые помещения с условным номером 77-77-03/048/2009-167 и 77-77-03/048/2009-169, общей площадью 16 068,5 кв. м и 4 874,3 кв. м. соответственно, имеют обременения в виде аренды и ипотеки.

Ст. 342 Гражданского кодекса РФ и ст. 43–46 ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" предусматривают, что имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека). На основании этого определение

рыночной стоимости для целей настоящего отчета производилось без учета данного обременения.

Так же неотделимые улучшения здания из состава оцениваемого движимого имущества находится в залоге. Остальная часть оцениваемого движимого имущества (отделимые улучшения) не имеют каких-либо обременений и ограничений в правах.

Заказчиком предоставлен реестр арендаторов торговых площадей в здании торгового центра AST. Реестр представлен в таблице Табл. 13.1 Отчета к настоящему Отчету.

По итогам анализа рынка недвижимости¹ Оценщик пришел к выводу о том, что арендные ставки, как по краткосрочным, так и по долгосрочным договорам аренды соответствуют рыночным значениям, поэтому определение рыночной стоимости производилось с учетом наличия долгосрочных договоров аренды.

6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

6.4.1. Описание характеристики местоположения объекта оценки

Оцениваемое имущество расположено в Восточном административном округе (ВАО) г. Москвы, в районе Измайлово, по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А.

Характеристика Восточного административного округа²

Восточный административный округ (ВАО) города Москвы - один из десяти округов столицы. Был образован в 1991 году для административного управления соответствующей территорией. В состав ВАО входят 16 районов.

Из всех административных округов ВАО г. Москвы занимает первое место по размерам (154,6 кв. км) и второе – по количеству проживающих на его территории людей, число которых составляет 1 495 835 человек.³ На карте Москвы его площадь составляет 15% от общей площади столицы.

В Восточном округе Москвы имеются большие лесные массивы - Сокольнический парк, Измайловский парк и частично парк Лосиный Остров; исторические постройки - церкви XVI - XVII веков - Воскресения Христова в Сокольниках, Рождества Христова и Покрова Пресвятой Богородицы в Измайлово, Успения Пресвятой Богородицы в Вешняках, Церковь Ильи Пророка в Черкизове, Зосимы и Савватия Соловецких в Гольянове, Рождества Иоанна Предтечи в Ивановском, Храм Димитрия Солунского на Благуше; старообрядческое кладбище созданное в 1771 году во время эпидемии чумы - Преображенское кладбище.

На территории Восточного округа находятся такие спортивные комплексы - Дворец спорта в Сокольниках, стадион Крылья Советов, легкоатлетический Центр братьев Знаменских, стадион Локомотив, Центр водного спорта, стадион Олимп, стадион Луч, стадион Авангард.

Характеристика района Измайлово⁴

Район Измайлово входит в состав 16-и районов Восточного административного округа города Москвы. Район занимает территорию в 2 425 гектаров в нем насчитывается 44 улицы и 3

¹ См. раздел 4 Отчета.

² <http://www.moscowmap.ru/okruga/vao.shtml>.

³ Источник информации: <http://www.statdata.ru/naselenie-moskvy-po-okrugam-i-rajonam>

⁴ <http://street-moscow.ru/vostochnyj-okrug/rajon-izmajlovo.html>.

станции метро ("Измайловская", "Партизанская" и "Первомайская"). Численность проживающего здесь населения составляет порядка 105 тыс. человек.

Соседние районы, района Измайлово - район Соколиная гора, район Преображенское, район Гольяново, район Северное Измайлово, район Восточное Измайлово, район Ивановское и район Перово.

Основные транспортные автодороги района Измайлово – Щелковское шоссе, Сиреневый бульвар, 9-я Парковая улица, Первомайская улица, 2-я улица Измайловского Зверинца, 15-я Парковая улица, Большой Купаевский проезд и Шоссе Энтузиастов.

В районе Измайлово нет промышленных зон, из предприятий на данный момент работающих осталась только ткацкая фабрика "Измайловская мануфактура" которая была построена в 30-ых годах XIX века. Так же в районе работает электродепо "Измайлово" Московского метрополитена обслуживающее Арбатско-Покровскую линию.

Рисунок 6.1

Схематическое изображение границ ВАО и района Измайлово на карте г. Москвы



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Характеристики местоположения оцениваемого недвижимого имущества приведены в таблице ниже. Местоположение оцениваемого объекта, на карте представлено на рисунках ниже.

Табл. 6.3

Описание местоположения объекта оценки

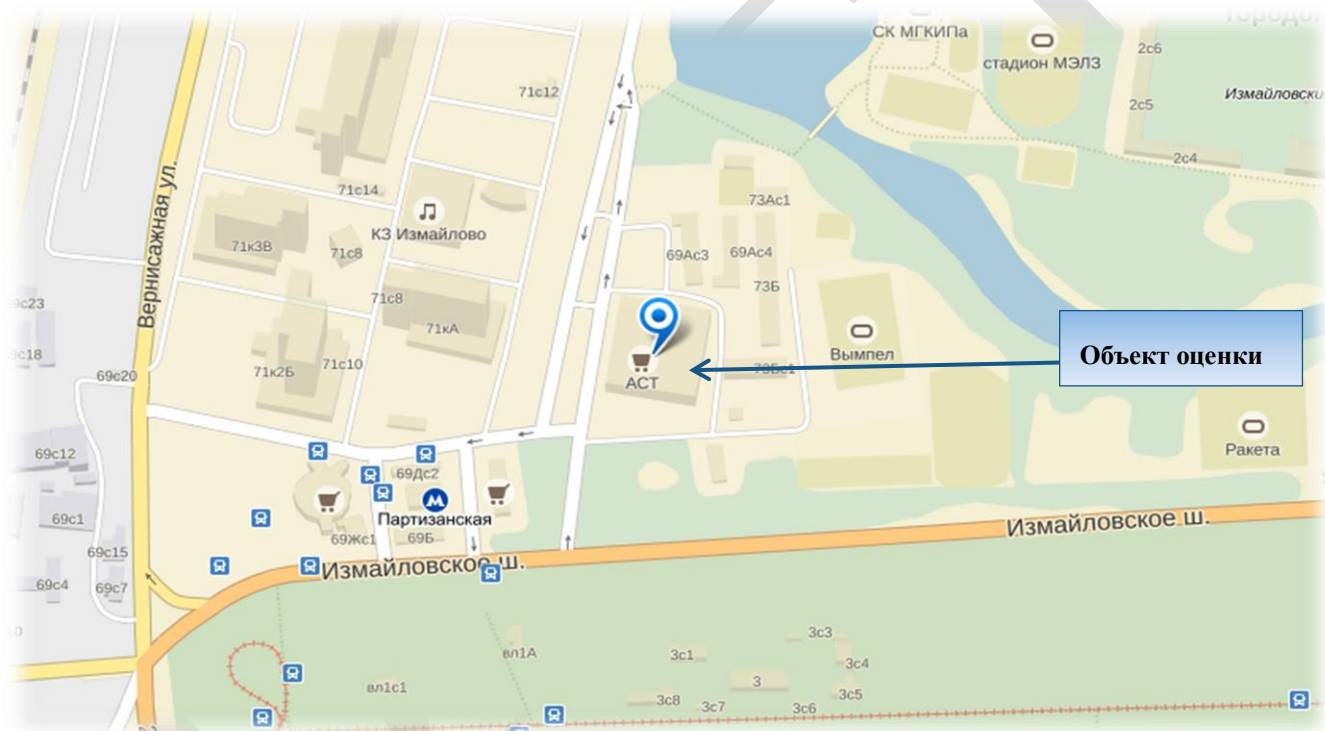
Наименование	Характеристика
Местоположение	РФ, г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в многофункциональной общественной зоне
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты офисного, торгового и жилого назначения

Наименование	Характеристика
Форма участка, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Рассматриваемый объект, расположен в районе Измайлово Восточного административного округа (ВАО) Москвы по адресу: ш. Измайловское, д. 71А. Расстояние до МКАД и ТТК составляет 7,5 километров, до ТТК – 1,2 км, до СК – 9 км. Станции метро "Партизанская" находятся на расстоянии около 100 м. Пешеходный и автомобильный трафик невысокий.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района в общественно-деловой зоне города
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве. Уровень шума – допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, выполненный Оценщиком

Рисунок 6.2

Местоположение оцениваемого имущества на карте г. Москвы



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Местоположение оцениваемого имущества на карте г. Москвы (снимок со спутника)



Источник информации: <http://maps.yandex.ru>

Далее представлены фотографии ближайшего окружения объекта недвижимого имущества.

Фотографии 6.1

Ближайшее окружение



Источник информации: данные визуального осмотра и карты www.google.ru/maps

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов торгового и офисного назначения, что не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Основные преимущества местоположения объекта оценки:

- расположение в общественно-деловом районе, в непосредственной близости от парка и пруда;
- близость к Измайловскому шоссе, хорошая транспортная доступность;
- близость от станции метро - 100 м. от ст. м. Партизанская.

Основные недостатки местоположения объекта оценки:

- второстепенная дорога со средним уровнем пешеходного и транспортного потока у здания торгового центра.

6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик

6.4.2.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Земельный участок, на котором расположен Торговый центр "AST" принадлежит ООО "РУСЛАЙН 2000" на правах аренды сроком на 25 лет, что подтверждается договором аренды земельного участка №М-03-042726 от 29.07.2013 г. К земельному участку подведены все центральные коммуникации.

Далее приведены общие сведения о рассматриваемом земельном участке:

Табл. 6.4

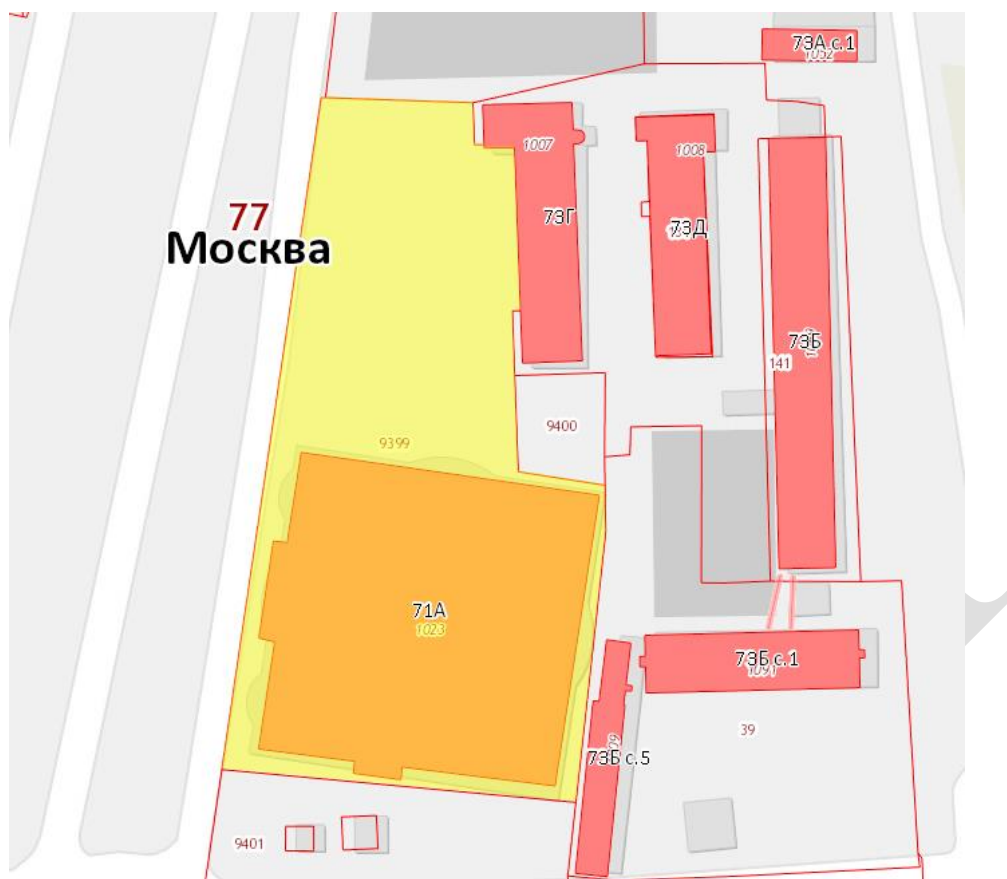
Количественные и качественные характеристики земельного участка

Наименование параметра	Характеристика земельного участка
Наименование объекта	Земельный участок
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Адрес местоположение	г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А
Правообладатель объекта	Право аренды ООО "РУСЛАЙН 2000" ⁵
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-03-042726 от 29.07.2013 г.
Срок действия договора аренды	25 лет до 2038 г.
Правообладатель	Департамент городского имущества города Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы)
Кадастровый (или условный) номер	77:03:0005001:9399
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов (земли поселений)
Вид разрешенного использования земельного участка	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)
Площадь земельного участка, кв. м	12 024,0
Кадастровая стоимость, на 01.01.2016 г. руб.	651 514 908,96
Кадастровая стоимость, на 01.01.2016 г. руб./кв. м	54 184,54
Текущее использование	Часть участка эксплуатируется под здание торгового центра, другая часть под организованную парковку для посетителей торгового центра

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком, данные Росреестра

⁵ Право собственности на земельный участок принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы).

Ситуационный план земельного участка



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (<https://rosreestr.ru>)

6.4.2.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшений

В рамках данного Отчета, оценке подлежит движимое и недвижимое имущество, числящееся на балансе компании ООО "РУСЛАЙН 2000", в состав которых входят нежилые помещения и движимое имущество (неотделимые улучшения здания), а также движимое имущество (отделимое имущество здания), расположенные по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А. Общий перечень оцениваемых объектов приведен в таблице Табл. 5.3 Отчета.

Основным объектом основных средств компании ООО "РУСЛАЙН 2000", является здание торгового центра "AST", состоящее из нескольких помещений площадью 16 068,5 и 4 874,3 кв. м (выделенные в отдельные свидетельства). Общая площадь здания торгового центра, в котором расположены оцениваемые помещения, составляет 20 990,4 кв. м. Здание расположено на земельном участке площадью 12 024 кв. м, по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А.

На четырех уровнях торгового центра разместились арендаторы, реализующие одежду и обувь, спортивные товары, парфюмерию и косметику. Якорные позиции держат продовольственный супермаркет, детский универмаг и магазин спортивной одежды и обуви. Для посетителей работает кафе и открытая ресторанная зона с операторами фуд-корта. Сектор услуг представлен такими сервисами, как отделение банка, дом быта, маникюр, аптека, ателье и салоны связи. Возле здания предусмотрена наземная парковка. В целях безопасности комплекс находится под наблюдением специализированной службы охраны.⁶

⁶ Данное описание подготовлено с помощью информационного портала Makler.su (<http://www.makler.su/catalog/tc/view.asp?key=193>).

Инженерно-техническое оснащение торгового центра отвечает современным стандартам, отделка здания выполнена из современных строительных материалов.

Табл. 6.5

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения с условным номером 77-77-03/048/2009-167, общей площадью 16 068,5 кв. м

Наименование	Характеристика	Источник информации
Вид права	Собственность	
Правообладатель	ООО "РУСЛАЙН 2000"	
Наличие существующих ограничений (обременений)	Аренда, ипотека	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №196075 от 21.08.2012 г.
Тип объекта	Нежилые помещения	
Текущее использование	Под торговые цели	Данные визуального осмотра
Кадастровый (условный) номер	77-77-03/048/2009-167	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №196075 от 21.08.2012 г.
Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение	77:03:0005001:9421	Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-415419 от 29.04.2014 г.
Кадастровый стоимость помещения на 01.01.2016 г., руб.	1 859 514 307,70	Данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
Кадастровый стоимость помещения на 01.01.2016 г., руб./кв. м	115 724,20	
Срок полезной службы здания, в котором расположены рассматриваемые помещения, лет	100	Анализ, выполненный Оценщиком
Общая площадь, кв. м	16 068,5	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №196075 от 21.08.2012 г.
Этаж расположения помещений в здании	1-3	Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-415419 от 29.04.2014 г.
Общая площадь здания, в котором расположено помещение, кв. м	20 990,4	Данные Росреестра
Материал стен здания	Кирпич	Материал стен здания
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная	Данные визуального осмотра
Состояние отделки	Стандарт	
Физический износ ⁷	12%	Расчеты, выполненные Оценщиком
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены	Анализ, выполненный Оценщиком
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	
Водоснабжение	+	Данные визуального осмотра и заказчика
Канализация	+	
Электроосвещение	+	

Источник информации: данные технической документации, результаты визуального осмотра

Табл. 6.6

Количественные и качественные характеристики нежилого помещения с условным номером 77-77-03/048/2009-169, общей площадью 4 874,3 кв. м

Наименование	Характеристика	Источник информации
Вид права	Собственность	
Правообладатель	ООО "РУСЛАЙН 2000"	
Наличие существующих ограничений (обременений)	Ипотека, аренда	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АК №029881 от 30.04.2009 г.
Тип объекта	Нежилые помещения	
Текущее использование	Под торговые цели	Данные визуального осмотра
Кадастровый (условный) номер	77-77-03/048/2009-169	Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АК №029881 от 30.04.209 г.
Кадастровый номер здания, в котором расположено помещение	77:03:0005001:9418	Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-407687 от 29.04.2014 г.
Кадастровый стоимость помещения на 01.01.2016 г., руб.	598 572 033,85	Данные Федеральная службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)
Кадастровый стоимость помещения на 01.01.2016 г., руб./кв. м	122 801,64	
Срок полезной службы здания, в котором расположены рассматриваемые помещения, лет	100	Анализ, выполненный Оценщиком
Общая площадь, кв. м	4 874,3	Свидетельство о государственной регистрации

⁷ Физический износ определялся методом анализа эффективного возраста (2017-2007)/80=0,12.

Наименование	Характеристика	Источник информации
Этаж расположения помещений в здании	0 (цокольный)	права серии 77-АО №196075 от 21.08.2012 г. Кадастровый паспорт помещения №77/501/14-415419 от 29.04.2014 г.
Общая площадь здания, в котором расположено помещение, кв. м	20 990,4	Данные Росреестра
Материал стен здания	Кирпич	
Наличие (отсутствие) парковки	Организованная	Данные визуального осмотра
Состояние отделки	Стандарт	
Физический износ ⁸	12%	Расчеты, выполненные Оценщиком
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены	Анализ, выполненный Оценщиком
Внутреннее инженерное оборудование		
Отопление	+	
Водоснабжение	+	Данные визуального осмотра и заказчика
Канализация	+	
Электроосвещение	+	

Источник информации: данные технической документации, результаты визуального осмотра

Таким образом, оцениваемые помещения фактически формируют собой объект капитального строительства (ОКС) с кадастровым номером 77:03:0005001:1023, 2007 года постройки. Объектом капитального строительства является здание торгового центра AST, общей площадью 20 990,4 кв. м (суммарная совокупная площадь оцениваемых нежилых помещений составляет 20 942,8 кв. м).

Нежилые помещения числятся на балансе Компании под единым инвентарным номером 47, как "Многофункциональный комплекс". Оцениваемые неотделимые улучшения числятся на балансе как отдельные инвентарные единицы. Балансовые данные оцениваемых объектов недвижимости, представлены в таблице Табл. 5.3 Отчета.

Поэтажный план оцениваемого торгового центра с месторасположением арендаторов приведен на рисунках ниже:

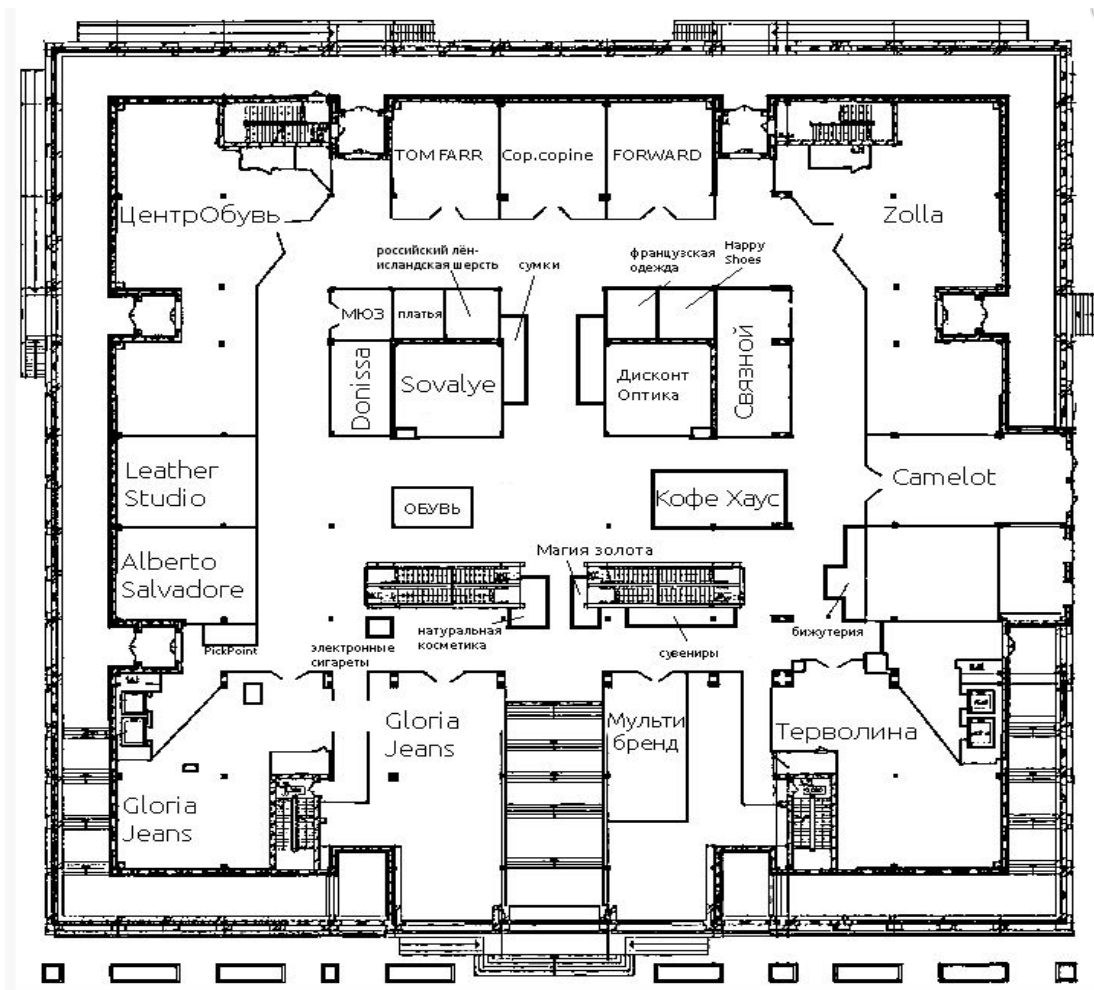
Рисунок 6.5



Источник информации: данные Заказчика

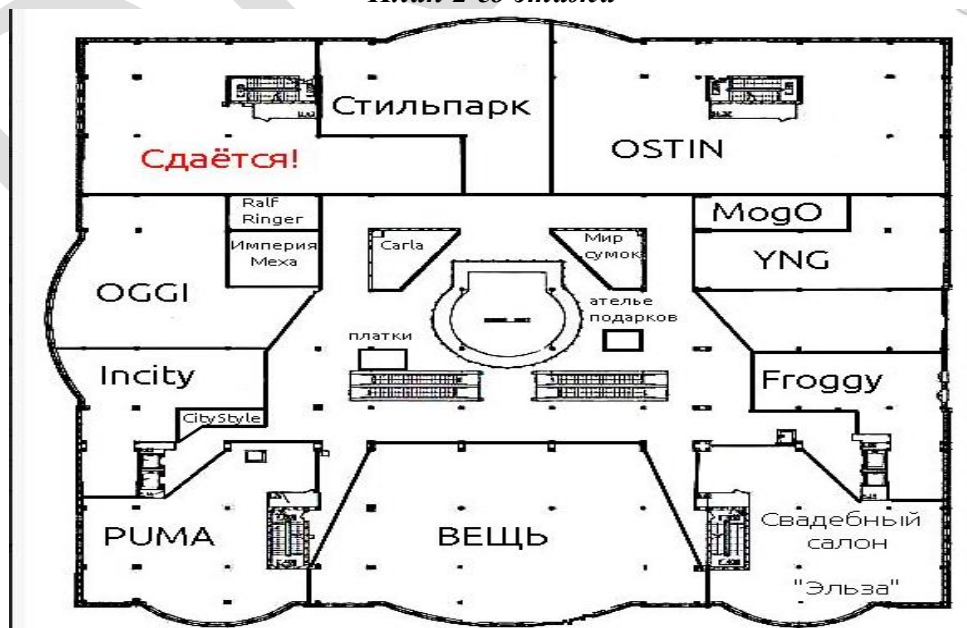
⁸ Физический износ определялся методом анализа эффективного возраста.

План 1-го этажа



Источник информации: данные Заказчика

План 2-го этажа



Источник информации: данные Заказчика

План 3-го этажа



Источник информации: данные Заказчика

Фотографии оцениваемых объектов представлены в разделе 12 настоящего Отчета.

Описание оцениваемых позиций движимого имущества представлено в разделе 11 настоящего Отчета.

6.5. Сведения о текущих арендаторах

По состоянию на дату оценки на оцениваемые помещения заключены долгосрочные и краткосрочные договоры аренды. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведен в таблице Табл. 13.1 Отчета.

На основании анализа предоставленной информации Оценщик пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды объекта оценки соответствуют рыночным значениям⁹, поэтому определение рыночной стоимости производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено, фактический годовой доход оцениваемого здания от сдачи в аренду площадей составляет 295 696 548 руб. (включая оплату электроэнергии от арендаторов), что в пересчете на удельный показатель ставки аренды для сдаваемых торговых площадей составляет 22 781 руб./кв. м/год без учета НДС, и с учетом операционных расходов.

Выводы и комментарии

Проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Оценщик сделал вывод, что оцениваемые объекты недвижимого имущества относятся к сегменту торговой недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

⁹ См. разделы 7.2 " Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 1 полугодия 2017 г."

Объекты движимого имущества представляют собой предметы интерьера, мягкой и корпусной мебели, офисной и бытовой техники, спортивный инвентарь и прочие малоценные объекты, расположенные в оцениваемом здании торгового центра.

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

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

DRAFT

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Июнь 2017 г.	В % к		1 полугодие 2017г. в % к I полугодю 2016г.	Июнь 2016 г. в % к		1 полугодие 2016г. в % к I полугодю 2015г.
		Июню 2016г.	Маю 2017г.		июню 2015г.	маю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 ¹⁾	100,5 ²⁾			99,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,8	102,8	102,4	100,4	103,6	100,0
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,5	101,7	102,0	102,0	103,8	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	329,9	98,7	99,6	100,2	102,9	101,2	103,4
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	441,6	108,8	96,6	107,3	101,7	97,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	202,6	107,2	96,6	107,4	102,2	96,5	101,6
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	135,7	96,6	103,1	97,7			
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2417,0	101,2	101,1	99,5	95,0	100,7	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	717,2	99,0	99,3	100,0	98,6	101,5	99,2
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	47,8 ⁵⁾	131,0 ⁶⁾	108,2 ⁷⁾	129,3 ⁸⁾	79,5 ⁶⁾	99,0 ⁷⁾	75,5 ⁸⁾
в том числе: экспорт товаров	28,2	127,8	108,0	131,0	71,9	101,3	68,8
импорт товаров	19,7	135,9	108,6	126,7	94,6	95,6	88,9
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 ⁹⁾	102,3 ²⁾			98,8 ³⁾		
Индекс потребительских цен		104,4	100,6	104,4	107,5	100,4	107,8
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		102,9	99,7	109,1	105,6	102,6	104,3
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,0	110,3	98,6	95,5	110,1	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:	4164010 ¹⁾	107,4 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	107,2 ¹⁰⁾	108,7	103,1	107,8
номинальная, рублей							
реальная		102,9 ¹⁰⁾	102,9 ¹⁰⁾	102,7 ¹⁰⁾	101,1	102,7	100,0
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8	92,1	97,5	92,6	102,1	97,1	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	84,3	96,8	85,3	99,4	95,9	104,6

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-06-2017.pdf

1) Данные за I квартал 2017г. (первая оценка).

2) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

3) I квартал 2016г. в % к I кварталу 2015 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за май 2017 года.

6) Май 2017г. и май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Май 2017г. и май 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-май 2017г. и январь-май 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2017 года.

10) Оценка.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-июне 2017 года

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд. руб. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%.

Отраслевая структура ВВП представлена в новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности.

Начиная с I квартала 2017г. данные ВВП и его компонентов публикуются в постоянных ценах 2016г. (ранее в качестве постоянных цен использовались цены 2011г.).

Индекс промышленного производства в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,5%, в I полугодии 2017г. - 102,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,2%, в I полугодии 2017г. - 103,1%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,9%, в I полугодии 2017г. - 101,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 329,9 млрд. рублей, в I полугодии 2017г. - 1627,6 млрд. рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2017г. составил 593,4 млрд. рублей, или 105,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 2462,9 млрд. рублей, или 100,2%.

Оборот розничной торговли в июне 2017г. составил 2417,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 13876,0 млрд. рублей, или 99,5%.

Оборот общественного питания в июне 2017г. составил 116,2 млрд. рублей, или 102,4% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I полугодии 2017г. - 651,2 млрд. рублей, или 100,1%.

Оборот оптовой торговли. В июне 2017г. оборот оптовой торговли составил 5346,7 млрд. рублей, или 111,6% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 45,4% оборота оптовой торговли.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 47,8 млрд. долларов США (2734,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 28,2 млрд. долларов (1610,7 млрд. рублей), импорт - 19,7 млрд. долларов (1123,6 млрд. рублей).

Сальдо торгового баланса в мае 2017г. сложилось положительное, 8,5 млрд. долларов (в мае 2016г. - положительное, 7,6 млрд. долларов).

В мае 2017г. зарегистрировано 35,0 тыс. организаций (в мае 2016г. - 36,7 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 35,7 тыс. (в мае 2016г. - 54,6 тыс. организаций).

В июне 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,6%, в том числе на продовольственные товары - 101,0%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 100,7%.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2017 г. составила 146,8 млн. человек. С начала года число жителей России уменьшилось на 31,1 тыс. человек, или на 0,02% в результате сложившейся естественной убыли населения. Миграционный прирост на 72,2% компенсировал численные потери населения.

7.2. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 1 полугодия 2017 г.

Оцениваемый объект недвижимого имущества принадлежит к торговому сегменту коммерческой недвижимости Москвы, поэтому анализируется рынок торговой недвижимости.

7.2.1. Классификация торговых центров

Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 кв. м арендной или общей площади.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- целевые группы покупателей (портрет покупателя);
- тип торгового центра;
- состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие).

Микрорайонный торговый центр (Convenience center)

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м. Основным оператором (якорем) в большинстве случаев является мини-маркет. Торговой зоной является территория 5–10-минутной пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

Районный торговый центр (Neighborhood center)

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная

торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5–10 минутах езды на личном или общественном транспорте.

Окружной торговый центр (Community center)

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек.

Суперокружной торговый центр (Super community center)

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате, окружной ТЦ – самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра – пауэр-центр (power center). Он содержит минимум 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы. Power center сочетает в себе узко направленных арендаторов (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

Региональный торговый центр (Regional center)

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в диапазоне 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30–40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра – 150 000 человек и более.

Суперрегиональный центр (Super regional center)

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра – 300 000 и более человек.

Специализированные торговые центры (Specialty centers)

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов

ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле – это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, предъявляемым к предыдущим категориям. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов – гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел, как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами, как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного.

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);
- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center) – центр товаров первой необходимости;
- исторический (Historic);
- мегамолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов специализированных ТЦ.

Фестивал-центр (Festival Center) – якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади.

Торгово-общественный центр – якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров.

Торговый центр Моды (Fashion Center) – якорем является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые этажи (с 1-го по 3-й) в торгово-офисных центрах.

Аутлет-центр (Outlet Center) – в данных центрах торговлю осуществляют предприятия – производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.

Пауэр-центр (power center) – в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры, в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями.

Данная классификация торговых центров была разработана Urban Land Institute (ULI), переведена и адаптирована для применения в современных условиях развития форматов розничной торговли в России.

7.2.2. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости

Основные события рынка

- В I полугодии 2017 г. на рынке Москвы было введено в эксплуатацию два торговых объекта (GLA – 22,5 тыс. кв. м). Показатель выхода на рынок новых торговых площадей стал одним из самых низких за последние 14 лет.
- В модернизированных концептуальных торговых объектах наблюдается устойчивый рост ставок аренды.
- В I полугодии 2017 г. не отмечалось высокой активности международных торговых операторов: на российский рынок вышло 19 новых международных розничных сетей.
- Практика показывает, что даже полугодовой "простой" в реализации торгового проекта требует обязательного аудита концептуальных решений.

7.2.3. Предложение

Во 2 квартале 2017 г. ввелось 8 торговых центров совокупной площадью 89,3 тыс. кв. м (GLA) или 148,7 тыс. кв. м (GBA). Это почти в 8 раз выше показателя предыдущего квартала и на треть ниже результатов аналогичного периода 2016 г.

Более половины (59%) введенных площадей приходится на Московскую область. Площадь самого крупного введенного объекта 4Daily (г. Мытищи) – 25,0 тыс. кв. м (GLA). Среди якорных арендаторов: гипермаркет "Мираторг", семейный парк Zamania, фитнес-клуб OHANA, "Эконом Универмаг №1".

В целом за I полугодие ввелось 100,6 тыс. кв. м (GLA), это около 30% планируемого годового объема ввода.

Наметилась тенденция к реконструкции и обновлению существующих ТЦ. Так, во 2 кв. 2017 г. заявлено о реконструкции ТЦ "Пятая Авеню", завершении коммерческой модернизации ТРЦ "Золотой Вавилон Ростокино", модернизации торгового пространства ТРК "Атриум".

Основной объем (67% от GLA) заявленных во 2 кв. 2017 г. новых торговых объектов приходится на Московскую область.

Важная новость, которая может повлиять на планы по новому строительству ТЦ – законопроект, согласно которому торговые объекты площадью свыше 10,0 тыс. кв. м будут обязаны строить и эксплуатировать дорожные съезды на федеральные трассы за свой счет. Законопроект уже принят Госдумой в первом чтении.

Табл. 7.2

Динамика объема ввода торговых площадей, тыс. кв. м

Источник	1 кв. 2016	2 кв. 2016	3 кв. 2016	4 кв. 2016	1 кв. 2017	2 кв. 2017
NAI Besar	49,1	115,9	283,2	125,6	11,3	89,3
Colliers International	0,0	129,6	270,0	24,4		116,0
Jones Lang LaSalle	0	180	190	85	0	0
CBRE	0	104,0	361,7	472,7	0,0	0
Среднее	49,1¹⁰	132,4	276,3	177,0	81,0	89,3

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Несмотря на высокую обеспеченность торговыми площадями городов ближнего Подмосковья, новые торговые объекты в них продолжают и продолжают открываться. К таким городам относятся, например, г. Одинцово и г. Мытищи. Однако следует иметь в виду, что емкость рынка торговой недвижимости в них для реализации крупных объектов практически исчерпана на ближайшую перспективу.

¹⁰ Принято по данным NAI Besar

В перспективе ближайших 1,5 лет столичный рынок может пополниться шестью новыми крупно-форматными ТРЦ, совокупной арендопригодной площадью порядка 500 тыс. кв. м, которые в настоящее время находятся в активной стадии строительства.

Также в I полугодии началось строительство двух ТРЦ в Пушкинском районе Московской области – ТРЦ "Пушкино Парк" и ТРЦ "Акварель Пушкино".

Наиболее перспективными площадками для развития объектов торговой недвижимости в столичном регионе, в том числе крупно-форматных, остаются транспортно-пересадочные узлы, и в первую очередь те, где запроектировано комплексное освоение прилегающей территории различными секторами недвижимости, например ТПУ "Рассказовка", ТПУ "Селигерская", ТПУ "Черкизово" и другие

7.2.4. Спрос

На фоне сокращения объемов ввода новых площадей пустующие помещения активно заполнялись арендаторами: итоговый показатель доли вакантных площадей, составлявший в конце 2016 г. 12,9%, в I квартале 2017 г. снизился на 2,7 п. п. (до 10,2%), а к завершению I полугодия 2017 г. достиг значения, которое стало минимальным с начала 2015 г., – 8,4%.

Наибольший объем пустующих помещений зафиксирован в объектах, вышедших на рынок в 2016 г.: в настоящее время здесь остается вакантным каждый пятый квадратный метр. Напомним, что в 2016 г. были открыты такие торговые центры, как "Акварель Южная", "Бутово МОЛЛ", "Хорошо!", "Восточный ветер", "Новомосковский". Арендная кампания данных объектов продолжается.

Значительный объем не занятых арендаторами помещений также сохраняется в объектах 2014 г. (каждый десятый квадратный метр) и 2015 г. (каждый седьмой квадратный метр). Однако следует указать, что темпы поглощения новых площадей остаются высокими: например, в течение двух лет показатель доли вакантных площадей в торговых центрах, открывшихся в 2015 г., сократился с 60% до 19% (то есть на 41 п. п.).

Всего в функционирующих торговых центрах столицы пустует более полумиллиона квадратных метров торговых площадей. Максимальный объем свободных площадей зафиксирован в Южном административном округе: здесь из 1 млн кв. м торговых площадей вакантно почти 90 тыс. кв. м (или 17% от общего объема вакантных помещений на территории Москвы).

В I полугодии 2017 г. не отмечалось высокой активности международных торговых операторов: на российский рынок вышло 19 новых международных розничных сетей. Еще около десятка зарубежных сетевых компаний планируют открыться в III квартале 2017 г. и в настоящее время занимаются подготовкой помещений для своих первых магазинов и заведений.

Примечательно, что в текущем году 68% операторов, вышедших на российский рынок, работают в высоком ценовом сегменте (годом ранее их насчитывалось 46% от общего числа). Среди новых брендов можно выделить бутик обуви и аксессуаров Zlocsi Store (Испания/Украина), первый в России и второй в мире монобрендовый магазин аксессуаров Zanellato (Италия), открывшийся в ГУМе магазин пляжной одежды MC2 Saint Barth, парижский дом чая Palais des Thes (бутик и чайная школа) и другие. Всего за последние 10 лет в Россию пришло более 130 брендов, относящихся к ценовой категории "выше среднего" (около 37% от общего количества).

Иностранные бренды, работающие в формате "дискаунтер", fix price или в низкой ценовой категории, крайне редко выходят на российский рынок. Как правило, данную нишу занимают федеральные или региональные розничные компании, ориентированные на российского потребителя, обладающие оптимальной производственно-логистической базой и занявшие значительную долю рынка.

В структуре распределения новых брендов по профилю лидировали операторы сегмента "одежда/обувь/белье" (около 37% от общего числа). Примечательно, что еще в 2013 г. преимущество было у общественного питания: около 38% новых брендов представляли собой сетевые концепции ресторанов и кафе (в этот период открылись такие заведения, как Dippin Dots, Krispy Kreme, Lavazza Espresso, Marugame, Nathan's Famous, Shake Shack).

В I полугодии 2017 г. у почти половины новых брендов (8 из 19) страной происхождения является Италия. Годом ранее также лидировали итальянские компании (25%), за ними следовали французские, английские, американские бренды (все по 13%) и операторы из стран СНГ.

Массового ухода международных операторов в 2017 г. не наблюдается: о закрытии магазинов в России объявили такие игроки, как Finlayson (товары для дома, Финляндия) и Takko Fashion (универмаг, Германия). Для сравнения: в 2016 г. с рынка ушло 5 иностранных брендов, в 2015 г. – 11 операторов, а в 2014 г. – 12 зарубежных розничных компаний.

Табл. 7.3

Примеры крупных сделок по аренде во 2 кв. 2017 г.

Арендатор	ТЦ	Статус объекта	Округ	Арендованная площадь (кв. м)
H&M	Галерея Актер	действующий	ЦАО	5 800
Ginza Project	Пятая Авеню	действующий	СЗАО	3 900
DNS	Мозаика	действующий	ЮВАО	1 835
Hamleys	Hamleys	действующий	ЮАО	1 700

Источник информации: Naibecar

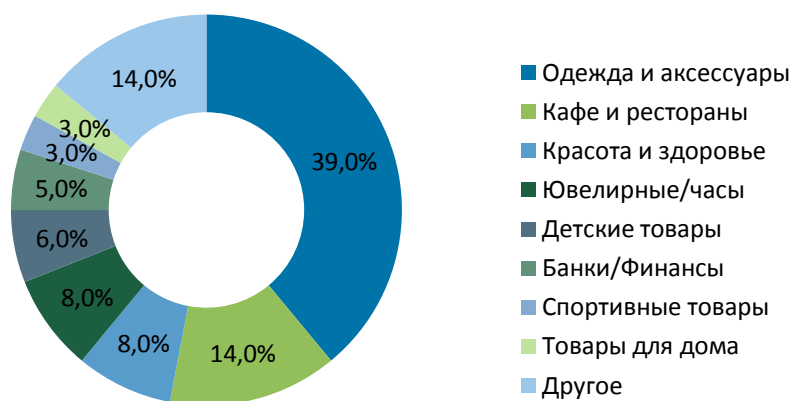
Также следует отметить сделку по приобретению площадей: "Ашан" выкупил 2,0 тыс.кв. м в строящемся ТК "Парк" (Сергиев-Посад).

Из крупных открытий (площадь более 1 тыс.кв. м) в торговых центрах Москвы:

- ✓ фитнес-центр Come On Gym в ТЦ "Авиапарк" (4,0 тыс.кв. м);
- ✓ сеть "Спортмастер" в ТРЦ "Мозаика" (3,0 кв. м.);
- ✓ магазин одежды для всей семьи KIABI – в ТЦ "МЕГА Белая Дача" (2,5 тыс.кв. м);
- ✓ самый большой РИВ ГОШ в Москве – в ТЦ "МЕГА Химки" (1,4 тыс.кв. м);
- ✓ обновленный магазин Gloria Jeans – в ТРК MARi (1,4 тыс.кв. м);
- ✓ Familia – в ТРК Columbus (1,3 тыс.кв. м);
- ✓ пятый магазин в Москве Lefties (одежда) – в ТРЦ "Океания" (1,2 тыс.кв. м);
- ✓ Mango в ТК "Мозаика" (1,0 тыс.кв. м).

В структуре арендаторов по категории существенных изменений не произошло.

Структура арендаторов в 15 крупнейших торговых центрах Москвы



Источник информации: CBRE

7.2.5. Уровень вакантных площадей

Второй квартал подряд снижается средний уровень вакантных площадей в торговых центрах Москвы. Крупнейшие из открывшихся в 2016 г. ТРЦ к концу 2 кв. 2017 г. продемонстрировали активную заполняемость торговых площадей. Сейчас средняя фактическая вакантность в данных объектах составляет 8-12%. При этом на столичном рынке действуют объекты, где уровень вакантных площадей не превышает 1–2%. К таким объектам относятся, в частности, ТРЦ с премиальной локацией, как "Европейский", "Атриум", "Охотный ряд", а также загородные аутлеты.

В целом в 2 кв. 2017 г. отмечается тенденция к снижению уровня вакантных площадей в торговых центрах Москвы. На конец отчетного периода средний уровень вакансии составил 9,3%.

Табл. 7.4

Анализ уровня вакантных площадей на конец 2 кв. 2017 г.

№ п/п	Источник	Ссылка	Значение
1	Торговая недвижимость. 2 квартал 2017. Москва (Colliers International)	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/h1_rus_retail_moscow.pdf?la=ru-RU	10,00%
2	Торговая недвижимость. 2 квартал 2017. Москва (CBRE)	http://comestate.ru/analytics/k_kontsu_goda_uroven_vakantsii_torgovyh_tsentrov_v_moskve_mojet_sostavit_rekord_nye_85	8,80%
3	Рынок торговой недвижимости Москвы 1 полугодие 2017 г. (Knight Frank)	https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/598/documents/ru-i-2017-4856.pdf	8,40%
4	Обзор рынка коммерческой недвижимости. 2 квартал 2017 г. (Cushman&Wakefield)	http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q2_MarketBeat__RUS_PDF_FINAL.pdf	10,00%
Среднее значение			9,3%

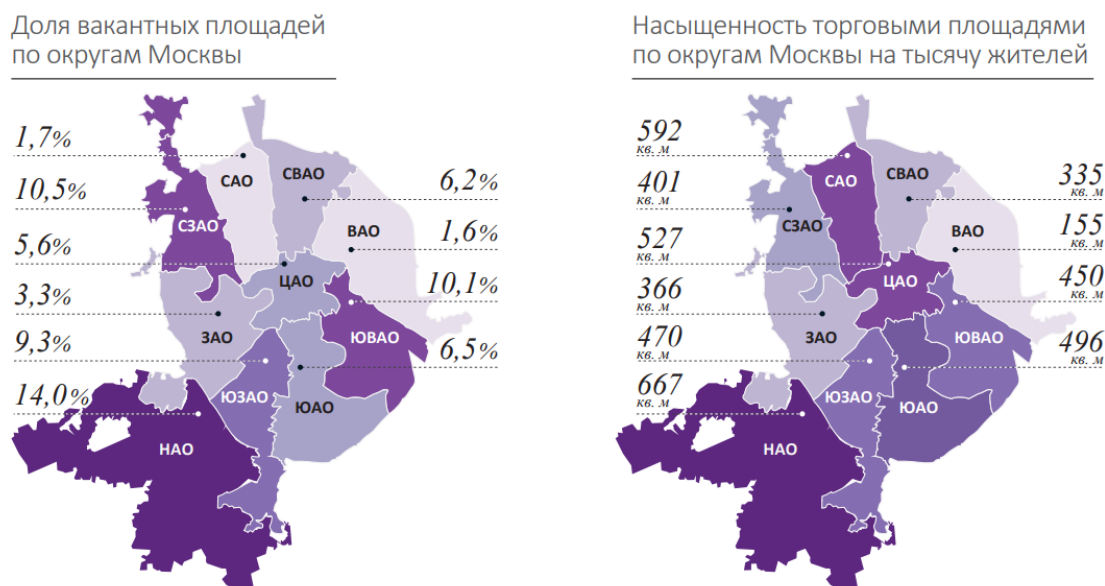
Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Вакантность в действующих (более трех лет функционирования) торговых центрах имеет показатель намного ниже среднерыночного.

По данным информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY (№268, июль 2017 г., стр.68), уровень вакантности для действующих торговых объектов в ВАО г. Москвы составляет 8%, тогда как по данным аналитической компании JLL¹¹ вакантность для действующих торговых центров в среднем составляет 1,6%. Средний уровень для действующих торговых центров в ВАО г. Москвы составляет 5% (среднее значение между 8% и 1,6%).

¹¹ Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk17_Retail_Q2_rus.pdf?432e6c2a-0b48-4ebd-b4ee-daffese6a739

Доля вакантности и насыщенность торговыми площадями по округам Москвы по итогам 2 квартала 2017 г.



Источник информации: http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Msk17_Retail_Q2_rus.pdf?432e6c2a-0b48-4ebd-b4ee-daffeceba739

По прогнозам Colliers International, при сохранении планируемого объема ввода новых торговых площадей и динамики заполняемости действующих объектов в 2017 г., средний уровень вакансии в целом по рынку вернется к показателю конца 2014 г. и составит 6%.

7.2.6. Финансовые условия

Цена предложения

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2017 г. по количеству снизился на 2%, а по общей площади – вырос на 8%. Всего на рынке экспонировалось 196 объектов общей площадью 102 тыс. кв. м. и общей стоимостью 21,8 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 13 объектов общей площадью 3 тыс. кв. м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 24%, а по общей площади - на 21%. Цена за месяц снизилась на 25% и составила 737 084 руб./кв. м. Снижение цен произошло, в частности, за счет окончания экспонирования в июле дорогих объектов на ул. Тверская (436 кв. м, 1 804 951 руб./кв. м и 560 кв. м, 1 537 500 руб./кв. м).

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 1%, а по общей площади на 9%, составив 183 объекта общей площадью 98 тыс. кв. м. Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 13% и составила 197 352 руб./кв. м, при этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась. Снижение ставок произошло в связи с уходом с рынка нескольких дорогих объектов на ул.2-я Владимирская (399 кв. м, 650 651 руб./кв. м и 529 кв. м, 858 300 руб./кв. м) и ул. Грузинский вал (556 кв. м, 1 477 866 руб./кв. м).

Несмотря на более существенное снижение цен в августе, в среднесрочной перспективе уровень уменьшения цен по помещениям в центре сопоставим со снижением цен по помещениям за пределами Садового Кольца. Это может свидетельствовать о сопоставимости уменьшения спроса.

По состоянию на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости на продажу было выставлено около 20 торговых центров, с площадью здания более 5 000 кв. м. Репрезентативная выборка предложений по продаже приведена в таблице ниже.

Табл. 7.5

Предложения по продаже торговых центров в Москве, площадью свыше 5 000 кв. м, актуальных на дату оценки

№ п/п	Объект продажи	Административный округ	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет	Контактные данные
1	Торговый центр	СВАО	г. Москва, ул. Красная Сосна, 2а	Ростокино	ТРК КОМПАС	7 158,6	587 306 000	82 042	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ulica-krasnaya-sosna-154555381/	АН Стратегия, тел. +7 (495) 989-98-69
2	Торговый центр	СВАО	г. Москва, проезд Дежнева, д.23а, стр. 2	Бабушкинская	ТЦ EGOmall	11 200,0	2 200 000 000	196 429	https://www.cian.ru/sale/commercial/148949225/	тел. +7 925 085-01-85 Дмитрий
3	Торговый центр	ВАО	Москва, ВАО ул. Перовская, 61а	Перово	ТЦ Карамель	13 529,0	970 000 000	71 698	http://retail.realtor.ru/moscow/17807/	тел. +7 (495) 150-12-22 Надежда
4	Торговый центр	ЮЗАО	г. Москва, улица Наметкина, 3	Новые Черемушки	ТЦ Русский сувенир	8 100,0	1 458 000 000	180 000	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/rentabelnyy_tts_8100m_vozmozhno_prodzha_chastyami_832331205	8 (903) 765-31-31
5	Торговый центр	ЮВАО	г. Москва, ул. Привольная, 8	Лермонтовский проспект	ТЦ Лента	6 147,0	420 000 000	68 326	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/privolnaya-prodazha-torgovogo-centra-6147-kv-m-t-1482	8 (495) 266-25-40
6	Торговый центр	САО	Москва, м. Планерная, Ленинградское шоссе, 71	Речной вокзал, Планерная	Автосалон Volvo	10 877,8	1 196 558 000	110 000	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-leningradskoe-shosse-162492565/	АН Мигдаль-Недвижимость, тел. +7 (926) 013-22-17 Дмитрий
7	Торговый центр	ВАО	Москва, м. Новогиреево, Саянская улица, 11А	Новогиреево	ТЦ Ивановское	6 343,0	1 375 000 000	216 774	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/sayanskaya-ulitsa-prodazha-torgovogo-tsentra-6343-kv-m-t-3732	тел. +7 (495) 320-06-25
8	Торговый центр	ВАО	Москва, ВАО пр-кт Свободный, 33	Новогиреево	ТЦ Перовский	14 939,0	3 551 050 000	237 703	http://retail.realtor.ru/moscow/8812/	тел. +7 (495) 150-12-22 Надежда
9	Торговый центр	СВАО	Москва, СВАО ул. Пришвина, 3г	Бибирево, Алтуфьево	ТЦ Изумруд	5 627,0	577 000 000	102 541	https://www.cian.ru/sale/commercial/163792613/	тел. +7 499 394-38-47
10	Торговый центр	САО	Москва, ул. МКАД 78-й, 14	Речной вокзал, Планерная, Алтуфьево	ТЦ Dexter	15 900,0	1 600 000 000	100 629	https://strategiya-invest.ru/object/6752/	ИПК Стратегия, тел. +7 (495) 320-00-02
11	Торговый центр	ВАО	ВАО улица Парковая 9-я, д. 62	Щелковская	ТЦ Первомайский	39 142,6	5 270 000 000	134 636	http://retail.realtor.ru/moscow/15092/	
12	Торговый центр	СЗАО	Москва, СЗАО ш. Пятницкое, 3	Волоколамская	ТЦ Пятница	9 664,4	1 200 000 000	124 167	http://retail.realtor.ru/moscow/12102/	тел. +7 (495) 150-12-22 Денис
13	Торговый центр	ЮЗАО	Москва, ЮЗАО ул. Куликовская, 6	Бульвар Дмитрия Донского	ТЦ Алфавит	14 398,2	1 150 000 000	79 871	http://retail.realtor.ru/moscow/14413/	тел. +7 (495) 150-12-22 Надежда
14	Торговый центр	САО	Москва, м. Дмитровская, Тимирязевская улица, 2/3	Дмитровская	ТЦ ПАРК 11	29 267,0	2 000 000 000	68 336	http://retail.realtor.ru/moscow/13321/	тел. +7 (495) 150-12-22 Сергей

№ п/п	Объект продажи	Административный округ	Адрес расположения	Ближайшая станция метро	Наименование объекта	Общая площадь здания, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Ссылка на источник в сети Интернет	Контактные данные
15	Торговый центр	ЮЗАО	район Зюзино, Азовская ул., 24к3	Севастопольская	ТРЦ "Азовский"	36 747,0	2 400 000 000	65 311	https://www.cian.ru/sale/commercial/160362863/	Rentavik Real Estate, тел. +7 495 768-47-44
16	Торговый центр	ЮВАО	Москва, м. Рязанский проспект, Рязанский проспект, 30К2	Рязанский проспект	ТЦ "Рязанский"	9 747,0	2 700 000 000	277 008	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-ryazanskiy-prospekt-154557161/	ИПК Стратегия, тел.+7 (495) 989-98-69
17	Торговый центр	ЮАО	Москва, м. Улица Академика Янгеля, Россошанская улица, 6	улица Академика Янгеля	ТЦ "Персей"	5 100,0	320 000 000	62 745	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-rossoshanskaya-ulica-153733315/	Q ESTATE, тел. +7 (495) 787-44-70
18	Торговый центр	ЗАО	Москва, м. Кунцевская, Сколковское шоссе, 31С1	Кунцевская	ТЦ СпортХит	24 567,2	2 300 000 000	93 621	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-skolkovskoe-shosse-155834519/	тел. +7 (926) 537-14-23 Виктория
19	Торговый центр	ЗАО	п. Новоивановское Московской области, 1 км от МКАД по Минскому шоссе	Кунцевская	ТЦ Азбука вкуса	10 000,0	1 463 635 000	146 364	http://www.welhome.ru/torgovaya-nedvizhimost/skver-prodazha-torgovogo-tsentra-10-000-kv-m-t-2939	+7 (495) 320-06-25
Минимальная цена предложения								62 745		
Максимальная цена предложения								277 008		
Среднее значение цены предложения								130 000		

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Таким образом, цена предложения по продаже ТРЦ в Москве площадью свыше 5 000 кв. м находится в диапазоне от 63 000 до 277 000 руб./кв. м (округленно) с учетом НДС. Столь существенный разброс в ценах объясняется различием в основных ценообразующих параметрах торговой недвижимости, в частности:

- месторасположение объекта;
- общая и полезная площадь;
- техническое состояние и уровень оснащения помещения

Арендная ставка

В модернизированных концептуальных торговых объектах наблюдается устойчивый рост ставок аренды. Как правило, это выражается в повышении верхней границы диапазона ставок или показателя доли товарооборота, уплачиваемой арендатором. Ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей.

Табл. 7.6

Условия аренды в торговых центрах Москвы на конец 2 кв. 2017 г.

Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м ² /год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м ²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м ²)	3 000–9 000	4–6
Бытовая техника (1 300–4 000 м ²)	6 000–18 000	2,5–5
Спортивные товары (1 000–6 000 м ²)	6 000–10 000	6–8
Детские товары (1 000–2 000 м ²)	6 000–15 000	8–10
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м ²)	0–40 000	4–12
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м ²)	0–55 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м ²)	0–8 000	9–15
Общественное питание (food-court)	45 000–150 000	12–15
Общественное питание (рестораны)	10 000–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2017

Источник: Knight Frank

Данные арендные ставки, представленные в таблице, являются усредненными значениями. Ставки варьируются в зависимости от конкретных характеристик проекта, наиболее важные из которых местоположение и сформированный у посетителей имидж торгового объекта. Важнейшими факторами, влияющими на дифференциацию ставок, также являются пешеходная, транспортная и визуальная доступность торговой недвижимости.

7.2.7. Операционные расходы

Статьи операционных расходов собственника ТРЦ, в основном, включают в себя:

- коммунальные расходы;
- эксплуатационные расходы, в т. ч.:
 - текущий ремонт;
 - уборка помещений и территории;
 - вывоз мусора и снега;
 - прочие расходы на содержание и эксплуатацию.
- ФОТ обслуживающего персонала + начисления с ФОТ;
- охрана помещений;
- налог на имущество;
- платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю);
- расходы на страхование имущества;
- расходы на рекламу и маркетинг (выделяются особой строкой);
- расходы на управление.

Табл. 7.7

Средние годовые величины операционных и эксплуатационных расходов для торговых центров, руб./кв. м в год без учета НДС

Назначение	Параметр	Значение, руб./кв. м в год с учетом НДС			Значение, руб./кв. м в год без учета НДС		
		А	В	С	А	В	С
Торговые помещения	Операционные расходы	8 102	6 890	5 095	6 866	5 839	4 318
	Эксплуатационные расходы	5 908	4 480	3 405	5 007	3 797	2 886

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Тарифы по страхованию имущества

Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования не более 1 года составляют от 0,03 % до 1,75 % от страховой суммы.

Табл. 7.8

Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО "СК ГАЙДЕ"	0,05-0,35
ОАО "АльфаСтрахование"	0,07-0,32*
ГСК "Югория"	0,09-1,75
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
➤ производственные здания	0,05-0,3
➤ офисные здания	0,03-0,2
➤ торговые здания	0,04-0,25

* Включая отделку.

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (Сентябрь 2014), стр. 123

Вознаграждение управляющей компании

Несмотря на кризис, многие собственники торговых центров привлекают профессиональные управляющие компании и тщательно выбирают инструменты маркетингового продвижения.

Табл. 7.9

Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости

№ п/п	Параметр	Значение, % от арендной ставки		
		min	max	aver.
1	Наиболее характерное значение	1,00%	3,00%	2,00%
2	Для небольших объектов	5,00%	10,00%	7,50%
3	Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,50%	1,00%	0,75%

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень RWAY № 234 (Сентябрь 2014), стр. 123

7.2.8. Ставка капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы по итогам 1 полугодия 2017 г. составляет 10,7%.

Табл. 7.10

Ставка капитализации для торговых центров

№ п/п	Источник	Ссылка	Значение
1	Обзор рынка недвижимости Москвы. 2 квартал 2017 г. (Группа компаний "КОНТИ")	http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2017_2q.pdf	10,20%
2	Обзор рынка коммерческой недвижимости. 2 квартал 2017 г. (Cushman&Wakefield)	http://cwrussia.ru/netcat_files/93/38/2017_Q2_MarketBeat__RUS_PDF__FINAL.pdf	11,00%
3	Информационный портал Statrielt.ru	https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1087-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda	11,10%
Среднее значение по итогам 2 кв. 2017			10,7%

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

7.2.9. Тенденции и прогнозы

Во 2 квартале 2017 г. ввелось 8 торговых центров совокупной площадью 89,3 тыс. кв. м (GLA) или 148,7 тыс. кв. м (GBA). Это почти в 8 раз выше показателя предыдущего квартала и на треть ниже результатов аналогичного периода 2016 г.

На фоне невысоких объемов ввода в текущем и предыдущем отчетных периодах и начинающей расти активности арендаторов, стабилизируется ситуация с заполняемостью торговых центров. Качественные ТЦ, введенные несколько лет назад, улучшают свои показатели за счет активных мероприятий по повышению посещаемости, привлечению новых брендов и форматов.

Согласно планам девелоперов торговых объектов, к концу 2017 года на территории Москвы будет введено в эксплуатацию еще около 250 тыс. кв. м торговых площадей. Значительная часть планируемого объема приходится на ТРЦ "Vegas Кунцево", который будет открыт уже в III квартале 2017 г. При этом показатель доли вакантных площадей продолжит снижение.

Необходимо отметить, что становление столичного рынка торговых центров началось более 20 лет назад и по данным на текущий период многие торговые объекты значительно устарели: около 30% торговых площадей московского рынка нуждаются в модернизации. Учитывая, что от 5% до 20% ежегодно вводимых в эксплуатацию торговых площадей устаревает уже к моменту открытия, а также в связи с постепенным изменением конъюнктуры рынка, количество торговых центров столицы, нуждающихся в редевелопменте, будет увеличиваться: к 2020 г. их объем вырастет до 40%. Таким образом, сегодня в сфере девелопмента и редевелопмента торговых центров на первый план выходят увеличение капитализации объекта и максимальное продление его жизненного цикла.

Одной из важнейших тенденций текущего этапа развития рынка является постепенное сокращение количества проектов, о реализации которых девелоперы заявляли накануне 2008 г. или 2013 г., то есть в периоды, предшествующие стагнационным процессам в сфере девелопмента торговых центров. На выходе из очередного "кризиса" девелоперы часто возвращались к приостановленным проектам, не внося изменений в разработанные концепции. Сегодня практика возобновления работ по проекту без пересмотра концептуальных решений доказала свою неэффективность: изменение покупательского поведения, появление свежих технических решений, развитие рынка торговых операторов и появление новых проектов транспортной инфраструктуры – все эти аспекты приводят к тому, что даже полугодовой "простой" в реализации торгового проекта требует обязательного аудита концептуальных разработок.

7.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

➤ Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. На основании данных аналитического справочника СРД №20¹², скидка на уторговывание на май 2017 г. составляет: для торговой недвижимости – от 10-14% при продаже и 6 - 8% при аренде;

➤ Местоположение

На основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы, было выявлено, что цена продажи и величина арендной платы зависят от зоны месторасположения объектов в городе. Выделяют 3 зоны районирования территории г. Москвы:

- объекты, расположенные в пределах Бульварного кольца (БК);

¹² <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1098-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

- объекты, расположенные в пределах Садовое – Третье Транспортное Кольцо;
- объекты, расположенные в пределах Третье Транспортное Кольцо – МКАД.

➤ *Линия застройки*

В результате мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что расположение объектов коммерческого назначения относительно улиц, близость к проезжей части, а также удобное расположение влияют на цену продажи и величину арендной платы. Так, например, объекты, расположенные на первой линии домов, имеют большую коммерческую привлекательность по сравнению с объектами, расположенными внутри квартала.

➤ *Транспортная доступность*

В процессе анализа рынка было установлено, что на стоимость объектов оказывает удобство подъездных путей. Например, подъезд к зданию может быть затруднен из-за улиц с односторонним движением, из-за необходимости пересекать железнодорожные переезды в черте города, а также из-за расположения на бывших производственных территориях. В результате исследований рынка недвижимости и проведения консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что поправка на транспортную доступность составляет 5-15 % для объектов коммерческой недвижимости.

➤ *Площадь объекта*

Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, то есть для объектов коммерческого назначения, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже, чем меньших по площади. Эта разница при сравнении аналогов корректируется введением поправки на площадь. Величина данной корректировки составляет от 5 до 30 % в зависимости от площади объекта недвижимости.

➤ *Состояние отделки.*

Внесение корректировки на состояние/уровень отделки объекта обусловлено различиями в качестве отделки, а также возможным наличием дополнительных улучшений, увеличивающих или снижающих стоимость аналогов по сравнению с оцениваемым объектом недвижимости.

7.4. Анализ ликвидности объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, то есть время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным способом определения ликвидности имущества являются

консультации с участниками рынка, т. е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости – это риэлтерские компании.

При этом важно отметить, что в ряде случаев явно неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т. п. – могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их части. Такие активы можно назвать "условно ликвидными". Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственного комплекса, в состав которых они входят.

При выборе стоимости для целей оценки залогового имущества, относящегося к группе "Ликвидное", необходимо исходить из условия погашения текущей задолженности за счет средств, вырученных от продажи имущества. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости в обмене.

При выборе стоимости для оценки залогового имущества, относящегося к группе "Условно ликвидное", необходимо исходить из условия возможности продажи имущества в составе имущественного или технологического комплекса (бизнес образующих активов) предприятия. Этим целям в большей степени отвечает понятие стоимости при текущем использовании.

Примечание. Деление оцениваемого имущества по критериям "Ликвидность" и "Значимость" основано на результатах анализа, выполненного с учетом консультирования с представителями предприятия. Указанное деление носит рекомендательный и уведомительный характер.

Срок экспозиции

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, схожих по основным характеристикам. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Табл. 7.11

Показатели ликвидности

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

Источник информации: методические рекомендации Ассоциации российских банков¹³

Для торговой недвижимости г. Москвы сроки ликвидности по данным рынка¹⁴ составляют 4–11 месяцев соответственно. Однако для отдельно стоящих зданий крупного формата, сроки реализации значительно увеличиваются и как правило на дату оценки составляют от 2 лет. Принимая во внимание специфику объекта оценка (крупноформатный торговый центр районного значения), объемно-планировочные решения с учетом местоположения, Оценщиком принято решение определить срок ликвидности для объекта оценки в целом на уровне от 2 лет. Таким образом, объект оценки характеризуется низкой степенью ликвидности.

¹³ Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25.11.2011).

¹⁴ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2017/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/967-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-04-2017-goda>

7.5. Анализ рынка, к которому относится оцениваемое движимое имущество

Обзор рынка мебели в РФ

Мировой рынок

На мировом мебельном рынке за последние 10-12 лет произошли значительные изменения качественного характера: смыкание национальных рынков, интернационализация мебельного производства. Эти факторы во многом определяют изменения в динамике и структуре международной торговли мебелью. За десятилетие 2002-2012 гг. мебельный рынок вырос более чем в два раза со среднегодовым темпом роста в 13%. Дальнейший рост в настоящее время обусловлен переносом мебельного производства в развивающиеся страны с активным развитием экспорта у целой группы стран Латинской Америки, Юго-Восточной Азии и Восточной Европы. Емкость мирового рынка мебели возросла с 56 млрд долларов США в 2002 году до 118 млрд долларов США в 2008 году, после чего, вследствие негативного влияния мирового финансового кризиса в 2008–2010 годах, торговля мебелью снизилась до показателя в 95 млрд долларов в 2009 году. Однако негативное влияние было нивелировано, и сектор продемонстрировал дальнейший рост, выйдя на докризисный уровень уже к началу 2013 года и продолжая активно развиваться до настоящего времени.

Наряду с увеличением объема производства мебели повышается ее качественный уровень, внедряются новые технологии, разрабатывается новый дизайн. Наибольшие темпы роста торговли мебелью наблюдаются в Китае, наименьшие – в европейских странах (Италии и Германии). Наряду с перемещением производства из развитых стран в страны с более низкими затратами также происходит постепенное замещение местных производителей в странах, которые ранее были лидерами по объемам мебельного производства.

Российский рынок

В 2000-2008 гг. отечественный рынок мебели активно развивался. Темп прироста в отдельных сегментах достигал 15% в год. В 2009 году отрасль столкнулась с резким сокращением спроса, вызванным финансовым кризисом. В наибольшей степени кризисные явления затронули производителей мебели премиум-класса и офисной мебели. По итогам 2009 года рынок мебели продемонстрировал 7%-е падение. Изменилась также структура спроса: сокращение доходов населения привело к увеличению доли мебели эконом-класса.

В 2010 году рынок мебели активно восстанавливался после финансового кризиса. По итогам года выросло как внутреннее производство, так и объемы импорта. Объем рынка в 2010 году достиг докризисного уровня, а за 2011 год вырос на 11% по сравнению с предыдущим. Этому способствовали два главных обстоятельства – увеличение объемов новостроек, введенных в эксплуатацию, и повышение доходов граждан страны. Определенное влияние оказали и индивидуальные заказы на изготовление мебели по авторским оригинальным эскизам.

В 2011 году одним из основных событий, заметно повлиявших на российский рынок мебели, было решение о вступлении России в ВТО и, как следствие, поэтапное снижение ввозных пошлин на импортную мебель.

Сегмент "серой" мебели, к которой относят нелегальный импорт, подделки и продукцию мелких компаний, которые не подают данные об объемах производства в органы государственной статистики, также активно развивался последние пять лет, достигая, по экспертным оценкам, ежегодного прироста в 5-7%.

В 2013-2014 гг. рынок мебели в России продолжал расти с темпом 8-10%. Наиболее динамичным является сегмент мягкой мебели, который рос с опережением. Этому способствует простота технологии его производства. Здесь не требуется ни дорогостоящего оборудования, ни высоких технологий. Как правило, основной объем своей продукции производители мягкой мебели реализуют в том регионе, где они работают, так как транспортные расходы весьма высокие и привозной товар сильно проигрывает по цене продукции местных производителей, особенно если качество одинаково.

Еще один сегмент, в котором успешно работали и продолжают работать отечественные производители, – кухонная мебель. Многие российские фирмы начинали свою производственную деятельность со сборки кухонь, закупая в Италии и Германии комплектующие для фасадов, изготавливали каркасы из ДСП и собирали готовую мебель самостоятельно. В итоге кухня практически не отличалась по качеству от импортной, но стоила значительно дешевле.

Структура рынка

На российском рынке мебели существует жесткая конкуренция. В настоящий момент каталог "Мебель России"¹⁵ включает более 14 000 фирм, которые работают на рынке мебели РФ. Из них непосредственно производителей – более 5000 компаний.

Наибольшая часть мебельных компаний сосредоточена в Центральном и Поволжском федеральных округах – примерно по ¼ от общего количества производителей в каждом федеральном округе. Завозными районами по мебели (объем только розничной продажи значительно превышает объемы собственного производства) продолжают оставаться области и республики Южного, Северо-Кавказского и Дальневосточного федеральных округов, а также ряд крупных городов.

Ключевые сегменты рынка бытовой мебели составляют производство корпусной и мягкой мебели. Перспективным растущим направлением является производство кухонной мебели.

Мелкие компании, которые не развивают свою производственную базу, постепенно исчезают. И хотя они обладают высокой конкурентоспособностью по цене, так как их издержки на аренду помещения и налоги невелики, они не выдерживают конкуренции по качеству с крупными производителями.

В региональном отношении рынок мебели неоднороден. Чем больше город, тем больше форматов торговли и выше конкуренция. Например, в Москве, где сосредоточено до половины всех продаж, присутствуют все крупные ритейлеры (ИКЕА, Hoff и др.), есть большие торговые центры, мебельные студии, рынки, интернет-магазины. В городах с населением менее 500 тысяч человек уже нет сетевых игроков, меньше мебельных центров, отсутствует доставка во многих интернет-магазинах. Конкуренция сокращается, и выбор покупателя сужается.

Для успешной работы на мебельном рынке необходимо иметь большой запас оборотных средств. Они нужны, чтобы закупить и хранить на складе большой ассортимент тканей и комплектующих. Кроме того, осложняет ситуацию и то, что средства на долгое время оказываются замороженными в виде готовой продукции. Опытные производители утверждают: для продажи 500 единиц продукции надо поставить в магазины по крайней мере 2 000–3 000 единиц. Поэтому предприятие должно иметь оборотные средства на создание товарных запасов. Покупательский спрос: "сползание" из дорогих ценовых сегментов в более дешевые

Эта тенденция характерна для всего мебельного рынка. Более всех ощутили этот тренд производители корпусной мебели, работающие в ценовом сегменте премиум: именно они говорят о падении своих продаж, в то время как крупные и средние производители в средних и экономичных ценовых сегментах показали прирост продаж по итогам 2014 года.

Смещение покупательского спроса непосредственно влияет на стратегии производителей: многие в срочном порядке внедряют в ассортимент эконом-линейку, другие диверсифицируют бизнес в сторону смежных производств.

¹⁵ www.mebelrus.ru

Перераспределение присутствия и долей на мебельном рынке РФ

В 2014 году, как уже отмечалось, рост продаж происходил в значительной степени за счет реализации импортной мебели (в 2014 году ее доля на нашем рынке составила 57%). Однако с начала 2015 года ситуация кардинально поменялась: за счет роста курса доллара цены зарубежных поставщиков перестали быть конкурентными, а самим иностранным компаниям продажи на российском рынке стали не так выгодны.

Для российских производителей это хороший шанс воспользоваться ситуацией и занять долю рынка сокращающих свое присутствие в России импортеров. Большинство ведущих игроков-производителей на рынке уже делают шаги в этом направлении. Однако в сегменте средний и премиум далеко не все российские фабрики готовы предоставить качество, как у зарубежных аналогов.

По прогнозу экспертов рынка, основной тренд 2017-2018 гг. – консолидация рынка мебели, которая будет идти высокими темпами. В этом главным образом заинтересованы крупные производители, получающие возможность минимальными усилиями увеличить свою долю. Союзы будут возникать как в формате новых совместных предприятий (пример: "Первая мебельная фабрика – Alno"), так и в формате создания территориальных мебельных кластеров (Мебельный бизнес-парк в Ульяновске).

Сегодня число продавцов мебели, которые отказываются от шоу-румов или магазинов, велико как никогда. Это связано прежде всего с изменением спроса на мебель вследствие снижения платежеспособности населения и трендом на экономию самих игроков рынка. Эксперты уверены, что в следующие пять-семь лет тенденция ухода мебельных магазинов в интернет сохранится.

Цена на мебель в интернет-магазине далеко не всегда оказывается ниже. Хотя онлайн-продавец и экономит на аренде, но его затраты на продвижение становятся значительными. В то же время офлайн-магазин, оплачивая арендную плату, получает от ТЦ более или менее стабильный клиентский трафик. Крупные дистрибьюторские сети могут позволить себе снижать цену за счет уменьшения маржи, поддерживая большой товароборот. Для скромного мебельного интернет-магазина такой шаг практически невозможен.

Последние тренды и прогнозы 2017

В июне 2017 года состоялся XIV Форум директоров "Мебель как бизнес", который был посвящен стратегическим и тактическим вопросам отрасли, неоднозначной ситуации, сложившейся на российском мебельном рынке. Основные зафиксированные участниками проблемы и пути их решения заключаются в следующем: как запомниться обедневшему клиенту в эпоху перенасыщенности рынка, как эффективно использовать интернет-технологии в поиске и удержании покупателя, как перестроить коммерческую политику, отдел закупок, наладить мультиканальный сбыт, использовать новостройки как канал продаж мебели. Спикеры делились конкретными решениями, которые они сами уже применяют в своих компаниях, будь то продажи, производство, дистрибуция или мебельный ритейл.

Обзор рынка компьютерного оборудования

Российский рынок персональных компьютеров (ПК) вырос впервые с 2012 г., следует из данных исследовательской компании IDC. В IV квартале 2016 г. в Россию было поставлено 1,34 млн ПК, на 4,2% больше, чем за тот же период годом ранее. Лидером рынка осталась китайская компания Lenovo, поставившая на российский рынок 21,1% от всех персональных компьютеров. Далее следуют HP (18%), Asus (16,4%), Acer (13%) и Dell (4,9%).

Во втором квартале 2017 года российский рынок персональных компьютеров продолжил расти, хотя динамика ослабла в четыре раза по сравнению с тремя предыдущими месяцами. Об этом говорится в отчете IDC, опубликованном 10 августа.

В апреле-июне 2017 года производители поставили в Россию в общей сложности чуть более 1,2 млн десктопов и ноутбуков, что на 4,6% больше относительно аналогичного периода 2016-го. В первом квартале темпы роста измерялись 18,3%.

Отгрузки ноутбуков уменьшились на 6,5%, составив 767 тыс. штук. Выпуск десктопов поднялся на 32,1% (до 435 тыс. единиц), а поставки моноблоков вовсе подскочили на 166% в годовом исчислении.

Во втором квартале 2017 года лидером российского рынка компьютеров стала HP Inc. с долей в размере 20,1% (в натуральном выражении). Следом расположились:

- Lenovo (19,7%);
- Acer (18,4%);
- ASUS (12%);
- Dell (5,2%).

В сегменте ноутбуков первую строчку аналитики отдали компании Lenovo. В пятерку лучших также вошли HP Inc., Acer, ASUS и Dell. По продажам десктопов лидирует HP Inc., которая оказалась впереди Acer, iRU и Depo Computers.

Общая ситуация на рынке

Рынок ПК последние годы неизменно падал. Если на пике, в 2012 г., в Россию, по подсчетам IDC, было поставлено 14,07 млн настольных ПК и ноутбуков, то в прошлом году – втрое меньше, 4,47 млн. Несмотря на рост в последнем квартале, в целом в 2016 г. также произошло падение поставок – на 7,9%. Внезапный рост поставок в конце года аналитики IDC объясняют тем, что в корпоративном сегменте во второй половине 2016 г. увеличились закупки компьютерной техники, а также уменьшилось давление со стороны планшетов в потребительском секторе.

Qualcomm – крупнейший в мире производитель процессоров для смартфонов

Microsoft и Qualcomm вместе работают над новым поколением планшетов и ноутбуков Windows будет работать на процессорах Qualcomm

Тем не менее рынок ПК стагнирует, происходит это главным образом из-за отсутствия новых прорывных технологий и смещения пользовательских предпочтений к ультрамобильным устройствам, говорит старший аналитик IDC Наталья Виноградова. И хотя поставки новых форм-факторов (например, тонких ноутбуков, моноблоков, ноутбуков-трансформеров) растут, этого роста пока недостаточно, чтобы начали расти поставки ПК в целом, отмечает Виноградова.

Среди причин падения рынка в последнее время аналитики IDC называли девальвацию рубля, которая привела к росту цен и заметному падению покупательной способности населения и спроса на ПК. Но в III квартале 2016 г. у IDC появился повод для оптимизма: впервые за последние 15 кварталов показал рост рынок ноутбуков. Кроме того, аналитики IDC говорили о подготовке крупнейших игроков к предновогодним продажам.

Рынок ПК восстанавливался благодаря стабилизации рубля в 2016 г. и вендоры и дистрибуторы ожидали хороших продаж в конце года. Они надеялись, по его словам, на повышение зарплат, происходившее в течение 2016 г., а также на отложенный за год спрос как частных, так и корпоративных клиентов (в том числе и госзаказчиков). Однако этого не случилось, продажи оказались ниже ожиданий. По его словам, в государственном секторе множество закупок были перенесены на I квартал 2017 г. и сейчас уже закуплено около 100 000 ПК. В I квартале 2017 г. как минимум из-за отложенного спроса прошлого года рынок покажет рост, надеется он.

Рынок восстанавливается, поскольку его потенциальная емкость больше достигнутого сейчас объема, рост сдерживается только экономической ситуацией. Поэтому на фоне усиления

рубля и относительной стабильности рынок ПК, стал себя ощущать лучше (в том числе и из-за отложенного спроса).

Производство компьютеров в России

Компьютер российской сборки — это словосочетание все чаще можно услышать в компьютерных салонах или на рынках компьютерной техники. Количество российских компаний, занимающихся сборкой компьютеров, достаточно велико, и вряд ли кто-нибудь сможет даже приблизительно назвать их число. Среди этих компаний есть и множество мелких, имеющих в штате 5-10 человек, и такие гиганты, которые с полным правом считаются брендами российского компьютерного рынка.

Создание компьютера начинается с проектирования его модели. У серьезной компании модельный ряд составляют десятки моделей настольных компьютеров, существенно различающихся и по параметрам, и по функциональным возможностям, и по рекомендованной области применения. Проектирование — наиболее важный и ответственный этап, состоящий в подборе комплектующих, ассортимент которых сегодня очень разнообразен. Выбор конкретных компонентов, а также их поставщиков во многом определяют конечные потребительские качества будущего компьютера — производительность, надежность и стоимость.

От выбора отдельных компонентов зависит и сбалансированность ПК. Для получения сбалансированной системы нужно, чтобы все компоненты компьютера наилучшим образом сочетались друг с другом. Совместимость компонентов — одна из таких проблем, успешное решение которой обеспечивают лишь огромный опыт и высокий профессиональный уровень технических специалистов. Несмотря на то что все производители компонентов декларируют эту характеристику своих изделий, практика показывает, что эту задачу они решают далеко не всегда.

Крупные компании, специализирующиеся на сборке компьютеров, могут себе позволить иметь не только технический отдел, но и тестовые лаборатории, которые и занимаются точной подборкой комплектующих компьютеров в зависимости от их позиционирования и стоимости, а также проверкой их аппаратной совместимости друг с другом.

Кроме того, компании-производители имеют доступ к технической информации, недоступной простым смертным и касающейся прежде всего совместимости между различными комплектующими и способов ее достижения.

После того как модель ПК спроектирована, приходит очередь входного контроля, который позволяет выявить как отдельные компоненты, так и целые партии, не соответствующие либо заявленным параметрам, либо требованиям к надежности. Следует отметить, что, несмотря на высочайший технологический уровень производства ведущих производителей компонентов, случаи отбраковки компонентов на стадии входного контроля отнюдь не редки. По неофициальным данным, партия материнских плат считается качественной, если процент брака составляет 10%, то есть каждая десятая плата имеет дефект.

Нужно также иметь в виду, что крупные компании, занимающиеся сборкой компьютеров, заказывают необходимые комплектующие либо напрямую, либо у солидных дилеров компаний-производителей. В этом случае исключена вероятность поставки поддельных и соответственно явно некачественных компонентов, которых пруд пруди на наших компьютерных рынках. Естественно, что, приобретая комплектующие в розницу на свой страх и риск, даже умудренный опытом пользователь вполне может наткнуться на обыкновенную подделку или брак.

После того как все комплектующие прошли контроль качества, наступает этап сборки. Но и после сборки компьютер не поступает в продажу: следующая стадия — контроль качества готового изделия. Отрадно, что отечественные компании — производители компьютеров серьезно относятся к проведению этого контроля. Так, многие компании не просто

проверяют работоспособность компьютера путем его включения на пять минут, а тестируют его в течение суток-двух в стрессовом режиме, то есть на компьютере эмулируются различного рода приложения, причем такие испытания проводятся в специальных термокамерах при повышенных температурах. Только если компьютер выдержал проверку в подобной "парилке", он считается годным к эксплуатации.

Немаловажны, особенно для неискушенных пользователей, и наличие технической поддержки со стороны компании-производителя, и возможность бесплатного гарантийного ремонта.

Современный компьютер – это конструктивно сложное изделие, требующее профессионального подхода на всех этапах – от подбора комплектующих до заключительного тестирования готового изделия. Именно поэтому, особенно если у вас нет опыта работы с железом, приобретать компьютер стоит в крупных компаниях, логотип которых является гарантом качества их изделия. О некоторых из таких компаний мы расскажем в нашей статье. Кроме того, основываясь на длительном сотрудничестве тестовой лаборатории "КомпьютерПресс" с этими компаниями, мы можем ответственно заявить, что продукция этих компаний заслуживает высочайшей оценки.

Компания "Аквариус"

Производственная компания "Аквариус" входит в состав группы компаний "Аквариус", основанной в 1989 году. "Аквариус" стал первой в России негосударственной организацией, открывшей собственное заводское производство персональных компьютеров. В настоящее время одним из основных направлений деятельности компании является разработка и производство персональных компьютеров и серверов под собственными торговыми марками.

Сегодня "Аквариус" выпускает различную компьютерную технику, в том числе универсальные офисные компьютеры, профессиональные рабочие станции, компьютеры класса high-end, специализированные компьютеры (со встроенными средствами защиты информации, в специальных корпусах и т.п.) и серверы.

Компьютерная техника, выпускаемая под маркой Aquarius, собирается из комплектующих ведущих производителей аппаратного обеспечения. Перед поступлением на сборку комплектующие проходят предварительную проверку — функциональное тестирование. Процесс изготовления каждого компьютера документируется в специальном сопроводительном талоне. По окончании сборки компьютеры отправляются на предварительное тестирование, а затем на 24-часовые испытания в термокамере (серверы тестируются 72 часа).

Компьютеры и серверы Aquarius имеют полный комплект обязательных государственных сертификатов (в том числе сертификаты соответствия на ПК и серверы Aquarius, гигиенические сертификаты на ПК и серверы, сертификат Министерства РФ по связи и информатизации на серверы AquaServer). При необходимости выполняются специальные исследования и проверки, а также военная приемка производимой техники. Система качества проектировки, разработки и производства компьютерной техники Aquarius сертифицирована на соответствие международным сертификатам качества ISO 9002 и ISO 9001.

Компания располагает собственными производственными мощностями в г.Шуе (Ивановская область) и в Москве. Шуйский завод "Аквариус", имеющий проектную мощность 120 тыс. персональных компьютеров в год, был пущен в эксплуатацию в августе 1990 года.

Летом прошлого года было открыто второе производство — в г.Москве, на территории НИИ "Восход". Новый цех с проектной мощностью 36 тыс. компьютеров в год, в отличие от Шуйского завода, рассчитан на выпуск продукции небольшими партиями. На новом производстве "Аквариус" использована принципиально новая система обогрева термокамеры — на основе инфракрасных (ИК) обогревателей, что препятствует оседанию пыли на тестируемых ПК.

Гарантийным и послегарантийным обслуживанием продукции занимаются около 40 авторизованных сервис-центров компании, которые обслуживают любого обратившегося за помощью пользователя техники Aquarius. Кроме гарантийного и постгарантийного обслуживания сервисные центры оказывают комплексные услуги по модернизации компьютерной техники.

Компания "Валга"

Компания "Валга" (Valga) основана в 1995 году. Главным направлением ее деятельности является производство компьютеров и серверов под собственной торговой маркой MicroFT. Модельный ряд компьютеров включает широкий спектр техники — от рабочих станций для работы в офисе до высокотехнологичных машин для обработки сложной графики и многопроцессорных серверов.

Сертифицированный сервисный центр осуществляет ремонт, модернизацию и техническое обслуживание компьютерной техники. Компьютеры и серверы MicroFT, производимые компанией "Валга", тестируются высококвалифицированными инженерами сервисного центра, что позволяет обеспечивать технику гарантией до четырех лет с выездом специалистов по месту установки.

Отдел корпоративных продаж проводит внедрение не только типовых решений, но и новейших технологий и образцов оборудования. На этапе принятия решения "Валга" предоставляет компьютерную технику на тестирование.

Для удобства клиентов компания "Валга" реализует производимую технику через сеть розничных магазинов, Интернет-магазин и отдел корпоративный продаж.

Компания "ВИСТ Компьютер"

Компания "ВИСТ Компьютер" производит и поставляет на рынок под собственной торговой маркой широкий спектр передовых компьютерных систем. "ВИСТ Компьютер" располагает собственной производственной базой в Москве, оснащенной высокотехнологичным оборудованием и позволяющей серийно выпускать продукцию, которая отвечает самым строгим международным стандартам качества, надежности и безопасности. Производство имеет сертификацию Госстандарта РФ.

Тщательный отбор комплектующих, использование современных методов организации производства и строгий контроль за соблюдением всех требований техпроцесса сборки — все это позволяет обеспечивать стабильно высокое качество при достаточно больших объемах производства и широком ассортименте выпускаемых моделей и конфигураций.

Модельный ряд продукции "ВИСТ" состоит из трех основных линеек серийно выпускаемых компьютеров — VIST BUSINESS, VIST GAME и VIST PROFI. Компьютеры серии VIST BUSINESS предназначены для широкого спектра деловых приложений, для различных прикладных и офисных задач. ПК домашней серии VIST GAME позволяют комфортно работать как с компьютерными играми, так и с большим числом образовательных и развивающих программ. Компьютеры серии VIST PROFI относятся к категории систем класса high-end и имеют прочный запас вычислительной мощности.

Свою продукцию и решения компания "ВИСТ Компьютер" реализует через широкую дилерскую сеть, охватывающую все основные регионы России. Клиенты обеспечиваются фирменным гарантийным обслуживанием и полноценной технической поддержкой в сервисных центрах "ВИСТ" по всей стране.

Компания действует на российском рынке в тесном сотрудничестве с мировыми лидерами компьютерной индустрии, среди которых Intel, Microsoft, Sony, Seagate, Microstar и др. "ВИСТ" выступает одним из крупнейших официальных дистрибьюторов Samsung Electronics в России.

Компания КИТ

Компания КИТ ("Комплекс Информационных Технологий") работает на российском компьютерном рынке с 1992 года. На первом этапе основными направлениями деятельности компании были сборка персональных компьютеров и продажа широкого ассортимента комплектующих, периферии, аксессуаров, расходных материалов, офисной мебели. Второй этап начался в 1996 году — с создания отдела сетевой интеграции "КИТ Интегратор", что позволило компании более активно продвигать свои продукты на корпоративный рынок. С 1999 года компания вступила в третий этап своего развития, который, помимо расширения модельного ряда компьютеров и освоения новых сегментов рынка, предусматривает глубокую структурную перестройку и совершенствование механизмов управления компанией.

Компания специализируется на производстве и продвижении на рынок персональных компьютеров, рабочих и графических станций, серверов под собственной торговой маркой КИТ. Компьютеры КИТ собираются на собственном производстве компании с соблюдением требований стандарта ISO 9001. Комплектующие приобретаются напрямую у производителей или у их официальных представителей.

Все производимые модели предварительно проектируются. На этапе проектирования моделей ПК марки КИТ в конструкцию закладываются только те комплектующие, которые стали де-факто стандартом качества, совместимости и производительности. Осуществляются расчеты потребляемой мощности и расчеты мощности, выделяемой в виде тепла. Определяются соответствующие этим требованиям корпус и блок питания. В конструкцию закладываются возможности наращивания конфигурации, ремонтпригодность и удобство обслуживания; полностью реализована концепция корпоративного ПК.

До запуска в серийное производство, а также при любых изменениях конструкции, базовой комплектации или технологического процесса проводятся типовые испытания по ГОСТ 21552. При наличии замечаний конструкция ПК доводится до соответствия требованиям ТУ.

В дальнейшем производстве допустимы лишь предусмотренные проектной документацией изменения в комплектации. Все используемые комплектующие подвергаются тестированию на соответствие основным электрическим параметрам, на вибро- и влагоустойчивость, тепловые режимы и, естественно, на качество изготовления. Системные блоки собираются на современной производственной линии. Каждый ПК марки КИТ проходит полный цикл приемо-сдаточных испытаний, включая вибропрогон и стресс-тест при повышенной температуре окружающей среды.

Системные блоки сертифицированы Ростестом, имеют гигиенические сертификаты. Все новые модели ПК марки КИТ проходят сертификацию в органах государственного надзора в установленном порядке.

Компания "Клондайк Компьютерс"

Компания "Клондайк Компьютерс", основанная в 1994 году, занимает одну из ведущих позиций на компьютерном рынке страны. С момента своего образования компания была ориентирована на выпуск современной, качественной и надежной техники. Продукция компании "Клондайк Компьютерс" — это и простые офисные компьютеры, и суперсовременные станции hi-end для полиграфии и работы с 3D-графикой, нелинейного видеомонтажа и работы с САПР-приложениями, и серверы, и кластерные решения. Все это многообразие объединяет не только марка KLONDIKE, но в первую очередь ответственность и профессионализм большого коллектива сотрудников компании.

Высокий профессионализм работников технического отдела, современное оснащение производства, наличие системы качества — все это позволяет выпускать надежную и качественную технику.

Сегодня обеспечение высокого уровня качества продукции невозможно без тесного партнерства с мировыми лидерами рынка IT-технологий. Давнее и плодотворное

сотрудничество с корпорацией Intel помогло компании занять одно из ведущих мест на компьютерном рынке России — в начале 2000 года компания получила статус Intel Premier Provider, свидетельствующий о высоком уровне квалификации и динамике развития компании. Подтверждением профессионализма компании и прекрасного качества производимой ею продукции является и получение в 2000 году сертификата ISO 9001 на соответствие международным стандартам системы качества применительно к разработке и производству системных блоков персональных компьютеров, графических станций и серверов.

В процессе сборки персональных компьютеров компания "Клондайк Компьютерс" последовательно выдерживает все технологические этапы — от проектирования будущей модели до тестирования готового компьютера. Процессом проектирования будущего ПК, подбором компонентов занимается тестовая лаборатория, работающая в рамках технического отдела. Информация, поступающая от тестовой лаборатории, позволяет группе проектирования моделей использовать только такой набор компонентов, который проверен на соответствие параметрам и, что немаловажно, на совместимость друг с другом.

После того как процесс проектирования завершен, компьютер собирается в сборочном цехе компании. При этом все комплектующие, поступающие в сборку, проходят тщательное входное тестирование, что гарантирует их корректную работу. После сборки компьютеры поступают в ОТК. Для настольных компьютеров цикл проверки на стендах ОТК составляет сутки, для эксклюзивных моделей и графических станций — до двух-трех суток, для серверов — от трех-четырёх суток до двух недель, в зависимости от их класса.

Компания "Крафтвэй"

Корпорация "Крафтвэй" (Kraftway) — это российское предприятие, основным направлением деятельности которого является компьютерный бизнес, включающий производство и продажи компьютеров, серверов и компьютерной техники. "Крафтвэй" ориентируется на рынок крупных корпоративных заказчиков. Политика компании предполагает оптовые поставки.

Первые компьютеры с зарегистрированной торговой маркой GEG сборки "Крафтвэй" вышли в 1993 году. С самого начала своей деятельности "Крафтвэй" использовала только качественные комплектующие и все выпускаемые компьютеры проходили 100-процентный выходной контроль в течение суток.

Промышленное производство компьютерной техники было начато в 1994 году. С этого времени компьютеры компании "Крафтвэй" собираются в специализированных помещениях государственного научно-производственного предприятия "Квант" (г.Москва). Сейчас начинается новый этап в развитии фирмы: разрабатываются Технические Условия производства, подразумевающие 100-процентный входной контроль комплектующих, сборочный контроль, 100-процентный выходной контроль готовых систем, проводимый в термозоне в течение двух-трех суток, персональную ответственность работников и т.д. Корпорация "Крафтвэй" заключила OEM-соглашение с компанией Microsoft о предустановке на компьютеры GEG лицензионного программного обеспечения. Для обеспечения бесперебойной поставки комплектующих "Крафтвэй" открывает свое представительство на Тайване.

Сегодня "Крафтвэй" производит девять серий компьютеров под собственной торговой маркой GEG. Все компьютеры имеют сертификаты соответствия Госстандарта России и гигиенические сертификаты. Рабочие и графические станции сертифицированы на совместимость с основными операционными системами. В 1996 году производство компании "Крафтвэй" получило международный сертификат ISO 9001.

Компания Intel высоко оценила деятельность корпорации "Крафтвэй" по производству персональных компьютеров и серверных систем и присвоила ей статус Intel Premier Provider.

Компания "К-Системс"

История холдинга "К-Системс" (K-Systems) началась в 1994 году, когда была создана структура компании и открыта первая региональная компания. На данный момент холдинг "К-Системс" объединяет 19 компаний, расположенных в крупнейших региональных центрах России. С 1997 года начато производство компьютеров K-Systems Irbis, серверов K-Systems Patriot и мониторов под собственной торговой маркой K-Systems. С 2000 года компания начала производство ноутбуков K-Systems Skybook.

Система качества производства "К-Системс" сертифицирована в соответствии с международным стандартом ISO 9001-96, подтверждающим обеспечение высокого уровня продукции на всех этапах производства — при проектировании, изготовлении, реализации, учете продукции. Техника K-Systems сертифицирована по требованиям Госстандарта России, имеет гигиенические сертификаты. Компания "К-Системс" получила лицензию Гостехкомиссии при Президенте РФ на серийное производство персональных компьютеров, предназначенных для обработки сведений, содержащих гостайну. Выполнение требований вышеуказанных сертификационных органов позволяет производить продукцию, которая безопасна во всех отношениях.

Каждый выпускаемый компьютер проходит полный цикл предпродажных испытаний. Методика испытаний постоянно улучшается с целью обеспечения полного соответствия требованиям надежности и производительности. Основным критерием качества производства и испытаний является надежность выпускаемых компьютеров.

"К-Системс" обеспечивает сервисное обслуживание поставляемой техники. На вычислительную технику "К-Системс" дается гарантия до трех лет, на серверы — до пяти лет. Сервисное обслуживание осуществляется силами квалифицированного персонала холдинга, а также специалистами фирм-партнеров, ведущих гарантийное обслуживание техники K-Systems.

Стратегия компании заключается в предложении по доступным для российского потребителя ценам высококачественных изделий, соответствующих отечественным и мировым стандартам качества. Для государственных учреждений компания предлагает продукцию по предельно низким ценам с учетом минимального уровня рентабельности.

Компания ООО "НКА-групп"

ООО "НКА-групп" — это совсем молодая, но динамично развивающаяся компания на российском рынке персональных компьютеров. "НКА-групп" производит компьютеры и ноутбуки под торговой маркой Genius iRU. Компьютеры собираются в России, на сборочном предприятии "Квант", расположенном в г. Зеленограде.

Разработка новых моделей осуществляется техническими специалистами "НКА-групп". На этапе проектирования моделей ПК в конструкцию закладываются только такие комплектующие, которые традиционно считаются стандартом качества, совместимости и производительности. Используются разнообразные комплектующие компании Genius.

Особое внимание при разработке новых моделей уделяется аппаратной совместимости всех комплектующих и оптимальному соотношению "цена/качество". Большинство комплектующих поступают напрямую от производителя, что значительно снижает вероятность использования некачественных комплектующих.

В процессе сборки компьютеров осуществляется выборочный входной контроль качества компонентов, а после сборки все компьютеры проходят процедуру технологического контроля качества в термокамерах в течение 12 часов. Высокая температура, поддерживаемая в термокамере, позволяет проверить надежность и функциональность системы теплоотвода, а также выявить на этапе тестирования компоненты, не устойчивые к перегреву.

Все компьютеры под торговой маркой Genius iRU имеют сертификаты соответствия Госстандарта России и гигиенические заключения Госсанэпиднадзора.

В настоящий момент линейка моделей современных компьютеров марки Genius достаточно широка. К продаже представлены наиболее популярные модельные ряды: Genius 845 "Достойный", Genius 745 "Стремительный", Genius 545 "Уверенный", причем каждый модельный ряд включает несколько различных модификаций, различающихся своими функциональными возможностями.

Компания ООО "НКА-групп" предоставляет своим клиентам гарантию на компьютеры марки Genius iRU, а также квалифицированную техническую поддержку и возможность разностороннего сервиса. Компания имеет один фирменный сервис-центр в Москве и сеть авторизованных сервис-центров по России (в настоящее время их 41).

Компания "РАМЭК"

Компания "РАМЭК" была основана в 1992 году в рамках конверсии на базе одного из крупнейших предприятий ВПК г.Ленинграда НПО "Импульс". Начиная с этого времени компания производит и продает компьютеры под своей торговой маркой. Производство ПК и сегодня остается одним из основных направлений деятельности компании. Производственная программа включает четыре семейства компьютеров RAMEC: серия RAMEC Breeze — компьютеры массового применения, относящиеся к категории SOHO; серия RAMEC Gale — семейство универсальных ПК; серия RAMEC Storm — графические станции; серия RAMEC Tornado — файловые серверы и серверы приложений.

Каждый компьютер проходит обязательное 48-часовое тестирование. Показатель надежности составляет не менее 14 тыс. часов наработки на отказ, что соответствует показателям техники зарубежных Brand Name.

Все компьютеры, выходящие под маркой RAMEC, произведены на базе процессоров Intel. Многолетнее тесное сотрудничество "Рамэк" с корпорацией Intel (бизнес-партнер Intel с 1995 года, авторизованный проводник решений с 1999-го) позволяет фирме "Рамэк" поставлять на рынок новые модели своих компьютеров, оснащенные новейшими процессорами Intel, практически одновременно с их объявлением.

Кроме обычных компьютеров массового применения "Рамэк" предлагает своим клиентам широкий спектр компьютеров в индустриальном исполнении, предназначенных для решения задач автоматизации, контроля и управления в тяжелых условиях эксплуатации. Они успешно противостоят внешним неблагоприятным факторам — пыли, влаге, вибрации, сильному внешнему электромагнитному излучению.

Все выполняемые работы и продукция имеют государственные лицензии и сертификаты.

В 2001 году компания одной из первых среди компьютерных фирм Санкт-Петербурга получила Международный сертификат качества ISO 9001.

Продукция компании "Рамэк" хорошо известна не только в Северо-Западном, но и в других регионах России. Для этого фирма создала широкую дилерскую сеть, которая сегодня насчитывает свыше 150 компаний в 40 регионах России. Кроме того, у компании имеется представительство и склад в Москве и 14 региональных сервисных центров.

Научно-производственное объединение "Техника-Сервис" (TS Computers)

Научно-производственное объединение "Техника-Сервис" (TS Computers) основано в 1991 году. Компания специализируется на производстве персональных компьютеров, серверов и ноутбуков повышенной надежности из импортных комплектующих самого высокого качества.

Компьютеры марки TS Computers разрабатываются на базе критериев полной взаимной аппаратной совместимости входящих функциональных блоков и узлов и их высочайшей

надежности. Разработка базовых моделей компьютеров марки TS Computers производится в специально созданной в НПО "Техника-Сервис" лаборатории моделирования вычислительных систем.

Все новые модели поступающих устройств и комплектующих проходят тестирование по программам соответствия декларированным техническим характеристикам, полной аппаратной совместимости с базовыми моделями компьютеров марки TS Computers, полной программной совместимости с основными ОС.

Все без исключения комплектующие проходят входной контроль. Все модули памяти тестируются на специальной аппаратуре, моделирующей температурные скачки и броски напряжения питания и анализирующей при этом изменения времени доступа и качество ячеек памяти. Все жесткие диски тестируются на специализированном оборудовании и поставляются в индивидуальных ударопрочных упаковках. Кроме того, осуществляется 100-процентный входной контроль дисководов CD-R, CD-RW, CD-ROM SCSI, накопителей Iomega, дисководов LS-120, магнитооптических накопителей и других изделий.

Новые модели компьютеров проходят обязательную сертификацию Ростеста.

Срок гарантии на комплектующие и ПК составляет три года. Сервисное обслуживание производится в сервис-центре компании. Вышедшие из строя комплектующие заменяются в течение 24 часов с момента обращения. За дополнительную оплату обслуживание техники может быть произведено по месту эксплуатации.

Отличительной особенностью компьютеров марки TS Computers является использование в них системы температурного контроля TS Thermal@Control 88M, разработанной НПО "Техника-Сервис". Система состоит из основного блока и восьми термодатчиков. К основному блоку подключаются четыре управляемых вентилятора, охлаждающие внутренние компоненты компьютера и пространство системного блока. TS Thermal@Control 88M отслеживает температуру устройств и скорость вращения вентиляторов, а также осуществляет включение и выключение вентиляторов при достижении порогового значения температуры, устанавливаемого пользователем.

Компания "Формоза"

Сегодня "Формоза" — это не просто компания, собирающая компьютеры, а фирма-производитель, владеющая полным циклом технологии разработки и производства компьютеров — начиная от схемотехнического проектирования и разводки печатных плат и заканчивая комплексным тестированием готовой продукции. Одно из главных достижений фирмы — организация современного высокотехнологичного производства системных плат.

В настоящее время компания предлагает несколько моделей системных плат, изготовленных в г.Москве на производственной базе компании. Среди них есть как системные платы, выпускаемые по лицензии фирмы Lucky Star, так и платы собственной разработки компании.

Все производственные мощности компании сертифицированы на соответствие требованиям международных стандартов ISO 9001 и ISO 9002.

Производство компьютеров происходит на самой современной в России конвейерной линии по сборке и наладке ПК. Сборочная линия включает более десяти компьютеризированных рабочих мест для контроля и проверки компьютеров со встроенной системой термотестирования, что позволяет постоянно совершенствовать и повышать качество производимых компьютеров. Система контроля качества обеспечивает высокий уровень надежности выпускаемой техники.

Компьютеры производства компании "Формоза-Альтаир" имеют сертификаты соответствия Госстандарта России и гигиенические заключения Госсанэпиднадзора.

На сегодняшний день компания производит три модельных ряда компьютеров — универсальную, образовательную и корпоративную серии. Компьютеры "Альтаир"

корпоративной серии отличаются высоким уровнем входного контроля компонентов и проходят многоуровневое тестирование. Это тестирование включает осмотр внешнего вида с проверкой на наличие всех предусмотренных элементов, тестирование на оборудовании, имитирующем рабочую станцию, где определяется фактическая работоспособность компонентов, тестирование на выявление скрытых дефектов компонентов и сборки, оценка надежности системы, проверка электробезопасности, проверка функционирования сети при наличии в конфигурации сетевой карты. Также предусмотрены отдельные испытания на вибростендах. Кроме того, компьютеры корпоративной серии могут проходить проверку на информационную безопасность и специальную проверку в лаборатории, аккредитованной ФАПСи, на наличие "закладок". Также проводятся специальные испытания на утечку конфиденциальной информации из-за фонового излучения системы; рекомендации заказчикам по предотвращению утечки информации (в лаборатории, аккредитованной Гостехнадзором РФ).

Компания "Ф-Центр"

Компания "Ф-Центр" была основана в 1993 году как предприятие офисной торговли, ориентированное на рынок персональных компьютеров и оргтехники. С 1999 года компания приступила к серийному производству компьютеров под торговой маркой "МИР". На сегодняшний день в списке партнеров "Ф-Центра" такие всемирно известные производители компьютерной техники и программного обеспечения, как 3Com, AMD, APC, Bridge, Epson, Fujitsu, Intel, HP, Lexmark, Lucky Star, Microsoft, Mitsumi, Panasonic, Samsung, Sony, U.S. Robotics, ViewSonic.

В компании "Ф-Центр" практикуется индивидуальный подход к клиенту, поэтому предложена уникальная услуга — сборка компьютера под заказ без предварительной оплаты. Специалисты компании уделяют пристальное внимание проектированию новых моделей ПК — постоянно присутствующих в продаже конфигураций, созданных на основе наиболее частых пожеланий клиентов. На сегодняшний день инженерами "Ф-Центра" разработано несколько моделей системных блоков на базе современных компьютерных технологий, предназначенных как для домашних пользователей, так и для корпоративных клиентов и оптовых покупателей.

Разработка компьютеров в полной мере соответствует всем технологическим требованиям. Особое внимание уделяется проектированию будущих моделей ПК. Имея собственную тестовую лабораторию, компания "Ф-Центр" постоянно занимается новаторским поиском новых сочетаний комплектующих для будущих ПК. Являясь Microsoft-OEM System Builder, "Ф-Центр" имеет возможность оснащать свои проекты самым современным программным обеспечением.

Производственный комплекс оснащен уникальным оборудованием. Система контроля качества и тестирование в течение 30 часов в экстремальных условиях обеспечивают высокий уровень надежности выпускаемой техники. Компьютеры "МИР" имеют сертификаты соответствия Госстандарта России, гигиенические заключения Госсанэпиднадзора.

"Ф-Центр" осуществляет гарантийное и послегарантийное обслуживание проданной техники. Срок гарантии на компьютеры серии "МИР" составляет два года, сервисное обслуживание производится в двух московских сервисных центрах компании.

В торговых залах магазинов компании работают высококвалифицированные технические консультанты, которые могут не только рассказать о достоинствах выбранной техники, но и подобрать оборудование, максимально оптимизированное под задачи покупателя и его финансовые возможности.

Компания ArBYTE Computers

Компания ArBYTE Computers была образована в 1992 году и в настоящее время представляет собой динамично развивающуюся корпорацию, ориентированную на удовлетворение запросов рынка на высококачественную технику и услуги по сервису поставленного оборудования. Основным направлением деятельности компании ArBYTE Computers является производство и поставка высококачественной компьютерной техники для широкого спектра пользователей — корпоративных рабочих станций, техники SOHO, профессиональных графических рабочих станций, студий видеомонтажа, а также гарантийное и послегарантийное обслуживание.

Под маркой ArBYTE выпускается несколько модельных рядов компьютеров, каждый из которых рассчитан на решение определенного круга задач, — это и быстродействующие графические рабочие станции ArBYTE Tempo с мощными графическими подсистемами, и корпоративные рабочие станции ArBYTE Forte, и недорогие компьютеры для дома или небольшого офиса ArBYTE Quint.

Сборка компьютеров производится на собственных производственных мощностях. Сборочный цех в здании НПО "Физика" начал функционировать в середине января прошлого года. В процессе производства компьютеров используется внутрифирменная система контроля качества, что позволяет постоянно совершенствовать технологию производства и контролировать ее тщательное соблюдение. Техническая лаборатория компании ведет исследования в отношении применяемых компонентов, конструкций, технологий тестирования, разрабатывает и испытывает новые модели. На производстве ArBYTE используется современный технологический цикл изготовления ПК и серверов. Комплектующие перед поступлением на сборку проходят выборочную предварительную проверку — осмотр и функциональное тестирование. По окончании сборки компьютеры отправляются на предварительное тестирование.

Все собираемые компьютеры имеют полный комплект обязательных государственных сертификатов. При необходимости выполняются специальные исследования и проверки, а также военная приемка поставляемой техники.

Результатом отлаженной технологии производства и контроля качества стало получение компанией сертификата качества производства, соответствующего международному стандарту ISO 9001-2000, и подтверждения "Военного Регистра".

Компания Desten Computers

Компания Desten Computers, образованная в Москве в начале 1995 года, сегодня является одним из крупнейших российских производителей компьютеров, рабочих станций и серверов под собственной торговой маркой. В 1999 году Desten Computers получила статус iASP (Intel Authorized Solution Provider), в 2000 году — Intel Premier Provider.

Компания обладает обширной дилерской сетью во многих регионах России и развивающейся розничной сетью в Москве.

Качество всей продукции компании Desten Computers подтверждено сертификатом соответствия № РОСС RU.АЮ64.В01397 на серийное производство.

Компьютеры Desten собираются в новом цехе компании. Производство оснащено современным промышленным оборудованием фирмы Treston и имеет проектную мощность до 2 тыс. системных блоков в месяц. На производстве применяется принципиально новый технологический процесс, основой которого является многоуровневая система контроля качества. Данный технологический процесс представляет собой самостоятельные операции: комплектация заказа, входное тестирование комплектующих, монтаж, визуальный контроль, установка ОС, выходное комплексное тестирование, упаковка. Особое внимание уделяется операциям контроля и тестирования, при котором аппараты проходят испытания на совместимость комплектующих друг с другом, на совместимость с ПО и на работу при

повышенной рабочей нагрузке. Контроль за соблюдением технологии производства обеспечивают система отчетности по каждой операции и внутренние стандарты качества.

Большое внимание Desten Computers уделяет сервисному обслуживанию. Компания осуществляет гарантийное и послегарантийное обслуживание и техническую поддержку реализуемой продукции, включая модернизацию купленного оборудования на льготных условиях. Гарантия на компьютеры компании составляет от двух до трех лет. Сервисное обслуживание проводится в двух московских и в 15 региональных сервис-центрах. Ремонт вышедшей из строя техники в сервис-центрах производится в течение 24 часов, а при заключении дополнительного договора может быть проведен на месте эксплуатации.

Компания Force Computers

Компания Force Computers начала свою историю 9 марта 2000 года. Основным направлением деятельности компании является производство и продажа системных блоков и периферии. Продукция компании адресована на потребителей с различным уровнем дохода. В ассортименте представлены как компьютеры бюджетного уровня, так и компьютеры, собранные из самых современных комплектующих от ведущих производителей; также осуществляется сборка компьютеров на заказ. Все компьютеры проходят обязательное тестирование. Вся продукция, выпускаемая компанией, сертифицирована.

В данный момент компанией разработаны серии компьютеров Webby, Friendly, Very и Supreme. Серия Webby представляет собой законченное решение начального уровня, предлагаемое по минимальной цене. Friendly — это высокая производительность и последние технологии по доступным ценам. Серия Very сочетает в себе максимальные производительность и надежность, новейшие технологии. Рабочие станции серии Force Supreme разработаны для профессионалов, которым необходима исключительная производительность, надежность и масштабируемость для приложений класса рабочей станции.

Компания предлагает покупателям приобретение компьютеров в кредит, гарантийное и послегарантийное обслуживание, по желанию клиента осуществляется выезд на место эксплуатации. Возможно сделать заказ по телефону или через Интернет. Производится бесплатная доставка компьютеров.

Гарантия на системные блоки дается на два года. Обслуживание осуществляется в собственном гарантийном отделе фирмы. Введена в действие линия технической поддержки по телефону и через Интернет.

Компания ISM Computers

Компания ISM Computers работает на компьютерном рынке с мая 1995 года и за это время успела стать одним из крупнейших и динамично развивающихся поставщиков компьютеров, компьютерной техники и решений на российском рынке. Сегодня компания имеет более 100 постоянных партнеров в России и странах СНГ, а также пять розничных магазинов в Москве.

В настоящее время ISM Computers обладает статусом Intel Premier Provider. Этот статус позволяет компании пользоваться полной технологической и интеллектуальной поддержкой Intel. Производство персональных компьютеров под торговой маркой ISM является одним из основных направлений деятельности компании. Сборка компьютеров ISM осуществляется на базе собственных сборочных площадей.

Высокое качество и надежность компьютеров и серверов ISM гарантированы благодаря многоступенчатой системе проверки качества на каждом этапе производственного процесса. В сборочном цехе компании работают только высококвалифицированные инженеры и технические специалисты; сборка производится из высококачественных, прошедших тестирование комплектующих. По окончании процесса производства вся продукция проходит проверку в отделе технического контроля. Все это позволяет гарантировать высокое качество компьютеров марки ISM и предоставлять двухлетнюю гарантию на

выпускаемую компанией технику. Сервисное обслуживание может быть произведено в пяти московских и в 124 региональных сервис-центрах. Замена вышедших из строя компонентов производится в течение 24 часов с момента обращения. Благодаря сети региональных сервисных центров по обслуживанию техники ISM покупатель получает возможность ремонта и обслуживания компьютеров прямо на месте, что значительно снижает расходы и время на ремонт.

Компьютеры марки ISM сертифицированы в соответствии со всеми требованиями, предъявляемыми к товарам, поступающим в продажу на территории России.

В настоящее время продуктовая линейка компьютеров ISM состоит из трех основных серий: Initial, Standard и Master. Серия Initial — это недорогие практичные модели, предназначенные в основном для рынка SOHO. Модели данной серии подойдут как для работы с офисными приложениями, так и для учебы с использованием специализированных образовательных программ и развивающих игр. Серия Standard объединяет модели среднего уровня с наилучшим сочетанием цены и производительности. Такие компьютеры показывают отличные результаты при работе со сложными Интернет-приложениями, мультимедийными приложениями и графическими пакетами. Они прекрасно подходят как для работы, так и для развлечения. Серия Master — это, с одной стороны, мощные рабочие станции, а с другой — модели для дома, позволяющие обладателям этих ПК редактировать цифровые фото, звук или видео, смотреть DVD-фильмы, а также играть в самые современные игры, не задумываясь о том, хватит ли для этого ресурсов компьютера.

Компания Nord

Основные направления деятельности компании Nord — это производство компьютеров и серверов и реализация законченных решений на их основе, поставка комплектующих, периферийных устройств и расходных материалов, обслуживание техники, проектирование и построение компьютерных сетей, проекты "под ключ", комплексное обслуживание предприятий, экспертиза компьютерной техники. Компания обладает статусами Intel Premier Provider, Microsoft OEM System Builder Member, CISCO Authorized Reseller, Iwill Authorized Dealer, Mitsumi Official Dealer, ViewSonic Official Reseller и другими свидетельствами признания мировыми лидерами компьютерной индустрии.

Компания была основана в 1994 году, а в 1995-м была зарегистрирована ее собственная торговая марка — Nord. В 1996 году компьютерная техника Nord приобрела все качества марочного товара. С тех пор фирма уделяет особое внимание вопросам условий покупки и дополнительного сервиса. Компания стала членом международной системы EAN, и ее продукция получила штрих-код. Фирмой было освоено серийное производство офисных, домашних и специальных компьютеров, серверов, ноутбуков, в том числе для неблагоприятных условий эксплуатации. Кроме серийных моделей производится сборка заказных конфигураций. Все компьютеры Nord тщательно тестируются после сборки и имеют российские сертификаты качества и безопасности. Существует возможность поставки техники, прошедшей дополнительные испытания, проверку и сертификацию, вплоть до военной приемки продукции.

Кроме того, на складе компании всегда в наличии более 500 наименований высококачественных периферийных устройств, комплектующих и расходных материалов. Поставки под заказ отличаются оперативностью — в срок от нескольких часов до трех дней. Широкий ассортимент продукции на складе — от массовой дешевой до дорогой высококачественной — позволяет удовлетворить запросы самых взыскательных заказчиков. Тесные и долговременные отношения с ведущими мировыми производителями и их представительствами в России позволяют компании поддерживать большой ассортимент товаров.

Фирма имеет сервисную службу, производящую гарантийный и послегарантийный ремонт, модернизацию и обслуживание оборудования; осуществляется выезд к заказчику, в том числе

и срочный. Специалисты фирмы прошли обучение и аттестацию у ведущих мировых производителей и имеют соответствующие дипломы.

Сегодня компания готова создавать компьютерные системы любого уровня сложности в зависимости от требований заказчика, вплоть до распределенных сетей в архитектуре "клиент-сервер" или коробочных решений — компьютеров и серверов, упакованных вместе с проводами для прокладки сети, протестированных, настроенных и полностью готовых к работе.

Компания NT Computers

Компания NT Computers, образованная в 1994 году, занимает существенную долю рынка SOHO в Москве и в ряде регионов России. За эти годы компания зарекомендовала себя как надежный производитель высококачественных компьютеров, реализуемых под ее собственной торговой маркой. Налаженные связи с ведущими мировыми производителями компьютерной техники позволяют использовать только надежные и качественные компоненты для производства ПК.

Разработкой и обновлением модельного ряда занимаются сотрудники лаборатории NT-Labs. Продукция компании NT Computers имеет сертификат Госстандарта России, что гарантирует выполнение технологических режимов на всех стадиях производства.

Профессиональное обучение персонала — одна из важнейших составляющих работы компании. Сотрудники компании проходят обучение как в центре обучения NT-Labs, так и в учебных центрах известных мировых производителей компьютерной техники.

Компания предоставляет бесплатное обслуживание ПК на рабочем месте в течение всего гарантийного срока. В случае неисправности компьютера специалисты службы POLARIS Service произведут необходимую диагностику и ремонт.

В Москве компьютеры NT поставляются в крупнейшую сеть компьютерных центров POLARIS.

Компания R-Style Computers

Компания R-Style Computers является одним из старейших производителей вычислительной техники. Производство компьютеров под торговой маркой R-Style было начато в 1992 году, а сегодня компания R-Style производит весь спектр компьютерного оборудования: персональные компьютеры, рабочие станции, серверы и ноутбуки.

Сервисную поддержку оборудования, произведенного компанией, осуществляет более 90 сертифицированных сервисных центров по всей России. Партнерами компании является более 300 компаний, из которых 23 — авторизованные.

Система качества разработки, проектирования и производства сертифицирована по международному стандарту ISO 9001. R-Style Computers располагает производственными площадями в Москве, а также на заводе ТПО "Контур" в г.Томске. Пиковая мощность двух заводов сейчас составляет 14 тыс. компьютеров в месяц.

Розничная сеть R-Style на данный момент состоит из 15 салонов (шесть в Москве и девять на базе филиалов в регионах).

Компания R-Style Computers первой в России сертифицировала рабочие станции R-Style Carbon и компьютеры R-Style Proxima на совместимость с операционной системой Microsoft Windows XP.

Выводы

Рынок мебели в России находится в трудном положении, обусловленном внутренним экономическим кризисом и внешними факторами: значительным повышением цен как на импортную мебель, так и на импортные комплектующие;

В покупках мебели проявляются тенденции к отложенному спросу в более дорогих сегментах и усиление спроса на продукцию эконом-сегмента;

Дальнейший рост цен на мебель скорее всего будет продолжаться, но не будет столь драматичным, как в начале 2015 года;

Следует ожидать консолидации рынка и усиления роли ведущих игроков, после чего, наряду с возможным прогрессом в импортозамещении и преодолением негативных тенденций в падении доходов населения, возможно некоторое оживление мебельного сегмента.

Рынок компьютеров в 2017 году начал восстанавливаться, по сравнению с падением продаж в 2015-2016 годах.

С каждым годом процент локализации компьютерного оборудования в России становится все больше и больше. Начинается выпуск новых комплектующих, которые ранее не производились в России.

Лидером по реализации компьютеров в России в 1 полугодии 2017 года является HP с долей рынка 20,1%.

7.6. Общие выводы

- исходя из классификации, приведенной в разделе 7.2.1 "Классификация торговых центров", объект оценки относится к окружным торговым центрам;
- уровень вакантных площадей в целом по г. Москве для торговых центров составляет в среднем 9,3%, для ВАО уровень вакантности установлен на уровне 5%;
- цена предложения по продаже ТРЦ в Москве площадью свыше 5 000 кв. м находится в диапазоне от 63 000 до 277 000 руб./кв. м (округленно) с учетом НДС;
- диапазон запрашиваемых арендных ставок за торговые помещения составляет от 3 000 до 150 000 руб./кв. м в год без учета НДС и операционных расходов;
- величина операционных расходов для торговых центров составляет 4 000 - 7 000 руб./кв. м в год без учета НДС;
- базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц при сроке страхования не более 1 года составляют 0,04-0,25 %;
- размер вознаграждения управляющей компании составляет 0,50-1,00 % (для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м);
- ставка капитализации для торговых центров, в среднем, составляет 10,7%.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО №7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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 (п. 13 ФСО №7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

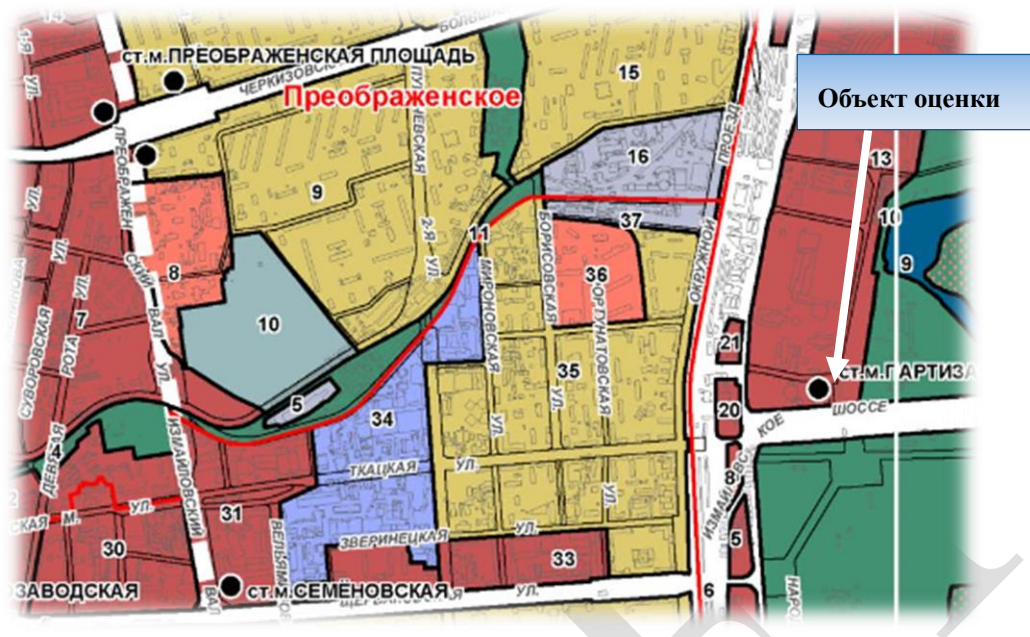
- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 №137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 №136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ.

Территория расположения оцениваемого объекта согласно данным Генерального плана развития г. Москвы до 2025 г.



Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Рисунок 8.2

Условные обозначения территориального деления г. Москвы

1. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, в т.ч.:
 - многофункциональные общественные зоны, в т.ч.:
 - многофункциональные парковые зоны
 - специализированные общественные зоны, в т.ч.:
 - в составе особо охраняемых природных территорий
2. ЖИЛЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, в т.ч.:
 - зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов многоквартирной жилой застройки
 - зоны жилых районов и микрорайонов одноквартирной жилой застройки
3. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, в т.ч.:
 - промышленные зоны
 - коммунальные зоны
 - специальные зоны, в т.ч.:
 - в составе особо охраняемых природных территорий
4. ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРИРОДНЫХ И ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
 -

Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в Табл. 8.1.

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	<p>В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к многофункциональной общественной зоне, что подтверждается данными Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы¹⁶. Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является использование его для размещения объектов торгового назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов торгового назначения</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок под оцениваемом здании расположен в ВАО Москвы, в районе Измайлово, в непосредственной близости от ст. м. "Партизанская", на первой линии домов, что говорит о высокой коммерческой привлекательности объекта. Местоположение характеризуется средним пешеходным и автомобильным трафиком. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение торгового объекта. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для возведения торгового объекта ввиду его локального местоположения</p>
Вывод	<p>Оценщик проанализировал существующее использование земельных участков в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями торгового назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его текущее использование для размещения объектов торговли</p>

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, налагаемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра оцениваемого здания и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии рассматриваемого объекта. В данном случае снос расположенного на участке строения, а именно торгового центра и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

¹⁶ <http://www.mka.mos.ru/mka/mka.nsf>

Вывод. Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения объектов торгового назначения.

DRAFT

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

9.1. Определение стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Обоснование выбора подхода и метода оценки

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

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершаемых сделок, так и цены предложений.

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

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

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

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

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

В рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости торгового центра "АСТ" используется сравнительный подход с применением метода сравнительного анализа продаж (предложений). Выбор данного подхода и метода для определения рыночной стоимости обусловлен наличием на рынке достаточного количества предложений о продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а так же обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки¹⁷.

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

Стоимостные (абсолютные) поправки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада.*

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаям делового оборота, на рынке недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
1. Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на улучшения Передаваемые имущественные права на земельный участок
2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	

¹⁷ "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

3. Условия продажи	Условия сделки
3. Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Отличие цены предложения от цены сделки
4. Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро/МЦК
	Удаленность от метро/МЦК
	Линия застройки
	Автомобильный и пешеходный трафик
5. Физические характеристики объекта	Ближайшее окружение
	Тип недвижимости
	Наименование объекта
	Состав площадей
	Общая площадь объекта недвижимости (улучшения), кв.м.
	Наличие/отсутствие коммуникаций
	Наличие паркинга
	Состояние объекта
Назначение объекта	

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Обоснование выбора объектов-аналогов: выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками недвижимого имущества. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам недвижимого имущества. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников:

Табл. 9.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Агентства недвижимости	Интернет источники
"Из рук в руки", "Недвижимость и цены"	"Tinela Realty"	http://realty.dmir.ru
	"НДВ-Недвижимость"	http://office.realty-guide.ru
	"БЕСТ-Недвижимость. Центр загородной недвижимости"	http://cian.ru
	"Realty-guide"	http://zdanie.info/ http://www.avito.ru

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Результаты анализа рынка представлены в таблице ниже, где отражены характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов. Прочие объекты-аналоги (которые присутствуют в выборке, но не используются в расчетах) менее сопоставимы с объектом оценки по основным функциональным и параметрическим характеристикам и требуют применения большего количества корректировок, в связи чем, они не используются в расчетах при определении рыночной стоимости объекта торгового назначения.

Табл. 9.3

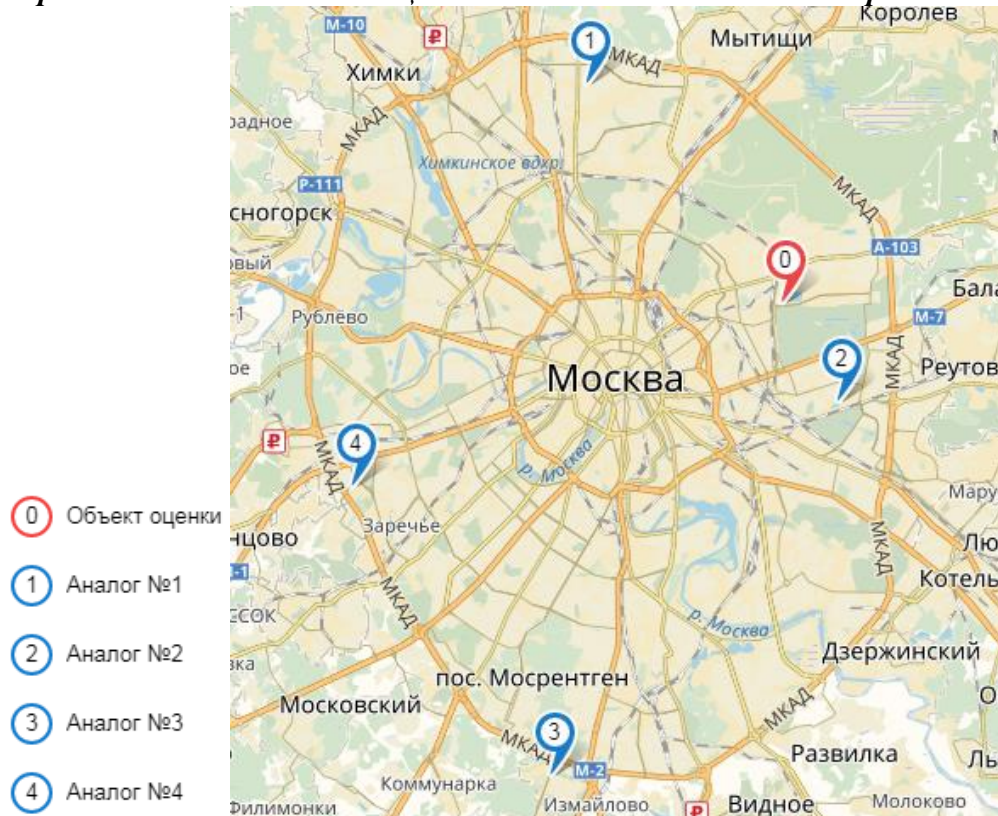
Репрезентативная выборка объектов-аналогов

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Состав передаваемых прав на объект недвижимости		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Состав передаваемых прав на земельный участок		Право аренды	Право собственности	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия продажи	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	20.09.2017	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки	Актуальное на дату оценки
	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение		Предложение
Характеристики местоположения	Административный округ	ВАО	СВАО	ВАО	ЮЗАО	ЗАО
	Район	Измайлово	Бибирево	Перово	Северное Бутово	Можайский
	Адрес расположения	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	Москва, СВАО ул. Пришвина, 3г	Москва, ВАО ул. Перовская, 61а	Москва, ЮЗАО ул. Куликовская, 6	Москва, м. Кунцевская, Сколковское шоссе, 31С1
	Ближайшая станция метро/МЦК	Партизанская	Бибирево, Алтуфьево	Перово	Бульвар Дмитрия Донского	Кунцевская
	Удаленность от метро/МЦК	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом
	Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Автомобильный и пешеходный трафик	Средний	Средняя	Средний	Средний	Средний
	Ближайшее окружение	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
	Тип недвижимости	ОСЗ 4 этажное	ОСЗ 4 этажное	ОСЗ 4 этажное с наземной многоуровневой парковкой	ОСЗ 5 этажное	ОСЗ 4 этажное
	Состав площадей по назначению	Торговые площади 20 942,8 кв. м.	Торговые площади 5 627 кв. м	Торговые площади 9 529 кв. м, Пристроенный многоуровневый открытый паркинг на 140 м/м площадью около 4 000 кв. м.	Торговые площади 14 398,2 кв. м	Торговые площади 24 567,2 кв. м
Физические характеристики	Торговая марка ТЦ	ТЦ AST	ТЦ Изумруд	ТЦ Карамель	ТЦ Алфавит	ТЦ СпортХит
	Общая площадь строения, кв. м.	20 942,8	5 627,0	13 529,0	14 398,2	24 567,2
	Наличие/отсутствие коммуникаций	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены
	Наличие паркинга	Организованная наземная парковка	Организованная парковка на крыше и около здания	Организованная многоуровневая парковка в 4 уровня	Организованная наземная парковка	Организованная наземная парковка
	Состояние объекта	Хорошее	Хорошее, 2014 г. п.	Хорошее, 2013 г. п.	Хорошее, 2013 г. п.	Хорошее, 1998 г. п.
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	577 000 000	970 000 000	1 150 000 000	2 300 000 000
	Цена предложения, руб./кв. м	-	102 541	71 698	79 871	93 621

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/163792613/	http://retail.realtor.ru/moscow/17807/	http://retail.realtor.ru/moscow/14413/	http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-moskva-skolkovskoe-shosse-155834519/
	Контактные данные	-	тел. +7 499 394-38-47	тел. +7 (495) 150-12-22 Надежда	тел. +7 (495) 150-12-22 Надежда	тел. +7 (926) 537-14-23 Виктория

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: <https://maps.yandex.ru>

Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0%.

Табл. 9.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на улучшения
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи	Условия сделки
Условия рынка	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Линия застройки
	Ближайшее окружение
	Пешеходных и автомобильный трафик
Физические характеристики объекта	Тип объекта недвижимости
	Наличие/отсутствие коммуникаций
	Состояние объекта
	Наличие паркинга

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировка на состав передаваемых прав

Строения объектов-аналогов, как и строение объекта-оценки, принадлежат своим владельцам на праве собственности. Поэтому корректировка на состав передаваемых прав для строений не вносится.

Корректировка на линию застройки, ближайшее окружение

На основании анализа рынка торговой недвижимости г. Москвы, было выявлено, что цена продажи и величина арендной платы зависят от зоны месторасположения объектов в городе. Все объекты-аналоги, как и объект оценки, располагаются на первой линии второстепенной дороги, с сопоставимыми "средними" пешеходными и автомобильными потоками. В ближайшем окружении объектов-аналогов располагаются объекты офисного, торгового и жилого назначения. Следовательно, корректировки на местоположение с учетом линии застройки, ближайшего окружения и пешеходных и автомобильных трафиков не вводятся.

Корректировки на тип объекта недвижимости, наличие/отсутствие коммуникаций, состояние объекта и наличие паркинга,

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание действующего торгового центра. Объекты-аналоги также являются действующими на дату оценки торговыми центрами (ОСЗ). Согласно визуальному осмотру состояние объекта оценки, как и объектов-аналогов, оценивается как хорошее, в том числе с учетом годов постройки. Также объект оценки, как и у объектов-аналогов, имеет свободную территорию участка (или есть зона паркинга в здании), позволяющая их использование в качестве организованной парковки для посетителей ТЦ.

Соответственно, корректировки на тип объекта недвижимости, наличие/отсутствие коммуникаций, состояние объекта и наличие организованной парковки, не вводятся.

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами.

Табл. 9.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектами недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики местоположения	Округ/Район расположения
	Удаленность от метро/МЦК
Физические характеристики объекта	Состав площадей здания
	Общая площадь объекта недвижимости (улучшения)

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Корректировка на состав передаваемых прав на земельный участок

Оцениваемое здание располагается на земельном участке, предоставленное в долгосрочную аренду. Строения объектов-аналогов №2, №3 и №4 также располагаются на земельных участках, выделенные на правах аренды. Земельный участок объекта-аналога №1 оформлен в собственность.

Согласно аналитическому сайту расчетных данных для оценки и консалтинга СтатРиелт¹⁸, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости торгового назначения составляет в среднем по рынку 14%. Коэффициент перехода от права собственности к праву долгосрочной аренды для земельных участков торгового назначения в г. Москва составляет коэффициент 0,702 или 29,8% со знаком "минус". Тогда корректировка на права земельного участка в едином комплексе недвижимости объекта-аналога №1 составит отрицательную величину в 4%. (14% от 29,8%).

¹⁸ Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1073-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Согласно Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 20, май 2017 скидка на торг при продаже объектов недвижимости торгового назначения в Москве находится в пределах от 10% до 14%. В рамках данного Отчета величина скидки на торг принимается в размере - 12%, что соответствует средней границе диапазона.

Корректировка на местоположение в зависимости от административного округа

Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения цен продаж в зависимости от местоположения. Расчет корректировки на местоположение производился в два этапа.

I этап. Определение среднеарифметической цены продажи в одном и том же округе г. Москвы.

II этап. Расчет величины корректировки на местоположение оцениваемого объекта.

Величина корректировки на местоположение объекта ($K_{мп}$) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{мп} = ((ЦП_{об.оц.} / ЦП_{об.ан.}) - 1) \times 100\%,$$

где:

$ЦП_{об.оц.}$ — средний показатель цены продажи для торговых объектов, расположенных в районе оцениваемого объекта;

$ЦП_{об.ан.}$ — средний показатель цены продажи для торговых объектов, расположенных в районе объекта-аналога.

Результаты расчета корректировки на местоположение представлены в таблице ниже.

Табл. 9.6

Корректировка на местоположение

Наименование ТЦ	Адрес расположения	Район расположения	Средняя цена предложения, руб./кв. м. с НДС	Корректировка на район расположения, округленно, %
Объект оценки	Организованная наземная парковка	ВАО (от ТТК до МКАД)	269 636	0%
ТЦ Изумруд	Москва, СВАО ул. Пришвина, 3г	СВАО (от ТТК до МКАД)	269 176	0%
ТЦ Карамель	Москва, ВАО ул. Перовская, 61а	ВАО (от ТТК до МКАД)	269 636	0%
ТЦ Алфавит	Москва, ЮЗАО ул. Куликовская, 6	ЮЗАО (от ТТК до МКАД) ¹⁹	250 345	8%
ТРЦ СпортХит	Москва, ЗАО, Сколковское шоссе, 31С1	ЗАО (от ТТК до МКАД)	273 035	0%

Источник информации: расчеты Оценщика и данные обзора рынка <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

В соответствии с приведенной выше таблицей к стоимости объектов-аналогов применены соответствующие корректировки.

Корректировка на удаленность объекта от метро

Чем ближе доступность объекта коммерческой недвижимости к метро/станции МЦК, тем выше его коммерческая привлекательность и, как следствие, его стоимость.

¹⁹ Фактически объект-аналог располагается в районе Северное Бутово за МКАД ЮЗАО, однако располагается в непосредственной близости от МКАД (800 м от МКАД), поэтому к расчету принимаются тенденции рынка ЮЗАО – от ТТК до МКАД.

Данная корректировка определялась на основе данных профессионального портала "Эксперты и оценщики". Данные приведены в таблице ниже.

Табл. 9.7

Матрица коэффициентов

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро/станции МЦК объектов аналогов				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом	от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)
до 5 мин. пешком	0%	5%	10%	14%	18%
от 5 до 10 мин. пешком	-5%	0%	4%	8%	12%
от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	-9%	-4%	0%	4%	8%
10 мин. транспортом	-12%	-7%	-4%	0%	4%
от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)	-15%	-11%	-7%	-3%	0%

Источник информации: Расчеты Оценщика

Объект оценки находится от станции метро не более 5 минут ходьбы пешком. Удаленность объектов-аналогов №1, №2 и №3 от метро составляет в пределах от 10 до 15 минут пешком, объекта-аналога №4 – в пределах 10 мин. транспортом. Соответственно, для объектов-аналогов №1, №2 и №3 применяется повышающая корректировка в размере 10%, для объекта-аналога №4 – 14%.

Корректировка на состав площадей

Объекты-аналоги №1, №3 и №4, как и объект оценки являются отдельно стоящими зданиями, площади которых полностью эксплуатируются в качестве торговых. Исключение составляет объект-аналог №2, в состав общей площади здания, которого, входят как торговые помещения, так и площади многоуровневой наземной парковки (пристроенная часть наземной многоуровневой парковки к основному торговому корпусу). Таким образом, для объекта-аналога №2 необходимо ввести корректировку на тип и состав площадей.

Помещения, имеющие разное функциональное назначение, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на распределение помещений в соответствии с функциональным назначением.

Корректировка на состав площадей рассчитана по следующей формуле:

$$K_{сп} = (D_{торг.пл. ОО} + D_{парк. ОО} \times N_{парк.}) / (D_{торг.пл. АН} + D_{парк. АН} \times N_{парк.}) - 1,$$

где:

$K_{сп}$ - корректировка на состав площадей;

$D_{торг.пл. ОО}$, $D_{торг.пл. АН}$ - доля торговых площадей в общей площади строения объекта оценки и в общей площади строения объекта-аналога соответственно;

$N_{парк.}$ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости торговых помещений и многоуровневой открытой парковки.

В таблице ниже приведены корректирующие коэффициенты.

Табл. 9.8

Корректирующие коэффициенты

Тип объект	Источник информации	Мин. показатель стоимости строительства, руб./кв. м	Мак. показатель стоимости строительства, руб./кв. м	Средний показатель стоимости строительства, руб./кв. м
Торговые центры	Строй Групп: http://www.stroy-grup.ru/node/16	30 000	36 000	33 000
Открытые многоуровневые паркинги		10 000	12 000	11 000
Коэффициент удешевления цены паркинга от торговых площадей				0,33

Источник информации: анализ рынка и расчет Оценщика.

Результаты расчета корректировки на состав площадей приведены в таблице ниже.

Табл. 9.9

Расчет корректировки на состав площадей

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Общая площадь строения,	кв. м	20 943	5 627	13 529	14 398,2	24 567,2
- площадь торговых площадей	кв. м	20 943	5 627	9 529	14 398,2	24 567,2
- площадь парковок в строении	кв. м	0	0	4 000	0	0
- доля торговых площадей	[в долях]	1,00	1,00	0,70	1,00	1,00
- доля парковок в строении	[в долях]	0,00	0,00	0,30	0,00	0,00
Коэффициент обеспеченности торговыми площадями	[в долях]	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00
Корректировка	[%]	-	0%	25%	0%	0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на площадь

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Корректировка на площадь определялась на основе данных профессионального портала "Эксперты и оценщики". Данные приведены в таблице ниже.

Табл. 9.10

Матрица коэффициентов

Показатель, кв. м	до 100 кв. м	от 100 до 500 кв. м	от 500 до 2500 кв. м	от 2 500 до 5 000 кв. м	от 5 000 до 20 000 кв. м	более 20 000 кв. м
до 100 кв. м	0%	-8,5%	-13,2%	-20,9%	-27,8%	-34,0%
от 100 до 500 кв. м	9,3%	0,0%	-5,1%	-13,6%	-21,1%	-27,9%
от 500 до 2500 кв. м	15,2%	5,4%	0,0%	-8,9%	-16,8%	-24,0%
от 2 500 до 5 000 кв. м	26,5%	15,7%	9,8%	0,0%	-8,7%	-16,5%
от 5 000 до 20 000 кв. м	38,5%	26,8%	20,2%	9,5%	0,0%	-8,6%
более 20 000 кв. м	51,5%	38,7%	31,5%	19,8%	9,4%	0,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Величина корректировки, используемая в расчетах для объектов-аналогов, приведена в табл. ниже.

Табл. 9.11

Корректировка на размер общей площади

Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Общая площадь, кв. м	20 942,8	5 627,0	13 529,0	14 398,2	24 567,2
Корректировка	-	-8,6%	-8,6%	-8,6%	0,0%

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной информации к объектам-аналогам №№1-3 будет применена понижающая корректировка в размере 8,6%, к объекту-аналогу №4 из-за отсутствия различий поправка на площадь не вводится.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от совокупной корректировки по абсолютной величине введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

-
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
 - показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
 - средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок по абсолютной величине. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|)}{1/(|S_1|) + 1/(|S_2|) + \dots + 1/(|S_n|)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_{1..n} – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S₂ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S_n – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет значения единицы сравнения и стоимости объекта оценки

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в табл. ниже.

Табл. 9.12

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена предложения, с НДС	[руб./кв. м]	-	102 541	71 698	79 871	93 621
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности на здание и Право собственности на земельный участок	Право собственности на здание и Право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и Право аренды на земельный участок	Право собственности на здание и Право аренды на земельный участок
	Корректировка на состав передаваемых прав, %	-	-4%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	98 440	71 698	79 871	93 621
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Вид оплаты, условия кредитования, иные условия	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
	Корректировка на условия финансирования, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	98 440	71 698	79 871	93 621
Условия продажи	Условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
	Корректировка на условия продажи, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	98 440	71 698	79 871	93 621
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	20.09.2017	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.	Август 2017 г.
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	98 440	71 698	79 871	93 621
	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Корректировка на условия рынка, %	-	-12%	-12%	-12%	-12%
Характеристики местоположения	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	86 627	63 094	70 287	82 386
	Административный округ	ВАО	СВАО	ВАО	ЮЗАО	ЗАО
	Район	Измайлово	Бибирево	Перово	Северное Бутово	Можайский
	Адрес расположения	г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А	Москва, СВАО ул. Пришвина, 3г	Москва, ВАО ул. Перовская, 61а	Москва, ЮЗАО ул. Куликовская, 6	Москва, м. Кунцевская, Сколковское шоссе, 31С1
	Корректировка, %	-	0%	0%	8%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	86 775	63 094	75 703	82 386
	Ближайшая станция метро/МЦК	Партизанская	Бибирево, Алтуфьево	Перово	Бульвар Дмитрия Донского	Кунцевская
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	86 775	63 094	75 703	82 386
	Удаленность от метро/МЦК	до 5 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом
	Корректировка, %	-	10%	10%	10%	14%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	95 452	69 404	83 273	93 920
	Линия застройки	Первая	Первая	Первая	Первая	Первая
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	95 452	69 404	83 273	93 920
	Автомобильный и пешеходный трафик	Средний	Средний	Средний	Средний	Средний
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	95 452	69 404	83 273	93 920
	Ближайшее окружение	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	95 452	69 404	83 273	93 920
	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	95 452	69 404	83 273	93 920
	Состав площадей	Торговые площади	Торговые площади	Строение разделено на торговую часть и многоуровневый паркинг	Торговые площади	Торговые площади
	Коэффициент обеспеченности торговыми площадями в строении	1,0	1,0	0,8	1,0	1,0
	Корректировка, %	-	0%	25%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	95 452	86 754	83 273	93 920
	Общая площадь объекта недвижимости (улучшения), кв. м.	20 942,8	5 627,0	13 529,0	14 398,2	24 567,2
	Корректировка, %	-	-8,6%	-8,6%	-8,6%	0,0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	87 244	79 294	76 111	93 920
	Наличие/отсутствие коммуникаций	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены	Все коммуникации заведены
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	87 244	79 294	76 111	93 920
	Наличие паркинга	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка	Организованная парковка
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	87 244	79 294	76 111	93 920
	Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	87 244	79 294	76 111	93 920
Весовой коэффициент	[%]	-	34,77%	55,60%	38,31%	26,00%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения	Оцениваемый объект	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	22 541	12 812	17 850	32 452
Рыночная стоимость оцениваемого объекта (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	85 655			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта (с учетом НДС)	[руб.]	-	1 793 855 534			
Рыночная стоимость оцениваемого объекта (без учета НДС)	[руб.]	-	1 520 216 550			

Источник информации: расчеты, произведенные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет, без учета НДС²⁰:

1 520 216 550

(Один миллиард пятьсот двадцать миллионов двести шестнадцать тысяч пятьсот пятьдесят) руб.

Поскольку в состав оцениваемых объектов недвижимости входят нежилые помещения, право аренды на земельный участок, а также неотделимые улучшения, то полученный результат рыночной стоимости включает в себя весь состав оцениваемой недвижимости. По-объектное распределение итоговой рыночной стоимости единого комплекса недвижимости на каждую оцениваемую единицу осуществлялось пропорционально доли, занимаемой той или иной позиции, в общей первоначальной балансовой стоимости.

Согласно аналитическому сайту расчетных данных для оценки и консалтинга СтатРиелт²¹, доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости торгового назначения составляет в среднем по рынку 14%. Тогда рыночная стоимость прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода составит 212 830 317 руб. (14% от 1 520 216 550 руб.) без НДС.

С учетом того, что для части оцениваемых позиций, таких как: рольставни и щиты распределительные, общим количеством 3 единицы, которые являются неотделимыми улучшениями, балансовые данные не предоставлены. Также установить их технические характеристики без марки не представляется возможным. Таким образом, с учетом невозможности идентифицировать данные объекты на рынке, их рыночная стоимость приравнивается 1 рублю каждая такая единица.

Табл. 9.13

Распределение полученной стоимости комплекса торгового центра в рамках сравнительного подхода по составу оцениваемых позиций

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол.-во	Тип объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Распределение, полученной в рамках сравнительного подхода стоимости, по каждой единице, без НДС, руб.
—	47	Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9418	1	Неотделимые	357 698 630,31	1 226 396 323
		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9421	1	Неотделимые		
		Земельный участок с кадастровым №77:03:0005001:9399	1	Неотделимые	0,00	212 830 317
6	75	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	1	Неотделимые	1 745 937,00	5 986 075
7	69	Рольставни 10 AG/77(1710x2650)	1	Неотделимые	23 991,53	82 257
8	38	Оборудование АПС (пропускная система)	1	Неотделимые	168 135,61	576 465
14	55	Рольставни 6 AR/77(4320x2570)	1	Неотделимые	64 363,56	220 675
15	79	Ограждение из 50-ти столбиков стационар. "ЭКОНОМ"(метал)	1	Неотделимые	45 577,33	156 265
18	70	Рольставни 11 AG/77 (2700x3070)	1	Неотделимые	219 546,61	752 732
20	74	Система бесперебойного питания для оборудования	1	Неотделимые	205 409,87	704 263
21	18	Металлическое ограждение	1	Неотделимые	864 495,05	2 963 985
23	49	Автоматические двери ,(стоянка цоколь)	1	Неотделимые	352 070,93	1 207 101
25	56	Рольставни 7 AR/77 (2470x2570)	1	Неотделимые	36 820,34	126 241

²⁰ Стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости учитывает стоимость здания и земельного участка, на котором данное здание расположено.

²¹ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1073-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Тип объекта	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Распределение, полученной в рамках сравнительного подхода стоимости, по каждой единице, без НДС, руб.
27	80	Система водостока и лив.канализации с колодцами	1	Неотделимые	196 967,00	675 316
28	44	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200) киоск	1	Неотделимые	78 900,00	270 515
30	52	Рольставни 3 AR/77(1760x2570)	1	Неотделимые	26 209,32	89 861
31	89	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	1	Неотделимые	11 310 169,26	38 777 755
33	46	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200) (киоск)	1	Неотделимые	92 700,00	317 829
34	53	Рольставни 4 AR/77 (1760x2570)	1	Неотделимые	26 209,32	89 861
35	29	Вентиляция цок. этажа	1	Неотделимые	120 226,00	412 204
42	54	Рольставни 5AR/77 (1260x2570)	1	Неотделимые	18 787,29	64 414
47	59	Тревожная сигнализация	1	Неотделимые	45 808,33	157 057
48	43	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	1	Неотделимые	10 508,47	36 029
49	77	обустройство парковки, газон, 240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	1	Неотделимые	5 022 926,72	17 221 476
51	78	Система видеонаблюдения	1	Неотделимые	945 814,06	3 242 794
52	68	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	1	Неотделимые	126 377,12	433 293
53	67	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	1	Неотделимые	60 593,22	207 748
55	51	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	1	Неотделимые	19 830,51	67 990
58	-	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)	1	Неотделимые	н/д	1
59	-	Провода и кабели силовые (встроены в здание)	1	Неотделимые	148 305,09	508 475
60	-	Щиты распределительные (встроены в здание)	2	Неотделимые	н/д	1
128	201768	Автоматические двери	5	Неотделимые	352 070,93	1 207 101
217	201858	Трансформаторы электрические силовые, мощные	2	Неотделимые	1 227 879,62	4 209 876
218	201859	Рольставни 1	1	Неотделимые	65 406,78	224 252
219	201860	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	4	Неотделимые	н/д	1
Итого по сравнительному подходу здание ТЦ с неотделимыми улучшениями			41		381 320 667,0	1 520 216 550

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

9.2. Определение стоимости объекта недвижимости доходным подходом

Обоснование выбора подхода и метода оценки

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Логика доходного подхода к оценке недвижимости лучше всего отражает ожидания инвестора. Стоимость недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемая недвижимость может принести. В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод 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 (п. 23в ФСО №7).

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 (п. 23г ФСО №7).

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится 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 (п. 23д ФСО №7).

Так как объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию (см. раздел 8), Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость (V) путем деления чистого операционного дохода (ЧОД) (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации (R), определенный Оценщиком:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
 - определение арендопригодной площади;
 - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Определение потенциального валового дохода

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.

- Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

В рамках данного отчета под площадью, сдаваемой в аренду, понимается полезная (арендопригодная) площадь.

К расчету принимается фактическая арендопригодная площадь возможная для сдачи в аренду в размере 13 735 кв. м. по данным Собственника объекта.

Расчет средневзвешенной ставки аренды

Заказчиком был предоставлен реестр краткосрочных и долгосрочных договоров аренды на оцениваемый объект, в соответствии с показателями которого, в аренду сдаются помещения совокупной площадью 12 979,73 кв. м. Реестр арендаторов с указанием арендуемой площади, срока действия договора аренды, а также величины арендной платы приведен в таблице Табл. 13.1 Отчета.

Исполнителем был проведен анализ рынка аренды торговой недвижимости г. Москвы, на основании которого, Оценщик пришел к выводу, что величины арендных ставок согласно предоставленному реестру арендаторов соответствуют рыночным значениям. Учитывая данный факт, Оценщик принял решение рассчитать величину потенциального валового исходя из фактической средневзвешенной ставки аренды.

Фактический годовой доход оцениваемого здания от сдачи в аренду площадей составляет 295 696 548 руб. (включая оплату электроэнергии от арендаторов), что в пересчете на удельный показатель ставки аренды для сдаваемых торговых площадей составляет 22 781 руб./кв. м/год без учета НДС, и с учетом операционных расходов.

Результат расчета ПВД от общей арендопригодной площади оцениваемого здания, представлен в табл. ниже.

Табл. 9.14

Расчет потенциального валового дохода от помещений

Наименование показателя	Значение
Арендопригодная площадь помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, кв. м	12 979,73
ПВД от помещений, по которым на дату оценки заключены договоры аренды, без учета НДС (18%), включая ОР* (кроме электричества), руб./год (Табл. 13.1 Отчета)	280 924 873
Фактически возмещаемая величина расходов по электроэнергии, руб./год без НДС	14 771 675
Совокупный ПВД без учета НДС (18%), включая ОР, руб./год	295 696 548
Средневзвешенная ставка аренды (с учетом ОР, без НДС, руб./кв. м/год)	22 781
Общая арендопригодная площадь оцениваемого здания, кв. м	13 735,00
ПВД от оцениваемого объекта, без НДС, включая ОР, руб./год	312 897 035

* операционные расходы (далее ОР)

Источник информации: данные предоставленные Заказчиком, расчеты Оценщика

Таким образом, на основании вышеизложенного и проведенных расчетов, величина потенциального годового валового дохода оцениваемого объекта, без учета НДС (18%) составляет **312 897 035 руб.**

Определение действительного валового дохода

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

Величина ДВД от объекта оценки, стоимость которого определяется в рамках доходного подхода, рассчитывается следующим образом:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times (1 - \text{П}_а) \times (1 - \text{П}_{нд}),$$

где:

ПВД — потенциальный валовой доход от объекта оценки;

П_а — потери при сборе арендной платы;

П_{нд} — потери от недоиспользования площадей.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей. Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Потери от несвоевременного внесения арендной платы приняты равными нулю, т. к. согласно условиям заключения типовых договоров аренды вносятся авансовые платежи.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. На основании мониторинга рынка²² было выявлено, что показатель потерь от недоиспользования и потерь при сборе арендной платы для торговых комплексов в ВАО г. Москвы находится на уровне 5%.

Определение величины операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

В рамках настоящего Отчета при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта величина эксплуатационных расходов принимается по фактическим данным Собственника здания в размере 35 076 249 руб./год без НДС (в составе услуг по обслуживанию здания, коммунальные услуги и общехозяйственные расходы).

Определение величины налога на имущество

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ, с 2014 г. в Москве расчет налога на имущество для административно-деловых и торговых центров (комплексов) и помещений в них, производится от кадастровой стоимости (ст. 378.2 Налогового кодекса РФ).

В 2017 г. налог на имущество для данного типа недвижимости в Москве составил 1,4% от кадастровой стоимости, в 2018 г. - 1,5%. По состоянию на 01.01.2016 г. кадастровая стоимость оцениваемых нежилых помещений составляет 2 458 086 341,6 руб. в год.²³

Результат расчета налога на имущество представлен в табл. ниже.

²² См. раздел 7 Отчета.

²³ Данная информация была получена с помощью "Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (<https://rosreestr.ru>)

Расчет налога на имущество

Наименование	Значения	Источник информации
Кадастровая стоимость оцениваемых помещений, руб.	2 458 086 341,6	Данные Публичной кадастровой карты: http://maps.rosreestr.ru
Налоговая ставка на 2017 год	1,40%	Закон г. Москвы от 05.11.2003 г. № 64 "О налоге на имущество организаций (с изменениями на 12.07.2017 г.). http://docs.cntd.ru/document/3648902
Налоговая ставка на 2018 год	1,50%	
Период с 20.09.2017 по 31.12.2017	0,2795	Расчеты Оценщика
Период с 01.01.2018 по 19.09.2018	0,7151	Расчеты Оценщика
Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	35 982 343	Расчеты Оценщика

Таким образом, величина налога на имущество составила 35 982 343 руб. в год

Определение величины расходов на страхование

Расходы на страхование — это стоимость по договору страхования. Как правило, стоимость по договору страхования принимается из расчета балансовой стоимости Объекта или стоимости замещения с учетом износа (рыночной стоимости). Четких критериев по величине страховых отчислений Законом РФ не установлено. Возмещение убытков происходит исходя из стоимости и застрахованных рисков, указанной в договоре страхования. Норма ежегодных страховых отчислений, в соответствии с типовым договором страхования таких компаний, как "РОСНО", Открытое страховое акционерное общество (ОСАО) "Ингосстрах", Группа "АльфаСтрахование", РЕСО Гарантия и др., находится в диапазоне 0,02–0,05% от страховой стоимости. В данном случае под стоимостью страхования понимается рыночная стоимость отдельно стоящего здания. Таким образом, величина расходов на страхование принята исполнителем в размере 0,04% от рыночной стоимости оцениваемых нежилых помещений, определенного в рамках сравнительного подхода (за минусом доли стоимости земельного участка и неотделимых улучшений), что составило 490 559 руб. в год без НДС (см. Табл. 9.13 Отчета: $1\ 226\ 396\ 323 \cdot 0,04\%$).

Определение расходов на замещение (резерва на капитальный ремонт)

Резерв по капитальному ремонту представляет собой сумму денежных средств, которые вменяются собственнику в качестве периодически откладываемых из текущих доходов от эксплуатации объекта для образования фонда финансирования расходов по капитальному ремонту данного объекта. Предполагается, что капитальный ремонт будет проводиться один раз в 20 лет. Пополнение резерва для капитального ремонта осуществляется ежеквартально. Расчет величины резерва по капитальному ремонту учитывает стоимость денег во времени.

Расчет расходов на создание резерва по капитальному ремонту производится исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 50% (удельный вес короткоживущих элементов) от инвестиционного бюджета строительства объекта/балансовой стоимости объекта ($D_{кр}$);
- доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания, составляет около 30% ($D_{кв}$);
- периодичность проведения капитальных ремонтов здания принята равной 20 годам²⁴;
- увеличение стоимости короткоживущих элементов предусматривается на уровне инфляции рубля;

²⁴ Источник информации: Александров В. Т., Арdziнов В. Д. "Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве": Учебно-практическое пособие / В. Т. Александров, В. Д. Арdziнов. М.: - Стройинформиздат. - 582 с., стр. 162-163

- накопление происходит по безрисковой ставке. В качестве безрисковой ставки в рамках настоящего Отчета используется долгосрочная безрисковая ставка доходности к погашению ГКО-ФЗ, на дату оценки равная 8,16%²⁵
- Стоимость проведения капитального ремонта была определена Оценщиком путем анализа рынка услуг по капитальному ремонту торговых центров. Информация представлена ниже.

Стоимость проведения капитального ремонта была определена Оценщиком путем анализа рынка услуг по капитальному ремонту торговых помещений. Информация представлена ниже.

Табл. 9.16

Стоимость услуг по капитальному ремонту торговых помещений в г. Москве

Компания	Стоимость капитального ремонта для торговых зданий, руб./кв. м. (с учетом НДС) с учетом материалов	Ссылка
Строй Групп	33 000	http://www.stroy-grup.ru/node/16
Стоимость ремонта ТЦ, с учетом НДС	691 112 400	33 000 * 20 942,80
Стоимость ремонта ТЦ, без НДС	585 688 475	

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (**SFF**), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

i – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования (20 лет).

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (**РФ**) определяется по формуле:

$$РФ = SFF \times FV(Z_c) \times D_{кз} \times D_{кв},$$

где:

FV(Z_c) – стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта;

D_{кз} – доля короткоживущих элементов (50%);

D_{кв} – доля короткоживущих элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания (30%).

$$FV(Z_c) = PV(Z_c) \times K_{ув},$$

где:

PV(Z_c) – инвестиционные затраты на строительство объекта (СМР) без учета НДС;

K_{ув} – коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции.

Расчет значения **K_{ув}** основывался на прогнозе инфляции, при составлении которого были проанализированы данные Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации. Концепции долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2035 г., также по данным Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

²⁵ <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/yieldcurve/>

²⁶ <http://economy.gov.ru/>

Табл. 9.17

Расчет коэффициента увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции

Наименование показателя	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025-2036
Инфляция	4,70%	4,01%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%
Прогнозный период	0,2795	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Уровень инфляции, учитываемый в прогнозном периоде	1,0129	1,0401	1,0403	1,0403	1,0403	1,0403	1,0403	1,0403	1,0403

Источник: анализ Оценщика

Ниже приведен расчет резерва на капитальный ремонт объекта оценки.

Табл. 9.18

Расчет затрат на замещение (резерв на капитальный ремонт)

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	Затраты на строительно-монтажные работы	руб. без учета НДС	585 688 475
2	Удельный вес "короткоживущих" элементов	%	50,0%
3	Доля "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	%	30,0%
4	Периодичность проведения капитальных ремонтов	лет	20
5	Безрисковая ставка процента	%	8,16%
6	Текущая стоимость единицы	-	0,20829
7	Будущая стоимость аннуитета	-	46,58114
8	Фактор фонда возмещения	-	0,02147
9	Стоимость "короткоживущих" элементов, подлежащих восстановлению при капитальном ремонте здания	руб. без учета НДС	87 853 271
10	Коэффициент увеличения стоимости короткоживущих элементов за счет роста инфляции	-	2,21
11	Стоимость короткоживущих элементов на прогнозную дату проведения капитального ремонта	руб. без учета НДС	194 155 729
Отчисления в резервный фонд в год		руб. без учета НДС	4 168 119

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, величина резерва на капитальный ремонт объекта оценки составила 4 168 119 руб. в год без учета НДС.

Плата за земельный участок

Величина годовой арендной платы за право пользования оцениваемым земельным участком определена как 1,5% от кадастровой стоимости и составляет 9 772 724 руб. в год. По состоянию на дату оценки кадастровая стоимость земельного участка, составляет 651 514 908,96 руб./год.²⁷

Определение расходов на управляющую компанию

Управление коммерческой недвижимостью – целый комплекс услуг, которые оказывают специализированные фирмы. Задачи такого процесса охватывают самый широкий круг проблем. Управляющая компания обеспечивает бесперебойную работу всех коммуникаций, организует не только уборку здания, но и плановые ремонтные работы, занимается охраной объекта и выполняет еще множество различных функций. Например, для строящегося объекта это может быть контроль над проектированием или конкретными этапами строительных работ. Также управляющая компания может взять на себя составление бухгалтерских документов по объекту.

Расходы по управлению принимаются по фактическим данным Собственника здания в размере 42 839 654 руб. в год без НДС.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (ЧОД) — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

²⁷ Данная информация была получена с помощью "Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (<https://rosreestr.ru>).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

ЧОД – чистый операционный доход;

ДВД — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

ОР — операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице ниже.

Определение ставки капитализации

Ставка капитализации для коммерческой недвижимости в г. Москве определялась на основании данных обзора рынка (раздел 7.2 Отчета) и по итогам 2 кв. 2017 г. составила 10,7%.

Определение рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Стоимость объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода, равна сумме текущих стоимостей денежных потоков каждого прогнозного периода и текущей стоимости реверсии.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества представлен ниже.

Табл. 9.19

Расчет рыночной стоимости оцениваемого единого объекта в рамках доходного подхода

Показатель	Значение
Общая площадь улучшений, кв. м	20 942,80
Арендопригодная площадь, кв. м	13 735,00
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м в год, без учета НДС	22 781,00
Потенциальный валовый доход, руб.	312 897 035
Доля вакантных площадей, %	5,00%
Потери при сборе арендной платы от недозагрузки и неплатежей, руб.	15 644 852
Действительный валовый доход, руб.	297 252 183
Эксплуатационные расходы без учета НДС, руб./год	35 076 249
Налог на имущество (НДС не облагается), руб./год	35 982 343
Расходы на страхование (без учета НДС), руб./год	490 559
Величина ежегодных отчислений в резерв на капитальный ремонт (без учета НДС), руб./год	4 168 119
Арендная плата за землю (НДС не облагается), руб./год	9 772 724
Расходы на управляющую компанию, руб./год	42 839 654
Итого операционные расходы (без учета НДС), руб./год	128 329 648
Годовой чистый операционный доход, руб.	168 922 536
Коэффициент капитализации	10,70%
Стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 578 715 290

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость единого объекта недвижимости, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет, без учета НДС²⁸:

1 578 715 290

(Один миллиард пятьсот семьдесят восемь миллионов семьсот пятнадцать тысяч двести девяносто) руб.

²⁸ Стоимость оцениваемого единого объекта недвижимости учитывает стоимость здания и земельного участка, на котором данное здание расположено.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Основываясь на подходах к оценке (сравнительном и доходном), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом их количественного и качественного значения. Краткая характеристика подходов приведена ниже.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую практику цен предложений на рынке недвижимости.

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов. Кроме того, в экономике наблюдается кризисная ситуация, сделок совершается мало, покупатели и продавцы выжидают стабилизации на рынке недвижимости. Брокеры отмечают, что цены предложений значительно отличаются от цен сделок, т.е. подвержены уторговыванию.

Краткая характеристика доходного подхода

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. Ставки аренды быстрее реагируют на соотношение спроса и предложения, складывающееся на рынке в кризисной ситуации.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Подробный расчет и описание методологии расчетов с итоговыми результатами рыночной стоимости оцениваемых позиций движимого имущества представлено в разделе 11 Отчета.

Табл. 10.1

Определение итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
Недвижимое имущество				
1	Сравнительный	1 520 216 550	50%	760 108 275

№ п/п	Наименование подхода	Стоимость объекта, полученная в рамках подхода (без НДС), руб.	Весовой коэффициент	Рыночная стоимость (без НДС), руб.
2	Доходный	1 578 715 290	50%	789 357 645
3	Затратный	Не применялся	-	Не применялся
Итого недвижимое имущество			100%	1 549 465 920
Движимое имущество				
1	Сравнительный (часть объектов)	25 528 (Табл. 11.5)	100%	25 528
2	Доходный	Не применялся	-	Не применялся
3	Затратный (часть объектов)	734 981 (Табл. 11.7)	100%	734 981
Итого движимое имущество			100%	760 509
Итого имущество				1 550 226 429

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости единого объекта оценки, в составе движимого и недвижимого имущества по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет:

1 550 226 429 руб.

(Один миллиард пятьсот пятьдесят миллионов двести двадцать шесть тысяч четыреста двадцать девять) руб.

Поскольку в состав оцениваемых объектов недвижимости входят нежилые помещения, право аренды на земельный участок, а также неотделимые улучшения, то полученный результат рыночной стоимости включает в себя весь состав оцениваемой недвижимости. По-объектное распределение итоговой рыночной стоимости единого комплекса недвижимости на каждую оцениваемую единицу осуществлялось пропорционально доли, занимаемой той или иной позиции, в общей первоначальной балансовой стоимости.

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости торгового назначения принимается в размере 14% по данным СтатРиелт²⁹. Тогда рыночная стоимость прав на земельный участок в рамках сравнительного подхода составит 216 925 230 руб. (14% от 1 549 465 920 руб.) без НДС.

С учетом того, что для части оцениваемых позиций, таких как: рольставни и щиты распределительные, общим количеством 3 единицы, которые являются неотделимыми улучшениями, балансовые данные не предоставлены. Также установить их технические характеристики без марки не представляется возможным. Таким образом, с учетом невозможности идентифицировать данные объекты на рынке, их рыночная стоимость приравнивается 1 рублю каждая такая единица.

По объектное распределение итоговой рыночной стоимости оцениваемых объектов, формирующих здание торгового центра с учетом неотделимых улучшений (из состава оцениваемого движимого имущества), по каждой оцениваемой единице, приведено в следующей таблице:

Табл. 10.2

Распределение итоговой рыночной стоимости по каждой оцениваемой единице

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
Объекты недвижимого имущества								
47		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9418	1	27.08.2007	357 698 630,31	239 515 612,36	1 249 992 512	1 474 991 164
		Нежилое помещение с кадастровым №77:03:0005001:9421	1					

²⁹ Источник информации: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1073-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda>

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
		Земельный участок с кадастровым №77:03:0005001:9399	1	-	0	0	216 925 230	255 971 771
Объекты движимого имущества								
1	63	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	15.11.2007	12 745,77	0,00	964	1 138
2	62	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	15.11.2007	12 745,76	0,00	964	1 138
3	61	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1	15.11.2007	12 745,76	0,00	964	1 138
4	60	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	1	14.11.2007	120 084,75	0,00	81 356	96 000
5	64	Композиция "Олененок" Mister Christmas	1	25.11.2007	10 986,44	0,00	6 512	7 684
6	75	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	1	20.01.2009	1 745 937,00	0,00	6 101 248	7 199 473
7	69	Рольставни 10 АГ/77(1710х2650)	1	11.12.2007	23 991,53	0,00	83 839	98 930
8	38	Оборудование АПС (пропускная система)	1	25.08.2007	168 135,61	0,00	587 557	693 317
9	22	Коммутатор DES3828+два Модуля DEM311GT +два Комм. шнура	1	09.04.2007	19 094,07	0,00	7 133	8 417
10	14	Шкаф для одежды "Персона" 600х440х2020, махагон	1	11.05.2006	13 496,95	0,00	1 122	1 324
11	71	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	1	08.07.2008	83 977,33	0,00	34 227	40 388
12	41	Компьютер DEPO Neos 490MD	1	25.08.2007	18 794,13	0,00	6 669	7 869
13	12	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900х440х2020, мах	1	11.05.2006	14 476,26	0,00	933	1 101
14	55	Рольставни 6 АР/77(4320х2570)	1	01.10.2007	64 363,56	0,00	224 921	265 407
15	79	Ограждение из 50-ти столбиков стационар."ЭКОНОМ"(метал)	1	22.04.2009	45 577,33	7 910,33	159 272	187 941
16	26	Диван "Премьер" экокожа черн.	1	25.08.2007	15 723,73	0,00	3 908	4 611
17	91	Снегоуборочная машина	1	04.02.2011	120 300,85	0,00	22 313	26 329
18	70	Рольставни 11 АГ/77 (2700х3070)	1	11.12.2007	219 546,61	0,00	767 215	905 313
19	31	Компьютер DEPO NEO OS (охр)	1	24.09.2007	22 106,21	0,00	6 669	7 869
20	74	Система бесперебойного питания для оборудования	1	30.10.2008	205 409,87	0,00	717 813	847 020
21	18	Металлическое ограждение	1	15.12.2006	864 495,05	0,00	3 021 013	3 564 796
22	39	Компьютер DEPO Neos 490MD	1	25.08.2007	18 794,13	0,00	6 669	7 869
23	49	Автоматические двери ,(стоянка цоколь)	1	10.10.2017	352 070,93	0,00	1 230 326	1 451 785
24	13	Стол письм. "Персона", 1800х900х760 с брифинг-прист	1	11.05.2006	16 834,58	0,00	2 054	2 424
25	56	Рольставни 7 АР/77 (2470х2570)	1	01.10.2007	36 820,34	0,00	128 670	151 831
26	24	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	1	17.04.2007	26 484,75	0,00	4 910	5 794
27	80	Система водостока и лив.канализации с колодцами	1	01.04.2009	196 967,00	88 145,00	688 309	812 205
28	44	Пост охраны Тип П-1 (1500х1500х2200) киоск	1	25.08.2007	78 900,00	0,00	275 719	325 349
29	30	Компьютер в сборе ZALMAL Секр)(секретать)	1	03.10.2007	25 912,12	0,00	6 669	7 869
30	52	Рольставни 3 АР/77(1760х2570)	1	01.10.2007	26 209,32	0,00	91 590	108 076
31	89	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	1	29.12.2010	11 310 169,26	665 304,46	39 523 850	46 638 143
32	57	Компьютер в сб. IN WIN адм	1	31.10.2007,	31 274,42	0,00	6 669	7 869
33	46	Пост охраны Тип П-4 (2000х2000х2200) (киоск)	1	25.08.2007	92 700,00	0,00	323 944	382 254
34	53	Рольставни 4 АР/77 (1760х2570)	1	01.10.2007	26 209,32	0,00	91 590	108 076
35	29	Вентиляция цок. этажа	1	28.09.2007	120 226,00	1 987,60	420 135	495 759
36	8	Компьютер в сб. IN WIN бух1	1	11.04.2007	25 206,60	0,00	6 669	7 869
37	36	Пресс Bramidan 3 0	1	16.10.2007	175 000,00	0,00	17 797	21 000
38	10	Компьютер в сб/ DEPO №9 NEOS инженер.	1	11.04.2007	37 564,01	0,00	6 669	7 869
39	20	Сервер VideoNet №1	1	30.03.2007	114 778,14	0,00	19 356	22 840
40	42	Компьютер в сб/ DEPO №10 NEOS	1	25.08.2007	24 108,00	0,00	6 669	7 869
41	11	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900х440х2020, мах	1	11.05.2006	11 559,66	0,00	933	1 101
42	54	Рольставни 5 АР/77 (1260х2570)	1	01.10.2007	18 787,29	0,00	65 653	77 470
43	15	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	1	12.05.2006	21 353,39	0,00	2 763	3 260
44	21	Сервер VideoNet №2	1	30.03.2007	182 142,78	0,00	19 356	22 840
45	58	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	1	31.10.2007	11 731,64	0,00	2 456	2 898
46	40	Компьютер DEPO Neos 370MD	1	25.08.2007	19 108,49	0,00	6 669	7 869
47	59	Тревожная сигнализация	1	15.11.2007	45 808,33	0,00	160 079	188 893

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
48	43	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	1	25.08.2007	10 508,47	0,00	36 722	43 332
49	77	обустройство парковки, газон, 240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	1	01.10.2008	5 022 926,72	2 136 824,80	17 552 823	20 712 331
50	27	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	1	27.09.2007	558 156,89	0,00	10 712	12 640
51	78	Система видеонаблюдения	1	20.01.2009	945 814,06	0,00	3 305 186	3 900 119
52	68	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	1	11.12.2007	126 377,12	0,00	441 630	521 123
53	67	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	1	11.12.2007	60 593,22	0,00	211 745	249 860
54	17	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	1	08.11.2006	296 610,17	0,00	27 461	32 404
55	51	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	1	01.10.2007	19 830,51	0,00	69 299	81 772
56	93	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	1	13.03.2014	41 864,41	0,00	38 482	45 409
57	94	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	1	13.03.2014	94 355,93	0,00	27 721	32 711
58	-	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)	1	н/д	н/д	-	1	1,18
59	-	Провода и кабели силовые (встроены в здание)	1	н/д	148 305,09	0,00	518 258	611 545
60	-	Щиты распределительные (встроены в здание)	2	н/д	н/д	-	1	1,18
61	201701	Коммутационный шкаф Estap	1	н/д	-	-	814	961
62	201702	Коммутатор DES 3526	1	н/д	-	-	1 550	1 829
63	201703	Роутер ZyXel Giba 3	1	н/д	2 730,00	0,00	1 203	1 420
64	201704	Шкафы с пакетными выключателями	3	Пост охраны, 3 эт.	-	-	759	896
65	201705	Домофон COMMAX	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	881	1 040
66	201706	Шкаф для одежды, алюмин.	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	526	621
67	201707	Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
68	201708	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	2	Кабинет руководителя, у входа направо	-	-	1 258	1 484
69	201709	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	1	Кабинет руководителя	-	-	334	394
70	201710	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	1	Кабинет руководителя	-	-	512	604
71	201711	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	1	Кабинет руководителя	-	-	1 060	1 251
72	201712	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	1	Кабинет руководителя, под телевизором	-	-	1 533	1 809
73	201713	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	1	Кабинет руководителя, у письм. стола	-	-	871	1 028
74	201714	Стул с обивкой из иск. кожи	5	Кабинет руководителя	-	-	4 584	5 409
75	201715	Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
76	201716	Принтер HP Laser Jet 1022	1	Кабинет руководителя	-	-	1 640	1 935
77	201717	Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	-	-	786	927
78	201718	Ноутбук Lenovo Z50-70	1	Кабинет руководителя	-	-	7 614	8 985
79	201719	Обогреватель Polaris, 10 секций	1	Кабинет руководителя	-	-	541	638
80	201720	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	1	Кабинет руководителя	-	-	437	516
81	201721	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	1	Кабинет руководителя	-	-	754	890
82	201722	Бар "Глобус"	1	Кабинет руководителя	-	-	1 704	2 011
83	201723	Сейф VALBERG ASM-63 Т-СТ	1	Кабинет руководителя	-	-	2 268	2 676
84	201724	Телевизор Erisson	1	Кабинет руководителя	-	-	2 034	2 400
85	201725	Кресло руководителя, черная кожа	1	-	-	-	917	1 082
86	201726	Вешалка напольная	1	Кабинет руководителя	-	-	248	293
87	201727	Зеркало большое, прямоугольной формы	4	Кабинет руководителя	-	-	1 505	1 776
88	201728	Зеркало среднее, прямоугольной формы	1	Кабинет руководителя	-	-	376	444

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
89	201729	Стол рабочий	1	Приемная руководителя	-	-	506	597
90	201730	Тумба выкатная	1	Приемная руководителя	-	-	871	1 028
91	201731	Стеллаж высокий, 2х- дверный	2	Приемная руководителя	-	-	1 865	2 201
92	201732	Шкаф для одежды, двухдверчатый	1	Приемная руководителя	-	-	747	881
93	201733	Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Приемная руководителя	-	-	917	1 082
94	201734	Узкий стеллаж (пенал)	4	Приемная руководителя	-	-	2 142	2 528
95	201735	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	1	Приемная руководителя	-	-	536	632
96	201736	Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	-	-	786	927
97	201737	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	1	Приемная руководителя	-	-	1 822	2 150
98	201738	Источник бесперебойного питания	1	Приемная руководителя	-	-	1 063	1 254
99	201739	Сканер Canon Lide 210	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
100	201740	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
101	201741	Вентилятор настольный SCARLETT	1	н/д	-	-	95	112
102	201742	Стол рабочий , угловой	1	Кабинет главного инженера	-	-	475	561
103	201743	Тумба выкатная	2	Приемная руководителя	-	-	1 742	2 056
104	201744	Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогат.)	4	Кабинет главного инженера	-	-	2 023	2 387
105	201745	Источник бесперебойного питания	2	Приемная руководителя	-	-	1 000	1 180
106	201746	Стеллаж высокий, 4х- дверный	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
107	201747	Стеллаж высокий, 2х- дверный	2	Приемная руководителя	-	-	1 865	2 201
108	201748	Стеллаж высокий, 5 полок	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
109	201749	Тумба приставная, большая	1	Кабинет главного инженера	-	-	352	415
110	201750	Кресло рабочее (черн.кожа)	2	Приемная руководителя	-	-	1 834	2 164
111	201751	Стул на метал. основе	2	Кабинет главного инженера	-	-	481	568
112	201752	Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
113	201753	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	1	Кабинет главного инженера	-	-	4 373	5 160
114	201754	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	1	Кабинет главного инженера	-	-	674	795
115	201755	Напольная вешалка для одежды	1	Кабинет главного инженера	-	-	248	293
116	201756	Компьютер в сборе ZALMAN A01748	1	Кабинет главного инженера	-	-	3 061	3 612
117	201757	Кресло рабочее с обивкой из материи	1	Кабинет главного инженера	-	-	240	283
118	201758	Стол рабочий, угловой	2	Кабинет управляющего и администр.	-	-	951	1 122
119	201759	Тумба выкатная	3	Приемная руководителя	-	-	2 612	3 082
120	201760	Кресло руководителя	2	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 834	2 164
121	201761	Стеллаж высокий, 4х- дверный	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
122	201762	Стеллаж высокий, 2х- дверный	1	Приемная руководителя	-	-	933	1 101
123	201763	Шкаф для одежды, двухдверчатый	1	Приемная руководителя	-	-	747	881
124	201764	Шкаф для одежды, однодверчатый	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	747	881
125	201765	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 325	1 564

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
126	201766	Сейф металлический VALBERG	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	2 268	2 676
127	201767	Принтер HP Laser Jet 1022	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	1 640	1 935
128	201768	Автоматические двери	5	н/д	352 070,93	0,0	1 230 326	1 451 785
129	201769	Сканер Canon Lide 210	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	541	638
130	201770	Источник бесперебойного питания	1	Приемная руководителя	-	-	1 063	1 254
131	201771	Вентилятор Silver, напольный	1		-	-	144	170
132	201772	Вентилятор DELONI, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	227	268
133	201773	Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
134	201774	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
135	201775	Напольная вешалка для одежды	1	Кабинет главного инженера	-	-	248	293
136	201776	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	2 105	2 484
137	201777	Часы настенные	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	86	101
138	201778	Стул на метал. основе	1	Кабинет главного инженера	-	-	240	283
139	201779	Компьютер в сборе DEPO 18	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	6 669	7 869
140	201780	Стол рабочий	2	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 012	1 194
141	201781	Угловой сегмент	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	475	561
142	201782	Тумба выкатная	1	Приемная руководителя	-	-	871	1 028
143	201783	Кресло рабочее, коричн. кожа	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	917	1 082
144	201784	Стеллаж узкий, угловой	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	565	667
145	201785	Приставка с двумя дверцами	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	521	615
146	201786	Сейф металлический	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	2 268	2 676
147	201787	Шкаф для одежды	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	747	881
148	201788	Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	-	-	786	927
149	201789	Принтер HP Laser Jet 1505	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	2 369	2 795
150	201790	Компьютер в сборе DEPO AC230	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	3 061	3 612
151	201791	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
152	201792	Увлажнитель воздуха Polaris	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	508	599
153	201793	Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	-	-	240	283
154	201794	Зеркало большое, прямоуг. Формы	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	376	444
155	201795	Часы настенные, квадратные	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	86	101
156	201796	Стол рабочий, угловой	2	Кабинет управляющего и администр.	-	-	951	1 122
157	201797	Тумба выкатная	4	Приемная руководителя	-	-	3 483	4 110
158	201798	Кресло рабочее с обивкой из материи	2	Кабинет главного инженера	-	-	481	568
159	201799	Стол рабочий	2	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 012	1 194
160	201800	Кресло, черная кожа	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	917	1 082
161	201801	Приставка с двумя дверцами	1	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	521	615

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
162	201802	Шкаф для одежды двустворчатый	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	747	881
163	201803	Стеллаж высокий, 2х- дверный	3	Приемная руководителя	-	-	2 798	3 302
164	201804	Стеллаж высокий, 5 полок	1	Кабинет главного инженера	-	-	933	1 101
165	201805	Стеллаж средн., 3 полки	2	Кабинет бухгалтерии	-	-	1 258	1 484
166	201806	Узкий стеллаж (пенал)	2	Приемная руководителя	-	-	1 071	1 264
167	201807	Принтер HP Laser Jet P 2015	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 369	2 795
168	201808	Принтер HP Laser Jet P 1102	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 551	3 010
169	201809	Сканер Canon Lide 210	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
170	201810	Ксерокс Canon IR 1022A	1	Кабинет бухгалтерии, у вх. двери	-	-	7 791	9 193
171	201811	Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	-	-	1 573	1 856
172	201812	Унижтожитель документов Dahle 40204	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	4 908	5 791
173	201813	Компьютер в сборе IN WIN Фл 8204	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	3 061	3 612
174	201814	Компьютер в сборе DEPO 08	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	6 669	7 869
175	201815	Источник бесперебойного питания	3	Приемная руководителя	-	-	3 188	3 762
176	201816	Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	-	-	541	638
177	201817	Вентилятор DELONI, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	-	-	227	268
178	201818	Вентилятор SCARLETT, настольный	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	95	112
179	201819	Телефон Panasonic, черного цвета	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	137	162
180	201820	Телефон Panasonic, серого цвета	4	Кабинет бухгалтерии	-	-	549	648
181	201821	Шкаф для одежды двустворчатый	1	Кабинет бухгалтерии	-	-	747	881
182	201822	Кухонный гарнитур	1	Комната отдыха	-	-	4 627	5 460
183	201823	Кофемашинка Jura	1	Комната отдыха	-	-	10 424	12 300
184	201824	Микроволновая печь Daewoo De	1	Комната отдыха	-	-	853	1 007
185	201825	Холодильник Саратов	1	Комната отдыха	-	-	1 891	2 231
186	201826	Эл. плита Электролюкс	1	Комната отдыха	-	-	4 129	4 872
187	201827	Вытяжка Ardo	1	Комната отдыха	-	-	932	1 100
188	201828	Стол на метал. основе	4	Комната отдыха	-	-	4 610	5 440
189	201829	Стул на метал. основе	8	Кабинет главного инженера	-	-	1 922	2 268
190	201830	Картина "Природа"	1	Комната отдыха	-	-	668	788
191	201831	Телевизор Erisson	1	Комната отдыха	-	-	2 034	2 400
192	201832	TV-тюнер TOPFIELD	1	Комната отдыха	-	-	676	798
193	201834	Чайник Philips	1	Комната отдыха	-	-	722	852
194	201835	Стул - хром. металлокаркас	95	Зона фудкорта	-	-	45 890	54 150
195	201836	Столешница D-80 см, подстолье металлч. с хром. трубой	60	Зона фудкорта	-	-	44 441	52 440
196	201837	Многофункциональный тренажер	1	Цокольный эт., холл	-	-	6 102	7 200
197	201838	Груша для бокса	1	Цокольный эт., холл	-	-	458	540
198	201839	Брусья для спорта	1	Цокольный эт., холл	-	-	8 305	9 800
199	201840	Электронные весы	1	Цокольный эт., холл	-	-	1 864	2 200
200	201841	Теннисный стол	1	Цокольный эт., холл	-	-	1 644	1 940
201	201842	Шкаф книжный	3	Кабинет бухгалтерии	-	-	2 154	2 542
202	201843	Холодильник	1	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	729	860
203	201844	Электрическая плита	1	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	84	99

№ п/п	Инв.№	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Дата постановки на баланс / расположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость на 01.09.2017, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость, с НДС, руб.
204	201845	Микроволновка	1	Цокольный эт., комната сантехника	-	-	678	800
205	201846	Шкаф железный для переодевания (охрана)	30	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	-	-	15 769	18 607
206	201847	Металлошкаф для инструмента	1	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	-	-	970	1 145
207	201848	Шкаф для одежды	2	Кабинет гл. бухгалтера	-	-	1 495	1 764
208	201849	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	933	1 101
209	201850	Тумба приставная с ящиками	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	352	415
210	201851	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	2	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	9 441	11 140
211	201852	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	933	1 101
212	201853	Шкаф стеклянный средний	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	718	847
213	201854	Стол с приставкой	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	506	597
214	201855	Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Приемная руководителя	-	-	917	1 082
215	201856	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	4 720	5 570
216	201857	Компьютер в сборе DEPO 41	1	Цокольный эт., комната мониторинга	-	-	6 669	7 869
217	201858	Трансформаторы электрические силовые, мощные	2	Встроены в здание в подстанции, 1-ый этаж	1 227 879,62	0,0	4 290 876	5 063 233
218	201859	Рольставни 1	1	Противопожарные выходы, 1-ый этаж	65 406,78	0,0	228 567	269 709
219	201860	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	4	н/д	-	-	1	1,18
220	201861	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	7	н/д	-	-	13 514	15 947
Итого:					383 533 515	242 415 785	1 550 226 429	1 829 267 176

Источник информации: расчеты Оценщика

11. ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ВХОДЯЩЕГО В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Описание количественных и качественных характеристик движимого имущества

Описание движимого имущества составлено на основании анализа копий документов, предоставленных Заказчиком, и информации из открытых источников сети Интернет.

Табл. 11.1

Состав оцениваемого движимого имущества

Группа	Количество, шт.	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
Объекты движимого имущества (неотделимые улучшения здания)	32	23 622 036,87
Объекты движимого имущества (отделимые улучшения здания)	188	2 212 848,12
Инвентарь	150	1 496 798,29
Бытовая техника	44	675 888,35
Диван	3	37 077,12
Кресло	13	
Мебель	33	14 476,26
Прочий инвентарь	18	727 465,37
Стол	13	16 834,58
Холодильник	1	
Шкафы	25	25 056,61
Оргтехника	38	716 049,83
Копир	1	
Принтер	4	
Прочая оргтехника	4	21 824,07
Сканер	2	
ЭВМ	27	694 225,76
Общий итог	220	25 834 884,99

Источник информации: данные Заказчика

Наибольшую долю в количественном выражении занимает группа "Инвентарь". Данная группа включает в себя: мебель, бытовую технику и прочий инвентарь. Группа "Оргтехника" включает в себя: копировальные аппараты, принтеры, компьютеры, сканеры, а также прочую оргтехнику, необходимую для деятельности предприятия.

Также необходимо отметить, что в состав движимого имущества входят неотделимые улучшения недвижимого имущества, которые, в случае возможной продажи, реализуются в составе объекта недвижимости (рольставни, система кондиционирования, система бесперебойного питания, провода и кабели, трансформаторы, обеспечивающие нормальное функционирование здания и прочее имущество).

Описание движимого имущества, приведено в таблице ниже.

Табл. 11.2

Описание движимого имущества

№ п/п	Местонахождение	Отделимые/ Неотделимые №	Инв. №	Кол-во	Наименование	Дата оприходования	Первоначальная стоимость, руб.
1	-	Отделимые	63	1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	15.11.2007	12 745,77
2	-	Отделимые	62	1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	15.11.2007	12 745,76
3	-	Отделимые	61	1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	15.11.2007	12 745,76
4	-	Отделимые	60	1	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	14.11.2007	120 084,75
5	-	Отделимые	64	1	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	25.11.2007	10 986,44
6	-	Неотделимые	75	1	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	20.01.2009	1 745 937,00
7	-	Неотделимые	69	1	Рольставни 10 AG/77(1710x2650)	11.12.2007	23 991,53
8	-	Неотделимые	38	1	Оборудование АПС (пропускная система)	25.08.2007	168 135,61
9	-	Отделимые	22	1	Коммутатор DES3828+два Модуля DEM311GT+два Комм.шнура	09.04.2007	19 094,07

№ п/п	Местонахождение	Отделимые/ Неотделимые №	Инв. №	Кол-во	Наименование	Дата оприходования	Первоначальная стоимость, руб.
10	-	Отделимые	14	1	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	38848	13 496,95
11	-	Отделимые	71	1	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	08.07.2008	83 977,33
12	-	Отделимые	41	1	Компьютер DEPO Neos 490MD	25.08.2007	18 794,13
13	-	Отделимые	12	1	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	38848	14 476,26
14	-	Неотделимые	55	1	Рольставни 6 AR/77(4320x2570)	01.10.2007	64 363,56
15	-	Неотделимые	79	1	Ограждение из 50-ти столбиков стационар."ЭКОНОМ"(метал)	22.04.2009	45 577,33
16	-	Отделимые	26	1	Диван "Премьер" экокожа черн.	25.08.2007	15 723,73
17	-	Отделимые	91	1	Снегоуборочная машина	04.02.2011	120 300,85
18	-	Неотделимые	70	1	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	11.12.2007	219 546,61
19	-	Отделимые	31	1	Компьютер DEPO NEO OS (охр)	24.09.2007	22 106,21
20	-	Неотделимые	74	1	Система бесперебойного питания для оборудования	30.10.2008	205 409,87
21	-	Неотделимые	18	1	Металлическое ограждение	15.12.2006	864 495,05
22	-	Отделимые	39	1	Компьютер DEPO Neos 490MD	25.08.2007	18 794,13
23	-	Неотделимые	49	1	Автоматические двери (стоянка цоколь)	10.10.2017	352 070,93
24	-	Отделимые	13	1	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брифинг-прист	38848	16 834,58
25	-	Неотделимые	56	1	Рольставни 7 AR/77 (2470x2570)	01.10.2007	36 820,34
26	-	Отделимые	24	1	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	17.04.2007	26 484,75
27	-	Неотделимые	80	1	Система водостока и лив.канализации с колодцами	01.04.2009	196 967,00
28	-	Неотделимые	44	1	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200) киоск	25.08.2007	78 900,00
29	-	Отделимые	30	1	Компьютер в сборе ZALMAL Секр(секретать)	03.10.2007	25 912,12
30	-	Неотделимые	52	1	Рольставни 3 AR/77(1760x2570)	01.10.2007	26 209,32
31	-	Неотделимые	89	1	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	29.12.2010	11 310 169,26
32	-	Отделимые	57	1	Компьютер в сб. IN WIN адм	31.10.2007	31 274,42
33	-	Неотделимые	46	1	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200) (киоск)	25.08.2007	92 700,00
34	-	Неотделимые	53	1	Рольставни 4 AR/77 (1760x2570)	01.10.2007	26 209,32
35	-	Неотделимые	29	1	Вентиляция цок. этажа	28.09.2007	120 226,00
36	-	Отделимые	8	1	Компьютер в сб.IN WIN бух1	11.04.2007	25 206,60
37	-	Отделимые	36	1	Пресс Bramidan 3 0	16.10.2007	175 000,00
38	-	Отделимые	10	1	Компьютер в сб/ DEPO№9NEOS инженер.	11.04.2007	37 564,01
39	-	Отделимые	20	1	Сервер VideoNet №1	30.03.2007	114 778,14
40	-	Отделимые	42	1	Компьютер в сб/ DEPO№10NEOS	25.08.2007	24 108,00
41	-	Отделимые	11	1	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	38848	11 559,66
42	-	Неотделимые	54	1	Рольставни 5AR/77 (1260x2570)	01.10.2007	18 787,29
43	-	Отделимые	15	1	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	38849	21 353,39
44	-	Отделимые	21	1	Сервер VideoNet №2	30.03.2007	182 142,78
45	-	Отделимые	58	1	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	31.10.2007	11 731,64
46	-	Отделимые	40	1	Компьютер DEPO Neos 370MD	25.08.2007	19 108,49
47	-	Неотделимые	59	1	Тревожная сигнализация	15.11.2007	45 808,33
48	-	Неотделимые	43	1	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	25.08.2007	10 508,47
49	-	Неотделимые	77	1	обустройство парковки, газон,240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	01.10.2008	5 022 926,72
50	-	Отделимые	27	1	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	27.09.2007	558 156,89
51	-	Неотделимые	78	1	Система видеонаблюдения	20.01.2009	945 814,06
52	-	Неотделимые	68	1	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	11.12.2007	126 377,12
53	-	Неотделимые	67	1	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	11.12.2007	60 593,22
54	-	Отделимые	17	1	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	08.11.2006	296 610,17
55	-	Неотделимые	51	1	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	01.10.2007	19 830,51
56	-	Отделимые	93	1	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	13.03.2014	41 864,41
57	-	Отделимые	94	1	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	13.03.2014	94 355,93
58	-	Неотделимые	-	1	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)	-	-
59	-	Неотделимые	-	1	Провода и кабели силовые (встроены в здание)	-	148 305,09
60	-	Неотделимые	-	2	Щиты распределительные (встроены в здание)	-	-
61	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201701	1	Коммутационный шкаф Estap	-	-
62	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201702	1	Коммутатор DES 3526	-	-
63	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201703	1	Роутер ZyXel Giba 3	-	2 730,00
64	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201704	3	Шкафы с пакетными выключателями	-	-
65	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201705	1	Домофон COMMAX	-	-
66	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201706	1	Шкаф для одежды, алюмин.	-	-
67	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201707	1	Стул с обивкой из материи	-	-
68	Кабинет руководителя, у входа направо	Отделимые	201708	2	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	-	-
69	Кабинет руководителя	Отделимые	201709	1	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	-	-
70	Кабинет руководителя	Отделимые	201710	1	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	-	-
71	Кабинет руководителя	Отделимые	201711	1	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	-	-
72	Кабинет руководителя, под телевизором	Отделимые	201712	1	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	-	-
73	Кабинет руководителя, у письм. стола	Отделимые	201713	1	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	-	-
74	Кабинет руководителя	Отделимые	201714	5	Стул с обивкой из иск. кожи	-	-
75	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201715	1	Стул с обивкой из материи	-	-
76	Кабинет руководителя	Отделимые	201716	1	Принтер HP Laser Jet 1022	-	-
77	Кабинет руководителя	Отделимые	201717	1	Телефон Yealink T21 E2	-	-
78	Кабинет руководителя	Отделимые	201718	1	Ноутбук Lenovo Z50-70	-	-
79	Кабинет руководителя	Отделимые	201719	1	Обогреватель Polaris, 10 секций	-	-
80	Кабинет руководителя	Отделимые	201720	1	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	-	-
81	Кабинет руководителя	Отделимые	201721	1	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	-	-
82	Кабинет руководителя	Отделимые	201722	1	Бар "Глобус"	-	-
83	Кабинет руководителя	Отделимые	201723	1	Сейф VALBERG ASM-63 T-CT	-	-
84	Кабинет руководителя	Отделимые	201724	1	Телевизор Erisson	-	-
85	Кабинет руководителя	Отделимые	201725	1	Кресло руководителя, черная кожа	-	-
86	Кабинет руководителя	Отделимые	201726	1	Вешалка напольная	-	-

№ п/п	Местонахождение	Отделимые/ Неотделимые №	Инв. Кол- во	Наименование	Дата оприходования	Первоначальная стоимость, руб.
87	Кабинет руководителя	Отделимые	201727 4	Зеркало большое, прямоугольной формы	-	-
88	Кабинет руководителя	Отделимые	201728 1	Зеркало среднее, прямоугольной формы	-	-
89	Приемная руководителя	Отделимые	201729 1	Стол рабочий	-	-
90	Приемная руководителя	Отделимые	201730 1	Тумба выкатная	-	-
91	Приемная руководителя	Отделимые	201731 2	Стеллаж высокий, 2х- дверный	-	-
92	Приемная руководителя	Отделимые	201732 1	Шкаф для одежды, двустворчатый	-	-
93	Приемная руководителя	Отделимые	201733 1	Кресло рабочее (черн.кожа)	-	-
94	Приемная руководителя	Отделимые	201734 4	Узкий стеллаж (пенал)	-	-
95	Приемная руководителя	Отделимые	201735 1	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	-	-
96	Кабинет руководителя	Отделимые	201736 1	Телефон Yealink T21 E2	-	-
97	Приемная руководителя	Отделимые	201737 1	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	-	-
98	Приемная руководителя	Отделимые	201738 1	Источник бесперебойного питания	-	-
99	Приемная руководителя	Отделимые	201739 1	Сканер Canon Lide 210	-	-
100	Приемная руководителя	Отделимые	201740 1	Обогреватель Polaris, 8 секций	-	-
101		Отделимые	201741 1	Вентилятор настольный SCARLETT	-	-
102	Кабинет главного инженера	Отделимые	201742 1	Стол рабочий , угловой	-	-
103	Приемная руководителя	Отделимые	201743 2	Тумба выкатная	-	-
104	Кабинет главного инженера	Отделимые	201744 4	Стол рабочий (1 стол сист. администр. + 3 вспомогат.)	-	-
105	Кабинет главного инженера	Отделимые	201745 2	Источник бесперебойного питания	-	-
106	Кабинет главного инженера	Отделимые	201746 1	Стеллаж высокий, 4х- дверный	-	-
107	Приемная руководителя	Отделимые	201747 2	Стеллаж высокий, 2х- дверный	-	-
108	Кабинет главного инженера	Отделимые	201748 1	Стеллаж высокий, 5 полок	-	-
109	Кабинет главного инженера	Отделимые	201749 1	Тумба приставная, большая	-	-
110	Приемная руководителя	Отделимые	201750 2	Кресло рабочее (черн.кожа)	-	-
111	Кабинет главного инженера	Отделимые	201751 2	Стул на метал. основе	-	-
112	Кабинет руководителя	Отделимые	201752 2	Телефон Yealink T21 E2	-	-
113	Кабинет главного инженера	Отделимые	201753 1	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	-	-
114	Кабинет главного инженера	Отделимые	201754 1	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	-	-
115	Кабинет главного инженера	Отделимые	201755 1	Напольная вешалка для одежды	-	-
116	Кабинет главного инженера	Отделимые	201756 1	Компьютер в сборе ZALMAN A01748	-	-
117	Кабинет главного инженера	Отделимые	201757 1	Кресло рабочее с обивкой из материи	-	-
118	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201758 2	Стол рабочий, угловой	-	-
119	Приемная руководителя	Отделимые	201759 3	Тумба выкатная	-	-
120	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201760 2	Кресло руководителя	-	-
121	Кабинет главного инженера	Отделимые	201761 1	Стеллаж высокий, 4х- дверный	-	-
122	Приемная руководителя	Отделимые	201762 1	Стеллаж высокий, 2х- дверный	-	-
123	Приемная руководителя	Отделимые	201763 1	Шкаф для одежды, двустворчатый	-	-
124	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201764 1	Шкаф для одежды, одностворчатый	-	-
125	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201765 1	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	-	-
126	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201766 1	Сейф металлический VALBERG	-	-
127	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201767 1	Принтер HP Laser Jet 1022	-	-
128		Неотделимые	201768 5	Автоматические двери	-	352 070,93
129	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201769 1	Сканер Canon Lide 210	-	-
130	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201770 1	Источник бесперебойного питания	-	-
131	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201771 1	Вентилятор Silver, напольный	-	-
132	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201772 1	Вентилятор DELONI, напольный	-	-
133	Кабинет руководителя	Отделимые	201773 2	Телефон Yealink T21 E2	-	-
134	Приемная руководителя	Отделимые	201774 1	Обогреватель Polaris, 8 секций	-	-
135	Кабинет главного инженера	Отделимые	201775 1	Напольная вешалка для одежды	-	-
136	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201776 1	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	-	-
137	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201777 1	Часы настенные	-	-
138	Кабинет главного инженера	Отделимые	201778 1	Стул на метал. основе	-	-
139	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201779 1	Компьютер в сборе DEPO 18	-	-
140	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201780 2	Стол рабочий	-	-
141	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201781 1	Угловой сегмент	-	-
142	Приемная руководителя	Отделимые	201782 1	Тумба выкатная	-	-
143	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201783 1	Кресло рабочее, коричн. кожа	-	-
144	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201784 1	Стеллаж узкий, угловой	-	-
145	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201785 1	Приставка с двумя дверцами	-	-
146	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201786 1	Сейф металлический	-	-
147	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201787 1	Шкаф для одежды	-	-
148	Кабинет руководителя	Отделимые	201788 1	Телефон Yealink T21 E2	-	-
149	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201789 1	Принтер HP Laser Jet 1505	-	-
150	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201790 1	Компьютер в сборе DEPO AC230	-	-
151	Приемная руководителя	Отделимые	201791 1	Обогреватель Polaris, 8 секций	-	-
152	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201792 1	Увлажнитель воздуха Polaris	-	-
153	Пост охраны, 3 эт.	Отделимые	201793 1	Стул с обивкой из материи	-	-
154	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201794 1	Зеркало большое, прямоуг. Формы	-	-
155	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201795 1	Часы настенные, квадратные	-	-
156	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201796 2	Стол рабочий, угловой	-	-

№ п/п	Местонахождение	Отделимые/ Неотделимые №	Инв. Кол-во	Наименование	Дата оприходования	Первоначальная стоимость, руб.
157	Приемная руководителя	Отделимые	201797 4	Тумба выкатная	-	-
158	Кабинет главного инженера	Отделимые	201798 2	Кресло рабочее с обивкой из материи	-	-
159	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201799 2	Стол рабочий	-	-
160	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201800 1	Кресло, черная кожа	-	-
161	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201801 1	Приставка с двумя дверцами	-	-
162	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201802 1	Шкаф для одежды двусторчатый	-	-
163	Приемная руководителя	Отделимые	201803 3	Стеллаж высокий, 2х- дверный	-	-
164	Кабинет главного инженера	Отделимые	201804 1	Стеллаж высокий, 5 полок	-	-
165	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201805 2	Стеллаж средн., 3 полки	-	-
166	Приемная руководителя	Отделимые	201806 2	Узкий стеллаж (пенал)	-	-
167	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201807 1	Принтер HP Laser Jet P 2015	-	-
168	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201808 1	Принтер HP Laser Jet P 1102	-	-
169	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201809 1	Сканер Canon Lide 210	-	-
170	Кабинет бухгалтерии, у вх. двери	Отделимые	201810 1	Ксерокс Canon IR 1022A	-	-
171	Кабинет руководителя	Отделимые	201811 2	Телефон Yealink T21 E2	-	-
172	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201812 1	Унижотжигель документов Dahle 40204	-	-
173	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201813 1	Компьютер в сборе IN WIN Фл 8204	-	-
174	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201814 1	Компьютер в сборе DEPO 08	-	-
175	Приемная руководителя	Отделимые	201815 3	Источник бесперебойного питания	-	-
176	Приемная руководителя	Отделимые	201816 1	Обогреватель Polaris, 8 секций	-	-
177	Кабинет управляющего и администр.	Отделимые	201817 1	Вентилятор DELONI, напольный	-	-
178	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201818 1	Вентилятор SCARLETT, настольный	-	-
179	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201819 1	Телефон Panasonic, черного цвета	-	-
180	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201820 4	Телефон Panasonic, серого цвета	-	-
181	Кабинет бухгалтерии	Отделимые	201821 1	Шкаф для одежды двусторчатый	-	-
182	Комната отдыха	Отделимые	201822 1	Кухонный гарнитур	-	-
183	Комната отдыха	Отделимые	201823 1	Кофемашинка Jura	-	-
184	Комната отдыха	Отделимые	201824 1	Микроволновая печь Daewoo De	-	-
185	Комната отдыха	Отделимые	201825 1	Холодильник Саратов	-	-
186	Комната отдыха	Отделимые	201826 1	Эл. плита Электролюкс	-	-
187	Комната отдыха	Отделимые	201827 1	Вытяжка Ardo	-	-
188	Комната отдыха	Отделимые	201828 4	Стол на метал. основе	-	-
189	Кабинет главного инженера	Отделимые	201829 8	Стул на метал. основе	-	-
190	Комната отдыха	Отделимые	201830 1	Картина "Природа"	-	-
191	Комната отдыха	Отделимые	201831 1	Телевизор Erisson	-	-
192	Комната отдыха	Отделимые	201832 1	TV-тюнер TOPFILD	-	-
193	Комната отдыха	Отделимые	201834 1	Чайник Philips	-	-
194	Зона фудкорта	Отделимые	201835 95	Стул - хром. металлокаркас	-	-
195	Зона фудкорта	Отделимые	201836 60	Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	-	-
196	Цокольный эт., холл	Отделимые	201837 1	Многофункциональный тренажер	-	-
197	Цокольный эт., холл	Отделимые	201838 1	Груша для бокса	-	-
198	Цокольный эт., холл	Отделимые	201839 1	Брусья для спорта	-	-
199	Цокольный эт., холл	Отделимые	201840 1	Электронные весы	-	-
200	Цокольный эт., холл	Отделимые	201841 1	Теннисный стол	-	-
201	Цокольный эт., комн. Инжиниринга	Отделимые	201842 3	Шкаф книжный	-	-
202	Цокольный эт., комната сантехника	Отделимые	201843 1	Холодильник	-	-
203	Цокольный эт., комната сантехника	Отделимые	201844 1	Электрическая плита	-	-
204	Цокольный эт., комната сантехника	Отделимые	201845 1	Микроволновка	-	-
205	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	Отделимые	201846 30	Шкаф железный для переодевания (охрана)	-	-
206	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	Отделимые	201847 1	Металлошкаф для инструмента	-	-
207	Кабинет гл. бухгалтера	Отделимые	201848 2	Шкаф для одежды	-	-
208	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201849 1	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	-	-
209	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201850 1	Тумба приставная с ящиками	-	-
210	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201851 2	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	-	-
211	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201852 1	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	-	-
212	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201853 1	Шкаф стеклянный средний	-	-
213	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201854 1	Стол с приставкой	-	-
214	Приемная руководителя	Отделимые	201855 1	Кресло рабочее (черн.кожа)	-	-
215	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201856 1	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	-	-
216	Цокольный эт., комната мониторинга	Отделимые	201857 1	Компьютер в сборе DEPO 41	-	-
217	Встроены в здание в подстанции, 1-ый этаж	Неотделимые	201858 2	Трансформаторы электрические силовые, мощные	-	1 227 879,62
218	Противопожарные выходы, 1-ый этаж	Неотделимые	201859 1	Рольставни 1	-	65 406,78
219		Неотделимые	201860 4	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	-	-
220		Отделимые	201861 7	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	-	-
				Итого:		25 834 884,99

11.2. Расчет стоимости движимого имущества затратным подходом

11.2.1. Методика затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией оцениваемого объекта, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу оцениваемого объекта, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

Определение затрат на воспроизводство (замещение)

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости оцениваемого объекта или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом, в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсы: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта "очищают" от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) оцениваемого объекта.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления оцениваемого объекта суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) оцениваемого объекта.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели, как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

11.2.2. Обоснование применения затратного подхода

Ввиду того что Оценщику не представляется возможным с достаточной степенью достоверности определить величину затрат на воспроизводство/замещение оцениваемого объекта из-за отсутствия в открытых источниках информации о стоимости нового оборудования, затратный подход для части имущества, входящего в состав основных средств компании, не применялся.

С учетом вышеизложенного расчет стоимости части движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, в рамках затратного подхода в настоящем отчете не проводился.

11.2.3. Определение затрат на замещение по цене однородного объекта

К части оцениваемого движимого имущества был применен **метод расчета затрат на замещение по цене однородного объекта**. При определении стоимости без учета износа Оценщик использовал ценовую информацию компаний-поставщиков.

Расчет корректировок

При определении затрат на замещение для оборудования учитывались корректировки на учет затрат на монтаж оборудования и на дату оценки.

Корректировка на дату оценки

Поскольку дата оценки и дата предложения объектов аналогов отличается, исполнитель применил корректировку на дату оценки с помощью индекса (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и датой предложения.

Индекс изменения цен равен отношению индекса цен определенного на дату оценки и индекса цен определенного на дату предложения, публикуемых на портале ЕМИСС³⁰ федеральной службой государственной статистики для различных типов оборудования.

Расчет затрат на замещение по цене однородного объекта приведен в таблице ниже.

Табл. 11.3

Расчет затрат на замещение

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводство/замещение (без учета НДС), руб.
1	1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	Панно светодинамическое "Снежинка"	5 690	Сентябрь 2017	http://www.4newyear.ru/shop_svetodiодноe_пaнно_снежинка_белосиняя_s_kontrolle_ром.html	4 822

³⁰ <https://www.fedstat.ru/>

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводст во/замещение (без учета НДС), руб.
2	1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	Панно светодинамическое "Снежинка"	5 690	Сентябрь 2017	http://www.4newyear.ru/shop_svetodiiodnoe_panno_snezhinka_belosinyaya_s_kontrolle_rom.html	4 822
3	1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	Панно светодинамическое "Снежинка"	5 690	Сентябрь 2017	http://www.4newyear.ru/shop_svetodiiodnoe_panno_snezhinka_belosinyaya_s_kontrolle_rom.html	4 822
4	1	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	Елка X^MAS TREE GREEN Mister Christmas 6М-	480 000	Сентябрь 2017	https://olpi.ru/product/yelka-xmas-tree-green-mister-christmas-6m-va/	406 780
5	1	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	38 424	Сентябрь 2017	http://www.vipmir.ru/prod147991.html	32 562
9	1	Коммутатор DES3828+два Модуля DEM311GT+два Комм.шнур	Коммутатор DES3828+два Модуля DEM311GT	42 084	Сентябрь 2017	http://www.goodstor.ru/catalog/setevoe/com utators/D-Link/kommutatory-13/des-3828.html	35 664
10	1	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	6 622	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1522.htm	5 612
11	1	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	201 940	Сентябрь 2017	http://tool-tech.ru/products/gidrodinamicheskaya-mashina-dlya-prochistki-kanalizatsii-rothenberger-hd-13100	171 136
12	1	Компьютер DEPO Neos 490MD	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
13	1	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
16	1	Диван "Премьер" экокожа черн.	Диван "Премьер" экокожа черн.	23 055	Сентябрь 2017	https://dostavkadivanov.ru/mebel-premer/divan-premer-3kh-mestnyy-ekokoza/	19 538
17	1	Снегоуборочная машина	Husqvarna ST 224	99 990	Сентябрь 2017	http://www.illeon.ru/shopcat6012-id121.html	84 737
19	1	Компьютер DEPO NEO OS (охр)	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
22	1	Компьютер DEPO Neos 490MD	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
24	1	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брифинг-прист	Стол письм. "Персона", 1800x900x760	12 121	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1531.htm	10 272
26	1	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	28 967	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p21209.htm	24 548
29	1	Компьютер в сборе ZALMAL Секр)(секретать)	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
32	1	Компьютер в сб. IN WIN адм	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
36	1	Компьютер в сб.IN WIN бух1	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
37	1	Пресс Bramidan 3 0	Пресс Bramidan 3 0	105 000	Сентябрь 2017	http://www.vitrinabu.ru/products/press-bramidan-3-o-paketirovochnyj	88 983
38	1	Компьютер в сб/ DEPO№9NEOS инженер.	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
39	1	Сервер VideoNet №1	Guard NVR24	114 200	Сентябрь 2017	http://jet-video.ru/guard-nvr24	96 780
40	1	Компьютер в сб/ DEPO№10NEOS	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
41	1	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
43	1	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	Офисный диван Лилия	16 300	Сентябрь 2017	http://mebelmarkett.ru/?mode=product&product_id=1203743	13 814
44	1	Сервер VideoNet №2	Guard NVR24	114 200	Сентябрь 2017	http://jet-video.ru/guard-nvr24	96 780
45	1	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	14 490	Сентябрь 2017	http://снпч78.рф/mfu/lazernye-mfu/mfu-hp-laserjet-3055.html	12 280
46	1	Компьютер DEPO Neos 370MD	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
50	1	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	Тепломаш КЭВ-24П6031Е	63 200	Сентябрь 2017	https://www.teplo-vent.com/teplovye-zavesy/elektricheskie/teplomash-kev-24p6031e-ellips/	53 559
54	1	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	Поломоечная машина BR 530	162 019	Сентябрь 2017	http://avt-shop.ru/mochno-uborochnoe-oborudovanie/k-rcher/professionalnye-mojki-k-rcher/uborochnaya-tehnika/vr-530-er-polomochnaya-mashina.html	137 304
56	1	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	LX100.4-004LF	149 325	Сентябрь 2017	http://market.zakupki.mos.ru/Offer/Offer?offerId=26926119&productionId=66517	130 537
57	1	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	Flagman MX240.2	100 000	Сентябрь 2017	http://usedcomputers.ru/offers/1444	94 035

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводст во/замещение (без учета НДС), руб.
61	1	Коммутационный шкаф Estap	Шкаф телекоммуникационный настенный Estap SOHoline, 19", 7U, 359x520x400 (ВхШхГ),	4 800	Сентябрь 2017	https://idistribute.ru/products/shkaf_telekom_munikatsionnyy_nastennyy_estap_soholine_19_7u_520kh400kh359_shkhgkhv_dver_ste_klo_tsvet_	4 068
62	1	Коммутатор DES 3526	D-Link DES-3526	9 147	Сентябрь 2017	http://d-link-shop.ru/goods/D-Link_DES-3526.htm	7 752
63	1	Роутер ZyXel Giba 3	Роутер ZyXel Giba 3	7 100	Сентябрь 2017	http://www.nix.ru/autocatalog/wireless_zyxel/ZyXEL-Keenetic-Giga-III-Internet-tsentr-4UTP-10-100-1000Mbps-1WAN-2xUSB-80211ac-b-g-n-2x5dBi_212441.html	6 017
64	3	Шкафы с пакетными выключателями	Б0506. Шкаф 501S	1 494	Сентябрь 2017	https://www.electro-mpo.ru/catalog/shkafy_boksy_aksessuary/b0506_5_shkafy_metallicheskie_navesnye_dlya_uc_heta_i_r/b0506_shkaf_501s_2_0_490kh350_kh135mm_belyy_pod_1_f/	3 797
65	1	Домофон COMMAX	Commax CDV-43K/VZ	5 196	Сентябрь 2017	https://www.sec-group.ru/product/commax-cdv-43kvz.html?utm_source=yamarket&utm_medium=cpc&utm_campaign=new&_openstat=bWFYya2V0LnJhbmlRleC5ydTDb21lYXggQ0RWTlQzSy9WwJyMGkzRTYtMW9lSDZoNDElRm1BVnFR0w&ymclid=052260176135542615800002	4 403
66	1	Шкаф для одежды, алюмин.	Шкаф для одежды двухсекционный ШРМ-С	3 101	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p182434.htm	2 628
67	1	Стул с обивкой из материи	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	1 202
68	2	Стеллаж средн. 3 полки "Персона"	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	3 710	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1520.htm	6 288
69	1	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	1 972	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1538.htm	1 671
70	1	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	3 022	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1534.htm	2 561
71	1	Стол журнальный "Персона"	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	6 251	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1526.htm	5 298
72	1	Тумба выкатная с замком "Персона"	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	9 045	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1542.htm	7 665
73	1	Тумба выкатная с замком "Персона"	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	5 138	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm	4 354
74	5	Стул с обивкой из иск. кожи	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	22 920
75	1	Стул с обивкой из материи	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	1 202
77	1	Телефон Yealink T21 E2	YEALINK SIP-T21P E2	4 640	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/	3 932
78	1	Ноутбук Lenovo Z50-70	Ноутбук Lenovo Z50-70	44 920	Сентябрь 2017	https://idtex.ru/catalog/noutbuk_lenovo_59430327_ideapad_z5070.html	38 068
79	1	Обогреватель Polaris, 10 секций	POLARIS PRE Q 0820	3 189	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71198625/	2 703
80	1	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	2 580	Сентябрь 2017	http://www.oktop.ru/model.php%3Fcat%3Dtel%26art%3DSiemens_a160d	2 186
81	1	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	Tadiran T320	4 450	Сентябрь 2017	https://goodster.ru/model/12863898/	3 771
82	1	Бар "Глобус"	Глобус-бар наполный	10 055	Сентябрь 2017	https://kibet-shop.ru/catalog/globus_bary/746950/	8 521
83	1	Сейф VALBERG ASM-63 T-CT	Сейф VALBERG ASM-63 T-CT	13 380	Сентябрь 2017	http://www.evrosafe.ru/ofisnye-seyfy/seyfy-valberg-asm-63-t.html	11 339
84	1	Телевизор Erisson	ERISSON 32LES16	11 999	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71224685/	10 169
85	1	Кресло руководителя, черная кожа	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	4 584
86	1	Вешалка напольная	Вешалка С напольная патирожковая, с подставкой для зонтов, h=1880мм, d=550мм	1 465	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p142.htm	1 241
87	4	Зеркало большое, прямоугольной формы	Зеркало настенное Классик-1 прямоугольное (1000x600 мм)	2 220	Сентябрь 2017	https://www.komus.ru/katalog/mebel/aksessuary-i-predmety-interera/zerkala/zerkala-nastennye/zerkalo-nastennoe-klassik-1-pryamougolnoe-1000x600-mm-/p/139922/	7 525
88	1	Зеркало среднее, прямоугольной формы	Зеркало настенное Классик-1 прямоугольное (1000x600 мм)	2 220	Сентябрь 2017	https://www.komus.ru/katalog/mebel/aksessuary-i-predmety-interera/zerkala/zerkala-nastennye/zerkalo-nastennoe-klassik-1-pryamougolnoe-1000x600-mm-/p/139922/	1 881
89	1	Стол рабочий	Стол рабочий/для переговоров, серия "Профи", 1500x750x750	2 984	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1600.htm	2 529
90	1	Тумба выкатная	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	5 138	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm	4 354
91	2	Стеллаж высокий, 2х- дверный	Стеллаж выс.5п., 2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	9 325
92	1	Шкаф для одежды, двусторчатый	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernoy-16-10/	3 737
93	1	Кресло рабочее (черн.кожа)	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	4 584

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводст во/замещение (без учета НДС), руб.
94	4	Узкий стеллаж (пенал)	A-56	3 160	Сентябрь 2017	http://sitymag.ru/mebel-i-aksesuary/mebel-dlya-ofisa/mebel-dlya-personala-seriya-alternativa/stellazhi-serii-alternativa/stellazh-a-56	10 712
95	1	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	A-56	3 160	Сентябрь 2017	http://sitymag.ru/mebel-i-aksesuary/mebel-dlya-ofisa/mebel-dlya-personala-seriya-alternativa/stellazhi-serii-alternativa/stellazh-a-56	2 678
96	1	Телефон Yealink T21 E2	YEALINK SIP-T21P E2	4 640	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/	3 932
97	1	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	10 750	Сентябрь 2017	http://rm-mag.ru/products/tsvetnoj-lazernyj-printer-canon-i-sensys-lbp7010c?ymclid=052331909928156287800004	9 110
98	1	Источник бесперебойного питания	APC Back-UPS BK350EI, 350ВА	6 270	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/powersafe/ups/16095/	5 314
99	1	Сканер Canon Lide 210	Сканер Canon Lide 210	3 190	Сентябрь 2017	http://www.mvideo.ru/products/skaner-canon-canoscan-lide210-30012906	2 703
100	1	Обогреватель Polaris, 8 секций	POLARIS PRE Q 0820	3 189	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71198625/	2 703
101	1	Вентилятор настольный SCARLETT	SCARLETT SC-DF111S01	559	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71118079/	474
102	1	Стол рабочий , угловой	Стол эргономичный левый, серия "Алекс", 1400x900x700x746	2 804	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p5318.htm	2 376
103	2	Тумба выкатная	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	5 138	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm	8 708
104	4	Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогат.)	Стол рабочий/для переговоров, серия "Профи", 1500x750x750	2 984	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1600.htm	10 116
105	2	Источник бесперебойного питания	ИБП IPPON Back Office 600	2 950	Сентябрь 2017	https://www.dns-shop.ru/product/7e01a6613a3f933d/ibp-ipp-on-back-office-600/	5 000
106	1	Стеллаж высокий, 4х- дверный	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
107	2	Стеллаж высокий, 2х- дверный	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	9 325
108	1	Стеллаж высокий, 5 полок	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
109	1	Тумба приставная, большая	Тумба выкатная без замка, серия "Лира", 417x444x456, арт.21.08.3, орех	2 079	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1559.htm	1 762
110	2	Кресло рабочее (черн.кожа)	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	9 168
111	2	Стул на метал. основе	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	2 403
112	2	Телефон Yealink T21 E2	YEALINK SIP-T21P E2	4 640	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/	7 864
115	1	Напольная вешалка для одежды	Вешалка С напольная пятирожковая, с подставкой для зонтов, h=1880мм, d=550мм	1 465	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p142.htm	1 241
117	1	Кресло рабочее с обивкой из материи	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	1 202
118	2	Стол рабочий, угловой	Стол эргономичный левый, серия "Алекс", 1400x900x700x746	2 804	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p5318.htm	4 753
119	3	Тумба выкатная	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	5 138	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm	13 062
120	2	Кресло руководителя	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	9 168
121	1	Стеллаж высокий, 4х- дверный	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
122	1	Стеллаж высокий, 2х- дверный	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
123	1	Шкаф для одежды, двустворчатый	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernyy-16-10/	3 737
124	1	Шкаф для одежды, одностворчатый	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernyy-16-10/	3 737
125	1	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	Диван V-100	7 820	Сентябрь 2017	http://divanok.ru/category/divan_v100/	6 627
126	1	Сейф металлический VALBERG	Сейф VALBERG ASM-63 Т-СТ	13 380	Сентябрь 2017	http://www.evrosafe.ru/ofisnye-seyfy/seyf-valberg-asm-63-t.html	11 339
129	1	Сканер Canon Lide 210	Сканер Canon Lide 210	3 190	Сентябрь 2017	http://www.mvideo.ru/products/skaner-canon-canoscan-lide210-30012906	2 703
130	1	Источник бесперебойного питания	APC Back-UPS BK350EI, 350ВА	6 270	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/powersafe/ups/16095/	5 314
131	1	Вентилятор Silver, напольный	Silver RX-6015	850	Сентябрь 2017	http://www.turboletka.ru/klimaticheskaya-tehnika/ventilyatory-napolnye/silver/rx-6015	720

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводст во/замещение (без учета НДС), руб.
132	1	Вентилятор DELONI, напольный	Deloni DFN-S1770	1 340	Сентябрь 2017	http://www.a-shop.ru/product_info.php?products_id=3614	1 136
133	2	Телефон Yealink T21 E2	YEALINK SIP-T21P E2	4 640	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/	7 864
134	1	Обогреватель Polaris, 8 секций	POLARIS PRE Q 0820	3 189	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71198625/	2 703
135	1	Напольная вешалка для одежды	Вешалка С напольная пятирожковая, с подставкой для зонтов, h=1880мм, d=550мм	1 465	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p142.htm	1 241
136	1	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	12 421	Сентябрь 2017	https://www.da-office.ru/store/unichtozhitel-bumag/hsm-902-58-mm/	10 526
137	1	Часы настенные	Алмаз 1332	510	Сентябрь 2017	http://kavaino.ru/nastennyye_chasy/almaz/almaz_13320	432
138	1	Стул на метал. основе	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	1 202
139	1	Компьютер в сборе DEPO 18	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
140	2	Стол рабочий	Стол рабочий/для переговоров, серия "Профи", 1500x750x750	2 984	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1600.htm	5 058
141	1	Угловой сегмент	Стол эргономичный левый, серия "Алекс", 1400x900x700x746	2 804	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p5318.htm	2 376
142	1	Тумба выкатная	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	5 138	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm	4 354
143	1	Кресло рабочее, коричн. кожа	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	4 584
144	1	Стеллаж узкий, угловой	Раут 1-08	3 331	Сентябрь 2017	http://elefan-mebel.ru/detskaya-komnata/stellazh-uglovoy-raut-1-08/	2 823
145	1	Приставка с двумя дверцами	Тумба под аппаратуру, серия "Алекс", 960x590x573	3 075	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1487.htm	2 606
146	1	Сейф металлический	Сейф VALBERG ASM-63 Т-СТ	13 380	Сентябрь 2017	http://www.evrosafe.ru/ofisnye-seyfy/seyf-valberg-asm-63-t.html	11 339
147	1	Шкаф для одежды	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernoy-16-10/	3 737
148	1	Телефон Yealink T21 E2	YEALINK SIP-T21P E2	4 640	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/	3 932
151	1	Обогреватель Polaris, 8 секций	POLARIS PRE Q 0820	3 189	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71198625/	2 703
152	1	Увлажнитель воздуха Polaris	Polaris PUN 3204	2 999	Сентябрь 2017	https://shop-polaris.ru/polaris-puh-3204	2 542
153	1	Стул с обивкой из материи	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	1 202
154	1	Зеркало большое, прямоуг. Формы	Зеркало настенное Классик-1 прямоугольное (1000x600 мм)	2 220	Сентябрь 2017	https://www.komus.ru/katalog/mebel/akssuary-i-predmety-interera/zerkala/zerkala-nastennye/zerkalo-nastennoe-klassik-1-pryamougolnoe-1000x600-mm-/p/139922/	1 881
155	1	Часы настенные, квадратные	Алмаз 1332	510	Сентябрь 2017	http://kavaino.ru/nastennyye_chasy/almaz/almaz_13320	432
156	2	Стол рабочий, угловой	Стол эргономичный левый, серия "Алекс", 1400x900x700x746	2 804	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p5318.htm	4 753
157	4	Тумба выкатная	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	5 138	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm	17 416
158	2	Кресло рабочее с обивкой из материи	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	2 403
159	2	Стол рабочий	Стол рабочий/для переговоров, серия "Профи", 1500x750x750	2 984	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1600.htm	5 058
160	1	Кресло, черная кожа	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	4 584
161	1	Приставка с двумя дверцами	Тумба под аппаратуру, серия "Алекс", 960x590x573	3 075	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1487.htm	2 606
162	1	Шкаф для одежды двустворчатый	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernoy-16-10/	3 737
163	3	Стеллаж высокий, 2х- дверный	Стеллаж выс.5п., 2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	13 988
164	1	Стеллаж высокий, 5 полок	Стеллаж выс.5п., 2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
165	2	Стеллаж средн., 3 полки	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	3 710	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1520.htm	6 288
166	2	Узкий стеллаж (пенал)	A-56	3 160	Сентябрь 2017	http://sitymag.ru/mebel-i-akssuary/mebel-dlya-ofisa/mebel-dlya-personala-seriya-alternativa/stellazhi-serii-alternativa/stellazh-a-56	5 356
169	1	Сканер Canon Lide 210	Сканер Canon Lide 210	3 190	Сентябрь 2017	http://www.mvideo.ru/products/skaner-canon-canoscan-lide210-30012906	2 703
170	1	Ксерокс Canon IR 1022A	Ксерокс Canon IR 1022A	45 965	Сентябрь 2017	http://www.zipzip.ru/?state=prod&pid=191995&pclid=190f-d16a7-cfc92	38 953

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводст во/замещение (без учета НДС), руб.
171	2	Телефон Yealink T21 E2	YEALINK SIP-T21P E2	4 640	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/	7 864
172	1	Унижтожитель документов Dahle 40204	Унижтожитель документов Dahle 40204	28 960	Сентябрь 2017	https://www.foroffice.ru/products/description/52685.html	24 542
174	1	Компьютер в сборе DEPO 08	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
175	3	Источник бесперебойного питания	APC Back-UPS BK350EI, 350BA	6 270	Сентябрь 2017	https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/powersafe/ups/16095/	15 941
176	1	Обогреватель Polaris, 8 секций	POLARIS PRE Q 0820	3 189	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71198625/	2 703
177	1	Вентилятор DELONI, напольный	Deloni DFN-S1770	1 340	Сентябрь 2017	http://www.a-shop.ru/product_info.php?products_id=36142	1 136
178	1	Вентилятор SCARLETT, настольный	SCARLETT SC-DF11S01	559	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71118079/	474
179	1	Телефон Panasonic, черного цвета	Телефон проводной PANASONIC KX-TS2350RUW	810	Сентябрь 2017	http://alldect.ru/stationarye-telefony/stationarye-telefony-panasonic/telefon-provodnoj-panasonic-kx-ts-2350-ruw-belyj-detail	686
180	4	Телефон Panasonic, серого цвета	Телефон проводной PANASONIC KX-TS2350RUW	810	Сентябрь 2017	http://alldect.ru/stationarye-telefony/stationarye-telefony-panasonic/telefon-provodnoj-panasonic-kx-ts-2350-ruw-belyj-detail	2 746
181	1	Шкаф для одежды двусторчатый	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernoy-16-10/	3 737
182	1	Кухонный гарнитур	Модульная кухня Дарья	27 300	Сентябрь 2017	http://www.mosdommebel.ru/product/modulnaja-kuhnja-darja-ldsp/	23 136
183	1	Кофемашина Jura	Кофемашина Jura ENA Micro 9 Brown Aroma	61 500	Сентябрь 2017	https://www.elitecoffee-machine.ru/magazin/product/kofemashina-jura-ena-micro-9-brown-aroma?_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlVQkNCy0YLQvtC80LDRgtC40YfQtdGBO0LrQsNGPINC60L7RhNC10LzQsNGI0LjQvdCwIEp1cmEgRU5BIE1pY3JvIDkgQnJvd24gQXJvbWVlO2htOWp3Q2o1Z0IndU9SSIZDaXNlS2c7&frommarket=https%3A/market.yandex.ru/product/7755350%3Fshow-uid%3D052276179784335586016009%26nid%3D54942&ymlid=052276377053925989700002	52 119
184	1	Микроволновая печь Daewoo De	Daewoo Electronics KQG-6L7B	5 030	Сентябрь 2017	https://www.premier-techno.ru/catalog/mikrovolnovye_pechi/daewoo_electronics_kqg_6l7b/?utm_source=YandexMarket&utm_campaign=mikrovolnovye_pechi&utm_medium=cpc&utm_term=daewoo_electronics_kqg_6l7b&ymlid=052275387758464776800001	4 263
185	1	Холодильник Саратов	Саратов 264 КШД-150/30	11 158	Сентябрь 2017	https://www.btmoscow.ru/product/holodilnik-dvuhkamernyy-saratov-264-kshd-150-30-155474/	9 456
186	1	Эл. плита Электролюкс	Electrolux EKC95010MW	24 360	Сентябрь 2017	http://compyou.ru/plity/181230-Pliti-Electrolux-EKC95010MW-belaya.html?utm_source=yandex.market&utm_medium=cpc&utm_campaign=moscow&frommarket=https%3A/market.yandex.ru/product/1727456539%3Fshow-uid%3D052269095659107817516001%26nid%3D54954%26glfilter%3D5127128%3A12103682%26glfilter%3D5127129%3A12103685%26glfilter%3D7893318%3A152898&ymlid=05226912826004422700001	20 644
187	1	Вытяжка Ardo	Воздухоочиститель Ardo Basic F50 Br	5 500	Сентябрь 2017	http://www.5x7.ru/product_3045.html	4 661
188	4	Стол на метал. основе	Кухонный стол Милан-3	6 800	Сентябрь 2017	https://www.qpstol.ru/category/mebel-dlya-doma/stol/kuhonnnye-stoly/goods-obedennyi_milan_3/?utm_source=Yandex.Market_msk&utm_medium=offer_cpc&utm_campaign=Kuhonnie_stoli&_openstat=bWFya2V0LnIhbmRleC5ydTlVQmtGD0YXQvtC90L3Ri9C5INGB0YLQvtC7INC40YpQsdC40LrQsCDQnNC40LvQsNC9LTMgKNC90L7Qs9C4INGF0YDQvtC8LdC70LDQuikg0JLQtdC90LPQvtTxYU9uM1JHbURFVGRTzVGZw9QeXpBOw&frommarket=&ymlid=052283502256393543300017#varian-t33068	23 051
189	8	Стул на метал. основе	Кресло "Prestige GTP "	1 418	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm	9 612
190	1	Картина "Природа"	Картина "Природа"	3 940	Сентябрь 2017	http://www.posternakaz.ru/shop/painting/item/205420/29/	3 339
191	1	Телевизор Erisson	ERISSON 32LES16	11 999	Сентябрь 2017	https://www.eldorado.ru/cat/detail/71224685/	10 169
192	1	TV-тюнер TOPFIELD	Topfield TF7700HTCI	3 990	Сентябрь 2017	http://acvstyle.ru/catalog/103/71/3974.html	3 381

№ п/п	Кол-во, шт.	Наименование	Аналог	Цена, руб. с НДС	Дата предложения	Источник	Затраты на воспроизводст во/замещение (без учета НДС), руб.
193	1	Чайник Philips	Philips HD 4667	4 260	Сентябрь 2017	http://www.techport.ru/katalog/products/melkobytovaja-tehnika/melkie-kuhonnnye-pribory/chajniki/chajnik-philips-hd-4667	3 610
194	95	Стул - хром. металлокаркас	Стул AS-10	2 850	Сентябрь 2017	https://delfaplus.ru/cat/stulya/stulya-na-metallokarcase/stul-as-10-detail	229 449
195	60	Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	Стол TLH-087-D80 (80 см)	4 370	Сентябрь 2017	http://cafemeb.ru/id/stol-tlh-087-d80-80-sm-1220.html	222 203
196	1	Многофункциональный тренажер	Тренировочный центр Kettler CLASSIC 7702-000	36 000	Сентябрь 2017	http://www.sportland.ru/item/trenirovochnyy-centr-kettler-classic-7702000_3750.html	30 508
197	1	Груша для бокса	Груша для бокса	2 700	Сентябрь 2017	https://sochicena.ru/kupit/bokskerskiye-grushi/bokskerskaya-grusha-boxing-podvesnaya	2 288
198	1	Брусья для спорта	Брусья гимнастические	49 000	Сентябрь 2017	http://rb-sport.ru/shop/drugie-kategorii/sportivnoe-oborudovanie/gimnasticheskie-snrady/brusya-gimnasticheskie-muzhskie-pod-zakaz/	41 525
199	1	Электронные весы	Весы электронные МАССА-К ТВ-S- 200.2-A3 до 200 кг	11 000	Сентябрь 2017	http://elves.ru/2-vesi/295-vesi-promishlennie/24306-vesi-elektponnie-massa-k-tv-s-2002-a3-do-200-kg.html	9 322
200	1	Теннисный стол	Теннисный стол Торнео	9 700	Сентябрь 2017	http://www.sw-sport.ru/description.php?id=1620	8 220
201	3	Шкаф книжный	Шкаф высокий, со стеклом, серия "Алекс", 720x382x1968, арт.22.83.8, темный орех	4 237	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1500.htm	10 772
203	1	Электрическая плита	Электроплитка LAMARK LK-1764	495	Сентябрь 2017	http://servistorg.ru/Elektroplitka-LAMARK-LK-1764-W-1-no-konf--155mm-zakrytyy-TEN-chugun-1-0kVt_44410t.html	419
204	1	Микроволновка	Микроволновая печь соло LG MS20M47DB	3 999	Сентябрь 2017	http://monsterbook.ru/index.php?productID=482004&from=ya&ymlcid=052291218946112960600001	3 389
205	30	Шкаф железный для переодевания (охрана)	Шкаф для одежды двухсекционный ШПМ-С	3 101	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p182434.htm	78 847
206	1	Металлошкаф для инструмента	КР-4, 4 ящика	5 725	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p182398.htm	4 852
207	2	Шкаф для одежды	Дуэт Шкаф 2-х дверный 16.10 BMS	4 410	Сентябрь 2017	http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernoy-16-10/	7 475
208	1	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
209	1	Тумба приставная с ящиками	Тумба выкатная без замка, серия "Лири", 417x444x456, арт.21.08.3, орех	2 079	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1559.htm	1 762
210	2	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	VALBERG ASM-120T/2	27 850	Сентябрь 2017	http://in-safe.ru/product/sejf-ofisnyj-valberg-asm-120t2/	47 203
211	1	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	5 502	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm	4 663
212	1	Шкаф стеклянный средний	Шкаф высокий, со стеклом, серия "Алекс", 720x382x1968, арт.22.83.8, темный орех	4 237	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1500.htm	3 591
213	1	Стол с приставкой	Стол рабочий/для переговоров, серия "Профи", 1500x750x750	2 984	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1600.htm	2 529
214	1	Кресло рабочее (черн.кожа)	Рондо-Н	5 409	Сентябрь 2017	http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm	4 584
215	1	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	VALBERG ASM-120T/2	27 850	Сентябрь 2017	http://in-safe.ru/product/sejf-ofisnyj-valberg-asm-120t2/	23 602
216	1	Компьютер в сборе DEPO 41	Компьютер DEPO Neos 490MD	39 347	Сентябрь 2017	http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm	33 345
220	7	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	Тепловая завеса Тепломаш КЭВ-6П2211Е Комфорт	11 390	Сентябрь 2017	http://www.zavesy.ru/magazin/product/teplovaya-zavesa-teplomash-kev-6p2211e-univers.	67 568
Итого:							3 541 616

Источник информации: расчеты Оценщика

11.2.4. Определение накопленного износа

Величина накопленного износа машин и оборудования в общем случае определяется как потеря текущей (восстановительной) стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Общий накопленный износ определялся по формуле:

$$I_H = 1 - (1 - I_3) \times (1 - I_{фн}) \times (1 - I_ф),$$

где:

$I_э$ – экономическое (внешнее) устаревание;

$I_{фн}$ – функциональное устаревание;

$I_ф$ – физический износ.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы: хронологического возраста; эффективного возраста; средневзвешенного возраста частей машины; корреляционно-регрессионной модели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра; определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение "цена – качество", либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста оцениваемого объекта.

Степень экономического устаревания определяется исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности оцениваемого объекта. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами: рассогласованием между производственными мощностями оцениваемого объекта (единицы оборудования) и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный оцениваемый объект; невозможностью в полной степени использовать оцениваемый объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Учет разных видов износа и устаревания в составе накопленного износа зависит от применяемого подхода к оценке. Физический износ определяется при применении всех трех подходов к оценке. Функциональное устаревание при сравнительном подходе самостоятельно не учитывается, если прямое сравнение ведется с более совершенным аналогом, косвенно это устаревание вносится при параметрических корректировках. Функциональное устаревание рассчитывается отдельно при затратном подходе, если оно обнаружено. Функциональное устаревание отдельно не рассчитывается при применении доходного подхода. Экономическое устаревание отдельно рассчитывается при сравнительном и затратном подходах к оценке в случае его обнаружения. При доходном подходе экономическое устаревание, как правило, отдельно не рассчитывается.

Расчет физического износа

Для определения физического износа движимого имущества применялся линейный метод расчета износа по зависимости между хронологическим возрастом и нормативным сроком службы.

$$I_{фн} = T_{хр} / T_{сл},$$

где:

$I_{фн}$ – физический износ;

$T_{хр}$ – хронологический возраст объекта;

$T_{сл}$ – нормативный срок службы.

Нормативный срок экономической жизни определялся по методу ГКС, отражающему средние реальные сроки службы.

В качестве хронологического возраста принималась возраст исходя из даты:

- для имущества, по которому заказчик предоставил информацию о дате ввода - дата ввода;

- для имущества, по которому информация о дате ввода отсутствует, дата ввода была принята равной среднему значению по имуществу, по которому имелась дата ввода. Данный показатель в итоге был принят равным 17.11.2007.

Заказчиком предоставлена информация для одной позиции движимого имущества. Оценщиком принято допущение, что все остальное оборудование куплено новым.

Для основных средств с показателем физического износа выше 80 %, начисленного в соответствии с вышеизложенной методикой, физический износ принят равным 80 %, поскольку даже по истечении эффективного срока службы, при условии его своевременного технического обслуживания, имущество сохраняет свои потребительские свойства.

Табл. 11.4

Экспертная шкала состояния имущества

Состояние оборудования	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %	Физический износ принятый, %
Очень хорошее	Новое или практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	0–15	5
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20–35	35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40–60	60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	65–80	80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85–90	90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95–100	95

Источник информации: "Оценка рыночной стоимости машин и оборудования", изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер

Расчет функционального устаревания

Функциональный износ – потеря стоимости в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования.

Существуют два основных признака функционального износа³¹.

Первый из них связывают с уровнем затрат на производство оборудования. Производитель, начиная выпуск новой модели машины, обычно стремится не только улучшить ее технические показатели, но снизить себестоимость ее производства. Как правило, это происходит за счет повышения технологичности конструкции современного аналога, использования новых материалов и технологий производства.

Второй показатель функционального износа связан с уменьшением расходов на эксплуатацию современного аналога по сравнению с объектом оценки. Обычно это происходит из-за меньшего энергопотребления современного аналога, более высокой надежности (соответственно меньшими затратами на устранение отказов), увеличения межремонтных сроков, уменьшения обслуживающего персонала и др.

Поскольку оцениваемое оборудование широко распространено и за последние несколько лет при производстве оцениваемого имущества не происходило технологических прорывов, оценщик считает, что функциональное устаревание у оцениваемых объектов отсутствует.

Расчет внешнего устаревания

Внешнее устаревание это потеря стоимости, вызванное общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид

³¹ Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. Москва "Интерреклама" 2003.

продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Общэкономических факторов снижения стоимости на движимое имущество соответствующего типа не наблюдается. Внешнее устаревание в рамках расчета стоимости движимого имущества не учитывалось.

Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$C_3 = C_{до} \times (1 - I_n),$$

где:

C_3 – стоимость оцениваемого объекта в рамках затратного подхода;

$C_{до}$ – затраты на воспроизводство/замещение;

I_n – накопленный износ;

Расчет стоимости движимого имущества из состава отдельных улучшений здания торгового центра АСТ, в рамках затратного подхода приведен в таблице далее.

Табл. 11.5

Расчет стоимости части движимого имущества в рамках затратного подхода

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.	Тсл, лет	Тхр, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.
1	63	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	4 822	9	9,85	80,00%	0,00%	0,00%	80%	964
2	62	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	4 822	9	9,85	80,00%	0,00%	0,00%	80%	964
3	61	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	4 822	9	9,85	80,00%	0,00%	0,00%	80%	964
4	60	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	406 780	9	9,86	80,00%	0,00%	0,00%	80%	81 356
5	64	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	32 562	9	9,83	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 512
9	22	Коммутатор DES3828+два Модуля DEM311GT+два Комм.шнура	35 664	6	10,46	80,00%	0,00%	0,00%	80%	7 133
10	14	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	5 612	10	11,37	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 122
11	71	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	171 136	9	9,21	80,00%	0,00%	0,00%	80%	34 227
12	41	Компьютер DEPO Neos 490MD	33 345	5	10,08	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
13	12	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	4 663	10	11,37	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
16	26	Диван "Премьер" экокожа черн.	19 538	10	10,08	80,00%	0,00%	0,00%	80%	3 908
17	91	Снегоуборочная машина	84 737	9	6,63	73,67%	0,00%	0,00%	74%	22 313
19	31	Компьютер DEPO NEO OS (охр)	33 345	5	10,00	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
22	39	Компьютер DEPO Neos 490MD	33 345	5	10,08	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
24	13	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брифинг-прист	10 272	10	11,37	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 054
26	24	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	24 548	5	10,44	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 910
29	30	Компьютер в сборе ZALMAL Секр)(секретать)	33 345	5	9,97	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
32	57	Компьютер в сб. IN WIN адм	33 345	5	9,90	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
36	8	Компьютер в сб.IN WIN бух1	33 345	5	10,45	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
37	36	Пресс Bramidan 3 0	88 983	9	9,94	80,00%	0,00%	0,00%	80%	17 797
38	10	Компьютер в сб/ DEPO №9 NEOS инженер.	33 345	5	10,45	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
39	20	Сервер VideoNet №1	96 780	5	10,48	80,00%	0,00%	0,00%	80%	19 356
40	42	Компьютер в сб/ DEPO №10 NEOS	33 345	5	10,08	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
41	11	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	4 663	10	11,37	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
43	15	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	13 814	10	11,37	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 763
44	21	Сервер VideoNet №2	96 780	5	10,48	80,00%	0,00%	0,00%	80%	19 356
45	58	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	12 280	5	9,90	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 456
46	40	Компьютер DEPO Neos 370MD	33 345	5	10,08	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
50	27	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	53 559	9	9,99	80,00%	0,00%	0,00%	80%	10 712
54	17	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	137 304	9	10,87	80,00%	0,00%	0,00%	80%	27 461
56	93	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	130 537	5	3,53	70,52%	0,00%	0,00%	71%	38 482
57	94	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	94 035	5	3,53	70,52%	0,00%	0,00%	71%	27 721
61	201701	Коммутационный шкаф Estap	4 068	6	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	814
62	201702	Коммутатор DES 3526	7 752	6	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 550
63	201703	Роутер ZyXel Giba 3	6 017	6	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 203
64	201704	Шкафы с пакетными выключателями	3 797	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	759
65	201705	Домофон СОММАХ	4 403	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	881
66	201706	Шкаф для одежды, алюмин.	2 628	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	526
67	201707	Стул с обивкой из материи	1 202	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	240
68	201708	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	6 288	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 258
69	201709	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	1 671	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	334
70	201710	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	2 561	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	512
71	201711	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	5 298	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 060
72	201712	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	7 665	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 533

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.	Тсл, лет	Тхр, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.
73	201713	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	4 354	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	871
74	201714	Стул с обивкой из иск. кожи	22 920	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 584
75	201715	Стул с обивкой из материи	1 202	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	240
77	201717	Телефон Yealink T21 E2	3 932	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	786
78	201718	Ноутбук Lenovo Z50-70	38 068	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	7 614
79	201719	Обогреватель Polaris, 10 секций	2 703	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	541
80	201720	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	2 186	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	437
81	201721	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	3 771	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	754
82	201722	Бар "Глобус"	8 521	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 704
83	201723	Сейф VALBERG ASM-63 T-CT	11 339	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 268
84	201724	Телевизор Erisson	10 169	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 034
85	201725	Кресло руководителя, черная кожа	4 584	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	917
86	201726	Вешалка напольная	1 241	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	248
87	201727	Зеркало большое, прямоугольной формы	7 525	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 505
88	201728	Зеркало среднее, прямоугольной формы	1 881	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	376
89	201729	Стол рабочий	2 529	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	506
90	201730	Тумба выкатная	4 354	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	871
91	201731	Стеллаж высокий, 2х- дверный	9 325	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 865
92	201732	Шкаф для одежды, двустворчатый	3 737	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	747
93	201733	Кресло рабочее (черн.кожа)	4 584	10	9,77	80,00%			80%	917
94	201734	Узкий стеллаж (пенал)	10 712	10	9,77	80,00%			80%	2 142
95	201735	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	2 678	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	536
96	201736	Телефон Yealink T21 E2	3 932	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	786
97	201737	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	9 110	5	9,77	80,00%			80%	1 822
98	201738	Источник бесперебойного питания	5 314	9	9,77	80,00%			80%	1 063
99	201739	Сканер Canon Lide 210	2 703	5	9,77	80,00%			80%	541
100	201740	Обогреватель Polaris, 8 секций	2 703	9	9,77	80,00%			80%	541
101	201741	Вентилятор настольный SCARLETT	474	9	9,77	80,00%			80%	95
102	201742	Стол рабочий , угловой	2 376	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	475
103	201743	Тумба выкатная	8 708	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 742
104	201744	Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогаг.)	10 116	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 023
105	201745	Источник бесперебойного питания	5 000	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 000
106	201746	Стеллаж высокий, 4х- дверный	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
107	201747	Стеллаж высокий, 2х- дверный	9 325	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 865
108	201748	Стеллаж высокий, 5 полок	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
109	201749	Тумба приставная, большая	1 762	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	352
110	201750	Кресло рабочее (черн.кожа)	9 168	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 834
111	201751	Стул на метал. основе	2 403	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	481
112	201752	Телефон Yealink T21 E2	7 864	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 573
115	201755	Напольная вешалка для одежды	1 241	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	248
117	201757	Кресло рабочее с обивкой из материи	1 202	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	240
118	201758	Стол рабочий, угловой	4 753	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	951
119	201759	Тумба выкатная	13 062	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 612
120	201760	Кресло руководителя	9 168	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 834
121	201761	Стеллаж высокий, 4х- дверный	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
122	201762	Стеллаж высокий, 2х- дверный	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
123	201763	Шкаф для одежды, двустворчатый	3 737	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	747

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.	Тсл, лет	Тхр, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.
124	201764	Шкаф для одежды, одностворчатый	3 737	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	747
125	201765	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	6 627	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 325
126	201766	Сейф металлический VALBERG	11 339	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 268
129	201769	Сканер Canon Lide 210	2 703	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	541
130	201770	Источник бесперебойного питания	5 314	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 063
131	201771	Вентилятор Silver, напольный	720	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	144
132	201772	Вентилятор DELONI, напольный	1 136	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	227
133	201773	Телефон Yealink T21 E2	7 864	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 573
134	201774	Обогреватель Polaris, 8 секций	2 703	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	541
135	201775	Напольная вешалка для одежды	1 241	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	248
136	201776	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	10 526	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 105
137	201777	Часы настенные	432	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	86
138	201778	Стул на метал. основе	1 202	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	240
139	201779	Компьютер в сборе DEPO 18	33 345	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
140	201780	Стол рабочий	5 058	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 012
141	201781	Угловой сегмент	2 376	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	475
142	201782	Тумба выкатная	4 354	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	871
143	201783	Кресло рабочее, коричн. кожа	4 584	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	917
144	201784	Стеллаж узкий, угловой	2 823	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	565
145	201785	Присавка с двумя дверцами	2 606	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	521
146	201786	Сейф металлический	11 339	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 268
147	201787	Шкаф для одежды	3 737	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	747
148	201788	Телефон Yealink T21 E2	3 932	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	786
151	201791	Обогреватель Polaris, 8 секций	2 703	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	541
152	201792	Увлажнитель воздуха Polaris	2 542	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	508
153	201793	Стул с обивкой из материи	1 202	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	240
154	201794	Зеркало большое, прямоуг. Формы	1 881	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	376
155	201795	Часы настенные, квадратные	432	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	86
156	201796	Стол рабочий, угловой	4 753	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	951
157	201797	Тумба выкатная	17 416	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	3 483
158	201798	Кресло рабочее с обивкой из материи	2 403	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	481
159	201799	Стол рабочий	5 058	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 012
160	201800	Кресло, черная кожа	4 584	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	917
161	201801	Присавка с двумя дверцами	2 606	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	521
162	201802	Шкаф для одежды двустворчатый	3 737	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	747
163	201803	Стеллаж высокий, 2х- дверный	13 988	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 798
164	201804	Стеллаж высокий, 5 полок	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
165	201805	Стеллаж средн., 3 полки	6 288	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 258
166	201806	Узкий стеллаж (пенал)	5 356	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 071
169	201809	Сканер Canon Lide 210	2 703	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	541
170	201810	Ксерокс Canon IR 1022A	38 953	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	7 791
171	201811	Телефон Yealink T21 E2	7 864	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 573
172	201812	Унижтожитель документов Dahle 40204	24 542	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 908
174	201814	Компьютер в сборе DEPO 08	33 345	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
175	201815	Источник бесперебойного питания	15 941	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	3 188
176	201816	Обогреватель Polaris, 8 секций	2 703	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	541
177	201817	Вентилятор DELONI, напольный	1 136	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	227

№ п/п	Инв. №	Наименование	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.	Тсл, лет	Тхр, лет	Физический износ	Функциональное устаревание	Внешнее устаревание	Накопленный износ	Стоимость в рамках подхода (без НДС), руб.
178	201818	Вентилятор SCARLETT, настольный	474	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	95
179	201819	Телефон Panasonic, черного цвета	686	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	137
180	201820	Телефон Panasonic, серого цвета	2 746	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	549
181	201821	Шкаф для одежды двустворчатый	3 737	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	747
182	201822	Кухонный гарнитур	23 136	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 627
183	201823	Кофемашинa Jura	52 119	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	10 424
184	201824	Микроволновая печь Daewoo De	4 263	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	853
185	201825	Холодильник Саратов	9 456	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 891
186	201826	Эл. плита Электролюкс	20 644	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 129
187	201827	Вытяжка Ardo	4 661	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	932
188	201828	Стол на метал. основе	23 051	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 610
189	201829	Стул на метал. основе	9 612	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 922
190	201830	Картина "Природа"	3 339	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	668
191	201831	Телевизор Erisson	10 169	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 034
192	201832	TV-тюнер TOPFIELD	3 381	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	676
193	201834	Чайник Philips	3 610	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	722
194	201835	Стул - хром. металлокаркас	229 449	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	45 890
195	201836	Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	222 203	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	44 441
196	201837	Многофункциональный тренажер	30 508	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 102
197	201838	Груша для бокса	2 288	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	458
198	201839	Брусья для спорта	41 525	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	8 305
199	201840	Электронные весы	9 322	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 864
200	201841	Теннисный стол	8 220	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 644
201	201842	Шкаф книжный	10 772	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	2 154
203	201844	Электрическая плита	419	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	84
204	201845	Микроволновка	3 389	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	678
205	201846	Шкаф железный для переодевания (охрана)	78 847	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	15 769
206	201847	Металлошкаф для инструмента	4 852	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	970
207	201848	Шкаф для одежды	7 475	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	1 495
208	201849	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
209	201850	Тумба приставная с ящиками	1 762	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	352
210	201851	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	47 203	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	9 441
211	201852	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	4 663	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	933
212	201853	Шкаф стеклянный средний	3 591	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	718
213	201854	Стол с приставкой	2 529	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	506
214	201855	Кресло рабочее (черн.кожа)	4 584	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	917
215	201856	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	23 602	10	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	4 720
216	201857	Компьютер в сборе DEPO 41	33 345	5	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	6 669
220	201861	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	67 568	9	9,77	80,00%	0,00%	0,00%	80%	13 514
Итого:			3 541 616							734 981

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате проведенных расчетов стоимость части оцениваемого движимого имущества из состава отделимых от здания улучшений, определенная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет округленно без учета НДС:

734 981 (Семьсот тридцать четыре тысячи девятьсот восемьдесят один) руб.

11.3. Расчет стоимости движимого имущества сравнительным подходом

11.3.1. Методика сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на использовании рыночных цен сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. сходными с оцениваемым объектом назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализ информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости оцениваемого объекта с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен руководствоваться положениями ст. 22 ФСО № 1 и провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и отбор заслуживающей доверия ценовой и другой информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы и элементы сравнения;
- определить содержание и порядок внесения "коммерческих" корректировок;
- определить "цены" для единиц параметров, по которым выполняются корректировки;
- наметить порядок внесения корректировок на различие параметров у оцениваемого объекта и аналогов.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является их принадлежность к одному классу продуктов (единство кода ОКОВ или кода по отраслевому классификатору).

К элементам сравнения относят характеристики (параметры) объектов и ценовые факторы, от которых зависят уровни цен (динамика цен, условия продаж, гарантийные сроки и др.).

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- технические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- стоимость сопутствующих работ (монтаж-демонтаж, подготовка к продаже, доставка к месту эксплуатации).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод сравнения с аналогичным объектом включает два случая: сравнения с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от оцениваемого объекта, и сравнения

с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от оцениваемого объекта.

При сравнении с близким аналогом в цену аналога вносят только "коммерческие" корректировки, которые подразделяются на три группы:

- корректировки по фактору времени (индексация);
- корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи;
- корректировки, связанные с учетом НДС.

"Коммерческие" корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет на результат.

При сравнении с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, в цену аналога вносят кроме "коммерческих" корректировок еще корректировки на параметрические различия.

Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между данным параметром и ценой носит нелинейный характер. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в следующей последовательности.

- Вначале вносят "коммерческие" корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.
- Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств.
- Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров.
- Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а "цены" параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать как минимум два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по удельным показателям и корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа предполагает построение модели регрессии, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей оцениваемого объекта могут разрабатываться регрессионные модели: парные и многофакторные, линейные и нелинейные.

В рамках сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, инвентаря, инструментов и прочего имущества Оценщик считает правомерным для определения рыночной стоимости применение метод прямого сравнения продаж. При помощи этого метода в рамках сравнительного подхода удастся получить достоверную величину стоимости оцениваемого объекта.

Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы техники в ее текущем состоянии. Основным принципом является сопоставление с близким аналогом или с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия.

Оценка объектов методом прямого сравнения продаж проводится в следующем порядке:

- анализ оферт (предложений) на рынке машин, оборудования, инвентаря, инструментов, автотранспортных средств и прочего имущества;
- выбор объектов-аналогов;
- введение коммерческих корректировок с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости;
- введение параметрических корректировок (коэффициентные и поправочные);
- расчет стоимости оцениваемого объекта на основе стоимости объектов-аналогов.

11.3.2. Обоснование применения сравнительного подхода

В результате проведенного Оценщиком анализа рынка не было выявлено продаж оборудования, аналогичного части оцениваемого имущества, на вторичном рынке.

Отсутствие адекватной и достоверной рыночной информации предопределяет невозможность применения метода прямого сравнения продаж для определения стоимости части оцениваемого оборудования во избежание получения некорректного результата.

С учетом вышеизложенного расчет стоимости части движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете не проводился.

11.3.3. Расчет стоимости методом сравнения с аналогичным объектом

К части имущества, входящего в состав объекта оценки, был применен метод сравнения с аналогичным объектом.

Расчет корректировок

В рамках данной оценки вводилась корректировка на уторговывание. и корректировка по физическому состоянию. Корректировка на дату предложения не вводилась, так как публикация всех предложений актуальна на дату оценки.

Корректировка на уторговывание

Исполнитель рассчитал корректировку на уторговывание на вторичном рынке на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга "СРД №20, 2017 г." под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича (таблица ниже).

Табл. 11.6

Коэффициенты уторговывания на вторичном рынке

№ п/п	Группа	Скидка при переходе на вторичный рынок
1	Импортные легковые автомашины	6,60%
2	Отечественные легковые автомашины	8,20%
3	Импортная бытовая техника	8,90%
4	Отечественная и СНГ бытовая техника	9,50%
5	Отечественное станочное оборудование	10,90%
6	Мобильные телефоны	15,80%
7	Водные суда	9,20%
8	Воздушные суда	2,70%
9	Дорожная техника	10,40%
10	Пищевое оборудование	9,10%
11	Электрооборудование	8,80%
12	Строительное оборудование	9,60%
13	Оргтехника	9,80%
14	Станочное оборудование	8,80%
15	Пищевое оборудование	7,40%
16	Электрооборудование	9,80%
17	Компрессорное оборудование	6,90%
18	Оргтехника офисная	12,20%
19	Бытовая техника	10,10%
20	Автомшины	7,00%
21	Торговое оборудование	9,00%
22	Деревообрабатывающие станки	9,80%
23	Крановое оборудование	6,70%
24	Сельскохозяйственная техника	10,60%
25	Компьютерная техника	8,90%
26	Автомобили	7,00%
27	Трактора	8,30%
28	Прессовое оборудование	10,50%
29	Насосное оборудование	9,80%
30	Землеройная техника	8,40%
31	Сварочное оборудование	7,80%
32	Буровое оборудование	4,50%
33	Музыкальные инструменты	9,70%
34	Окрасочное оборудование	6,60%
35	Печатное оборудование	4,00%
36	Погрузочное оборудование	6,50%
37	Трансформаторное оборудование	7,10%
38	Фотоаппараты	9,80%
39	Холодильники	8,80%
40	Мебель офисная РФ	9,70%
41	Коммунальная техника	6,60%
42	Кондиционеры	9,40%
43	Лифтовое оборудование	3,50%
44	Станки токарные	8,70%
45	Станки фрезерные	7,80%
46	Станки сверлильные	8,30%
47	Станки заточные	10,00%
48	Станки деревообрабатывающие	7,30%

Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга "СРД №20, 2017 г."

Корректировка по физическому состоянию

Объекты-аналоги и оцениваемые объекты имеют разный уровень физического износа, обусловленный различиями в возрасте. Вследствие чего к ценам предложения данных объектов-аналогов необходимо применить корректирующий коэффициент, учитывающий данные различия.

Корректировка на физический износ рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{из} = (1 - I_o)/(1 - I_a),$$

где:

$K_{из}$ – коэффициент износа;

I_0 – износ оцениваемого объекта;

I_a – износ объекта сравнения.

Определение физического износа с учетом года выпуска

Для определения физического износа оцениваемого объекта – движимого имущества **применялся линейный метод расчета износа.**

Методика расчета физического износа приведена в разделе 11.2.4 данного Отчета.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (|S_{1..n}| - |S_a|) / (N - 1) \times |S|,$$

где:

K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

$S_{1..n}$ – сумма поправок по всем использованным объектам-аналогам;

S_a – сумма поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

Параметр S берется по модулю, так как значения корректировок равнозначны.

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода проведен для 14 объектов. Данные объекты представлены компьютерами и офисной техникой.

Расчет стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода приведен в таблице далее.

Расчет стоимости части оцениваемого движимого имущества в рамках сравнительного подхода

№ п/п списка общего перечня	Кол-во, шт.	Название	Аналог 1	Цена аналога 1, руб. с НДС	Источник аналога 1	Дата предложения	Физический износ аналога 1	Корректировка по физическому состоянию к аналогу 1	Индекс изменения цен ГКС	Скорректированная стоимость аналога 1	Сумма корректировок	Весовой коэффициент	Аналог 2	Цена аналога 2, руб. с НДС	Источник аналога 2	Дата предложения	Физический износ аналога 2	Корректировка по физическому состоянию к аналогу 2	Индекс изменения цен ГКС	Скорректированная стоимость аналога 2	Сумма корректировок	Весовой коэффициент	Скидка на уторговывание	Стоимость в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.
76	1	Принтер HP Laser Jet 1022	Принтер HP Laser Jet 1022	2 000	https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/hp_laser_jet_1018_b_u_1075278079	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	2 000	14%	50%	Принтер HP Laser Jet 1022	2 500	https://www.avito.ru/krasnoschekovo/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laser_jet_1022_990451744	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	2 500	14%	50%	-14,0%	1 640
113	1	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	6 000	https://www.avito.ru/novomoskovsk/orgtehnika_i_rashodniki/mfu_lazemoe_canon_mf4018_1063651259	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	6 000	14%	50%	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	5 999	https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/canon_i-sensys_mf4018_960278358	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	5 999	14%	50%	-14,0%	4 373
114	1	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	1 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/hp_photosmart_5510_1200327833	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	1 000	14%	50%	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	850	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/hp_photosmart_5510_994617995	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	850	14%	50%	-14,0%	674
116	1	Компьютер в сборе (у входа справа)	Intel Pentium D 820	3 900	https://www.avito.ru/voronezh/nastolnye_kompyutery/kompyutery_dva_yadra_2.80ghz2gb_ddr2hdd_160gb945_830474235	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 900	14%	50%	Intel Pentium D 820	4 500	https://www.avito.ru/ufa/nastolnye_kompyutery/sistemnik_na_intel_pentium_d_820_2.80ghz_817231800	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	4 500	14%	50%	-14,0%	3 061
127	1	Принтер HP Laser Jet 1022 (управл.)	Принтер HP Laser Jet 1022	2 000	https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/hp_laser_jet_1018_b_u_1075278079	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	2 000	14%	50%	Принтер HP Laser Jet 1022	2 500	https://www.avito.ru/krasnoschekovo/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laser_jet_1022_990451744	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	2 500	14%	50%	-14,0%	1 640
149	1	Принтер HP Laser Jet 1505 (гл.бух)	Принтер HP Laser Jet 1505	3 000	https://www.avito.ru/noyabrsk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laserjet_1505_1125722640	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 000	14%	50%	HP LaserJet 1020	3 500	https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/hp_laserjet_p1505_529886011	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 500	14%	50%	-14,0%	2 369
150	1	Компьютер в сборе (гл. бух)	Intel Pentium D 820	3 900	https://www.avito.ru/voronezh/nastolnye_kompyutery/kompyutery_dva_yadra_2.80ghz2gb_ddr2hdd_160gb945_830474235	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 900	14%	50%	Intel Pentium D 820	4 500	https://www.avito.ru/ufa/nastolnye_kompyutery/sistemnik_na_intel_pentium_d_820_2.80ghz_817231800	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	4 500	14%	50%	-14,0%	3 061
167	1	Принтер HP Laser Jet P 2015 (бух4)	Принтер HP Laser Jet P 2015	3 000	https://www.avito.ru/tula/orgtehnika_i_rashodniki/dlya_shkolnika_i_studentsa_la_zemyy_hp_2015_1078420994	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 000	14%	50%	Принтер HP Laser Jet P 2015	3 500	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_2015_chb_757723915	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 500	14%	50%	-14,0%	2 369
168	1	Принтер HP Laser Jet P 1102 (бух1)	Принтер HP Laser Jet P 1102	3 500	https://www.avito.ru/zhigulevsk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_nr_1102_1191677795	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 500	14%	50%	Принтер HP Laser Jet P 1102	3 500	https://www.avito.ru/buzuluk/orgtehnika_i_rashodniki/lazemyy_printer_hp_1102_v_idealnom_sostoyanii_911914336	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 500	14%	50%	-14,0%	2 551
173	1	Компьютер в сборе (бух4)	Intel Pentium D 820	3 900	https://www.avito.ru/voronezh/nastolnye_kompyutery/kompyutery_dva_yadra_2.80ghz2gb_ddr2hdd_160gb945_830474235	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	3 900	14%	50%	Intel Pentium D 820	4 500	https://www.avito.ru/ufa/nastolnye_kompyutery/sistemnik_na_intel_pentium_d_820_2.80ghz_817231800	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	4 500	14%	50%	-14,0%	3 061
202	1	Холодильник Минск	Холодильник Минск	1 000	https://www.avito.ru/yaroslavl/bytovaya_tehnika/holodilnik_minsk_1073212184	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	1 000	14%	50%	Холодильник Минск	1 000	https://www.avito.ru/ostrov/bytovaya_tehnika/minsk_1044043910	20.09.2017	80,0%	0%	1,0000	1 000	14%	50%	-14,0%	729
Итого:																							25 528	

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате проведенных расчетов стоимость части оцениваемого движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет округленно без учета НДС:

25 528 (Двадцать пять тысяч пятьсот двадцать восемь) руб.

11.4. Согласование результатов расчета

В рамках текущей оценки при оценке каждой единицы движимого имущества Оценщиком был применен либо затратный, либо сравнительный подход. Расчеты в рамках доходного подхода не проводились. Взвешивание результатов оценки в рамках каждого из подходов не требуется. Результаты расчета стоимости оборудования, полученные при применении каждого подхода, представлены в таблице далее.

Табл. 11.8

Расчет итоговой величины рыночной стоимости движимого имущества

№ п/п в перечне оценки	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	964	Не применялся	964
2	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	964	Не применялся	964
3	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	964	Не применялся	964
4	Елка Mister Christmas 6М (цвет: зеленый)	81 356	Не применялся	81 356
5	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	6 512	Не применялся	6 512
6	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	Не применялся	Не применялся	0
7	Рольставни 10 AG/77(1710x2650)	Не применялся	Не применялся	0
8	Оборудование АПС (пропускная система)	Не применялся	Не применялся	0
9	Коммутатор DES3828+два Модуля DEM311GT+два Комм.шнура	7 133	Не применялся	7 133
10	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	1 122	Не применялся	1 122
11	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(канализ)	34 227	Не применялся	34 227
12	Компьютер DEPO Neos 490MD	6 669	Не применялся	6 669
13	Стеллаж выс.5п.,4двери "Персона" 900x440x2020, мах	933	Не применялся	933
14	Рольставни 6 AR/77(4320x2570)	Не применялся	Не применялся	0
15	Ограждение из 50-ти столбиков стационар."ЭКОНОМ"(метал)	Не применялся	Не применялся	0
16	Диван "Премьер" экокожа черн.	3 908	Не применялся	3 908
17	Снегоуборочная машина	22 313	Не применялся	22 313
18	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	Не применялся	Не применялся	0
19	Компьютер DEPO NEO OS (охран)	6 669	Не применялся	6 669
20	Система бесперебойного питания для оборудования	Не применялся	Не применялся	0
21	Металлическое ограждение	Не применялся	Не применялся	0
22	Компьютер DEPO Neos 490MD	6 669	Не применялся	6 669
23	Автоматические двери ,(стоянка цоколь)	Не применялся	Не применялся	0
24	Стол письм. "Персона", 1800x900x760 с брифинг-прист	2 054	Не применялся	2 054
25	Рольставни 7 AR/77 (2470x2570)	Не применялся	Не применялся	0
26	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	4 910	Не применялся	4 910
27	Система водостока и лив.канализации с колодцами	Не применялся	Не применялся	0
28	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200) киоск	Не применялся	Не применялся	0
29	Компьютер в сборе ZALMAL Секр)(секретать)	6 669	Не применялся	6 669
30	Рольставни 3 AR/77(1760x2570)	Не применялся	Не применялся	0
31	Система кондиционирования (крыша) помещен. 2000кв.м	Не применялся	Не применялся	0
32	Компьютер в сб. IN WIN адм	6 669	Не применялся	6 669
33	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200) киоск	Не применялся	Не применялся	0
34	Рольставни 4 AR/77 (1760x2570)	Не применялся	Не применялся	0
35	Вентиляция цок. этажа	Не применялся	Не применялся	0
36	Компьютер в сб.IN WIN бух1	6 669	Не применялся	6 669
37	Пресс Bramidan 3 0	17 797	Не применялся	17 797
38	Компьютер в сб/ DEPO№9NEOS инженер.	6 669	Не применялся	6 669
39	Сервер VideoNet №1	19 356	Не применялся	19 356
40	Компьютер в сб/ DEPO№10NEOS	6 669	Не применялся	6 669
41	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	933	Не применялся	933
42	Рольставни 5AR/77 (1260x2570)	Не применялся	Не применялся	0
43	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	2 763	Не применялся	2 763
44	Сервер VideoNet №2	19 356	Не применялся	19 356
45	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	2 456	Не применялся	2 456
46	Компьютер DEPO Neos 370MD	6 669	Не применялся	6 669
47	Тревожная сигнализация	Не применялся	Не применялся	0
48	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	Не применялся	Не применялся	0
49	обустройство парковки, газон,240м/м 3246м/квм, ограждения металлический забор, бордюры.	Не применялся	Не применялся	0
50	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	10 712	Не применялся	10 712
51	Система видеонаблюдения	Не применялся	Не применялся	0
52	Рольставни 9AG/77 (3950x3020)	Не применялся	Не применялся	0
53	Рольставни 8AG/77 (4130x2770)	Не применялся	Не применялся	0
54	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	27 461	Не применялся	27 461
55	Рольставни 2 AR/77 (1330x2570)	Не применялся	Не применялся	0
56	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	38 482	Не применялся	38 482
57	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LH	27 721	Не применялся	27 721

№ п/п в перечне оценки	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
58	Рольставни (установлены в здании ТЦ, в рабочем состоянии)	Не применялся	Не применялся	0
59	Провода и кабели силовые (встроены в здание)	Не применялся	Не применялся	0
60	Щиты распределительные (встроены в здание)	Не применялся	Не применялся	0
61	Коммутационный шкаф Estar	814	Не применялся	814
62	Коммутатор DES 3526	1 550	Не применялся	1 550
63	Роутер ZyXel Giba 3	1 203	Не применялся	1 203
64	Шкафы с пакетными выключателями	759	Не применялся	759
65	Домофон COMMAX	881	Не применялся	881
66	Шкаф для одежды, алюмин.	526	Не применялся	526
67	Стул с обивкой из материи	240	Не применялся	240
68	Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	1 258	Не применялся	1 258
69	Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	334	Не применялся	334
70	Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	512	Не применялся	512
71	Стол журнальный "Персона" 800x800x550	1 060	Не применялся	1 060
72	Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	1 533	Не применялся	1 533
73	Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	871	Не применялся	871
74	Стул с обивкой из иск. кожи	4 584	Не применялся	4 584
75	Стул с обивкой из материи	240	Не применялся	240
76	Принтер HP Laser Jet 1022	Не применялся	1 640	1 640
77	Телефон Yealink T21 E2	786	Не применялся	786
78	Ноутбук Lenovo Z50-70	7 614	Не применялся	7 614
79	Обогреватель Polaris, 10 секций	541	Не применялся	541
80	Радиотелефон Siemens Gigaset A160	437	Не применялся	437
81	Телефонный аппарат Tadiran Telecom	754	Не применялся	754
82	Бар "Глобус"	1 704	Не применялся	1 704
83	Сейф VALBERG ASM-63 T-CT	2 268	Не применялся	2 268
84	Телевизор Erisson	2 034	Не применялся	2 034
85	Кресло руководителя, черная кожа	917	Не применялся	917
86	Вешалка напольная	248	Не применялся	248
87	Зеркало большое, прямоугольной формы	1 505	Не применялся	1 505
88	Зеркало среднее, прямоугольной формы	376	Не применялся	376
89	Стол рабочий	506	Не применялся	506
90	Тумба выкатная	871	Не применялся	871
91	Стеллаж высокий, 2х- дверный	1 865	Не применялся	1 865
92	Шкаф для одежды, двухдверчатый	747	Не применялся	747
93	Кресло рабочее (черн.кожа)	917	Не применялся	917
94	Узкий стеллаж (пенал)	2 142	Не применялся	2 142
95	Стеллаж узкий , угловой (пенал)	536	Не применялся	536
96	Телефон Yealink T21 E2	786	Не применялся	786
97	Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	1 822	Не применялся	1 822
98	Источник бесперебойного питания	1 063	Не применялся	1 063
99	Сканер Canon Lide 210	541	Не применялся	541
100	Обогреватель Polaris, 8 секций	541	Не применялся	541
101	Вентилятор настольный SCARLETT	95	Не применялся	95
102	Стол рабочий , угловой	475	Не применялся	475
103	Тумба выкатная	1 742	Не применялся	1 742
104	Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогат.)	2 023	Не применялся	2 023
105	Источник бесперебойного питания	1 000	Не применялся	1 000
106	Стеллаж высокий, 4х- дверный	933	Не применялся	933
107	Стеллаж высокий, 2х- дверный	1 865	Не применялся	1 865
108	Стеллаж высокий, 5 полок	933	Не применялся	933
109	Тумба приставная, большая	352	Не применялся	352
110	Кресло рабочее (черн.кожа)	1 834	Не применялся	1 834
111	Стул на метал. основе	481	Не применялся	481
112	Телефон Yealink T21 E2	1 573	Не применялся	1 573
113	Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	Не применялся	4 373	4 373
114	Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	Не применялся	674	674
115	Напольная вешалка для одежды	248	Не применялся	248
116	Компьютер в сборе ZALMAN A01748	Не применялся	3 061	3 061
117	Кресло рабочее с обивкой из материи	240	Не применялся	240
118	Стол рабочий, угловой	951	Не применялся	951
119	Тумба выкатная	2 612	Не применялся	2 612
120	Кресло руководителя	1 834	Не применялся	1 834
121	Стеллаж высокий, 4х- дверный	933	Не применялся	933
122	Стеллаж высокий, 2х- дверный	933	Не применялся	933
123	Шкаф для одежды, двухдверчатый	747	Не применялся	747
124	Шкаф для одежды, однодверчатый	747	Не применялся	747
125	Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	1 325	Не применялся	1 325
126	Сейф металлический VALBERG	2 268	Не применялся	2 268
127	Принтер HP Laser Jet 1022	Не применялся	1 640	1 640
128	Автоматические двери	Не применялся	Не применялся	0

№ п/п в перечне оценки	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
129	Сканер Canon Lide 210	541	Не применялся	541
130	Источник бесперебойного питания	1 063	Не применялся	1 063
131	Вентилятор Silver, напольный	144	Не применялся	144
132	Вентилятор DELONI, напольный	227	Не применялся	227
133	Телефон Yealink T21 E2	1 573	Не применялся	1 573
134	Обогреватель Polaris, 8 секций	541	Не применялся	541
135	Напольная вешалка для одежды	248	Не применялся	248
136	Бумагоуничтожитель HSM 90.2	2 105	Не применялся	2 105
137	Часы настенные	86	Не применялся	86
138	Стул на метал. основе	240	Не применялся	240
139	Компьютер в сборе DEPO 18	6 669	Не применялся	6 669
140	Стол рабочий	1 012	Не применялся	1 012
141	Угловой сегмент	475	Не применялся	475
142	Тумба выкатная	871	Не применялся	871
143	Кресло рабочее, коричн. кожа	917	Не применялся	917
144	Стеллаж узкий, угловой	565	Не применялся	565
145	Приставка с двумя дверцами	521	Не применялся	521
146	Сейф металлический	2 268	Не применялся	2 268
147	Шкаф для одежды	747	Не применялся	747
148	Телефон Yealink T21 E2	786	Не применялся	786
149	Принтер HP Laser Jet 1505	Не применялся	2 369	2 369
150	Компьютер в сборе DEPO AC230	Не применялся	3 061	3 061
151	Обогреватель Polaris, 8 секций	541	Не применялся	541
152	Увлажнитель воздуха Polaris	508	Не применялся	508
153	Стул с обивкой из материи	240	Не применялся	240
154	Зеркало большое, прямоуг. Формы	376	Не применялся	376
155	Часы настенные, квадратные	86	Не применялся	86
156	Стол рабочий, угловой	951	Не применялся	951
157	Тумба выкатная	3 483	Не применялся	3 483
158	Кресло рабочее с обивкой из материи	481	Не применялся	481
159	Стол рабочий	1 012	Не применялся	1 012
160	Кресло, черная кожа	917	Не применялся	917
161	Приставка с двумя дверцами	521	Не применялся	521
162	Шкаф для одежды двустворчатый	747	Не применялся	747
163	Стеллаж высокий, 2х- дверный	2 798	Не применялся	2 798
164	Стеллаж высокий, 5 полок	933	Не применялся	933
165	Стеллаж средн., 3 полки	1 258	Не применялся	1 258
166	Узкий стеллаж (пенал)	1 071	Не применялся	1 071
167	Принтер HP Laser Jet P 2015	Не применялся	2 369	2 369
168	Принтер HP Laser Jet P 1102	Не применялся	2 551	2 551
169	Сканер Canon Lide 210	541	Не применялся	541
170	Ксерокс Canon IR 1022A	7 791	Не применялся	7 791
171	Телефон Yealink T21 E2	1 573	Не применялся	1 573
172	Уничтожитель документов Dahle 40204	4 908	Не применялся	4 908
173	Компьютер в сборе IN WIN Фл 8204	Не применялся	3 061	3 061
174	Компьютер в сборе DEPO 08	6 669	Не применялся	6 669
175	Источник бесперебойного питания	3 188	Не применялся	3 188
176	Обогреватель Polaris, 8 секций	541	Не применялся	541
177	Вентилятор DELONI, напольный	227	Не применялся	227
178	Вентилятор SCARLETT, настольный	95	Не применялся	95
179	Телефон Panasonic, черного цвета	137	Не применялся	137
180	Телефон Panasonic, серого цвета	549	Не применялся	549
181	Шкаф для одежды двустворчатый	747	Не применялся	747
182	Кухонный гарнитур	4 627	Не применялся	4 627
183	Кофемашина Jura	10 424	Не применялся	10 424
184	Микроволновая печь Daewoo De	853	Не применялся	853
185	Холодильник Саратов	1 891	Не применялся	1 891
186	Эл. плита Электролюкс	4 129	Не применялся	4 129
187	Вытяжка Ardo	932	Не применялся	932
188	Стол на метал. основе	4 610	Не применялся	4 610
189	Стул на метал. основе	1 922	Не применялся	1 922
190	Картина "Природа"	668	Не применялся	668
191	Телевизор Erisson	2 034	Не применялся	2 034
192	TV-тюнер TOPFIELD	676	Не применялся	676
193	Чайник Philips	722	Не применялся	722
194	Стул - хром. металлокаркас	45 890	Не применялся	45 890
195	Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	44 441	Не применялся	44 441
196	Многофункциональный тренажер	6 102	Не применялся	6 102
197	Груша для бокса	458	Не применялся	458
198	Брусья для спорта	8 305	Не применялся	8 305
199	Электронные весы	1 864	Не применялся	1 864

№ п/п в перечне оценки	Наименование	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
200	Теннисный стол	1 644	Не применялся	1 644
201	Шкаф книжный	2 154	Не применялся	2 154
202	Холодильник	Не применялся	729	729
203	Электрическая плита	84	Не применялся	84
204	Микроволновка	678	Не применялся	678
205	Шкаф железный для переодевания (охрана)	15 769	Не применялся	15 769
206	Металлошкаф для инструмента	970	Не применялся	970
207	Шкаф для одежды	1 495	Не применялся	1 495
208	Стеллаж 2-х дверный . Стекло	933	Не применялся	933
209	Тумба приставная с ящиками	352	Не применялся	352
210	Сейф металлический (бежево-серого цвета)	9 441	Не применялся	9 441
211	Стеллаж 4-х дверный. Стекло	933	Не применялся	933
212	Шкаф стеклянный средний	718	Не применялся	718
213	Стол с приставкой	506	Не применялся	506
214	Кресло рабочее (черн.кожа)	917	Не применялся	917
215	Сейф металлический (серо-голубого цвета)	4 720	Не применялся	4 720
216	Компьютер в сборе DEPO 41	6 669	Не применялся	6 669
217	Трансформаторы электрические силовые, мощные	Не применялся	Не применялся	0
218	Рольставни I	Не применялся	Не применялся	0
219	Рольставни 11AG/77 (2700x3070)	Не применялся	Не применялся	0
220	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	13 514	Не применялся	13 514
Итого:		734 981	25 528	760 509

Источник информации: расчеты Оценщика

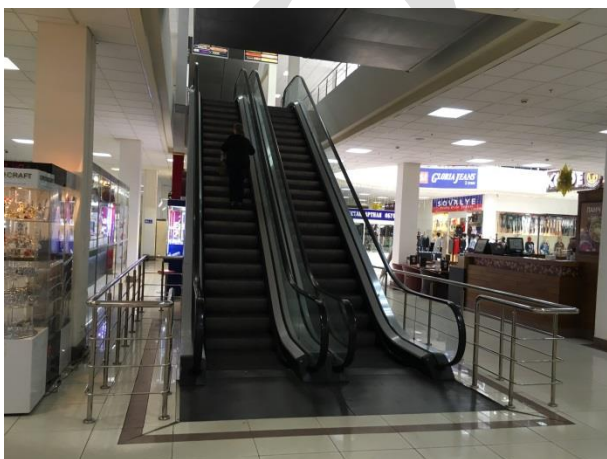
Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества (отделимые улучшения здания), входящего в состав объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет округленно без учета НДС:

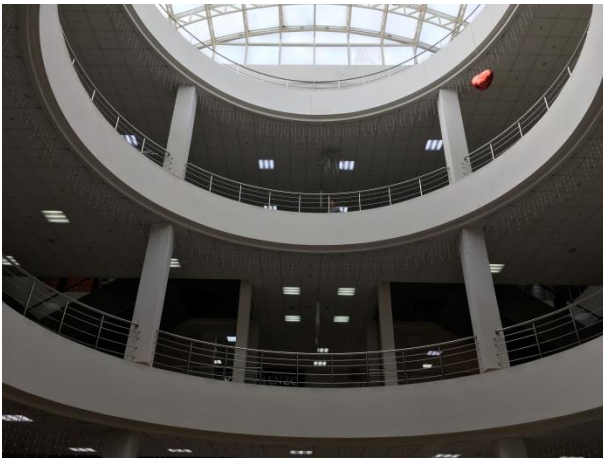
760 509

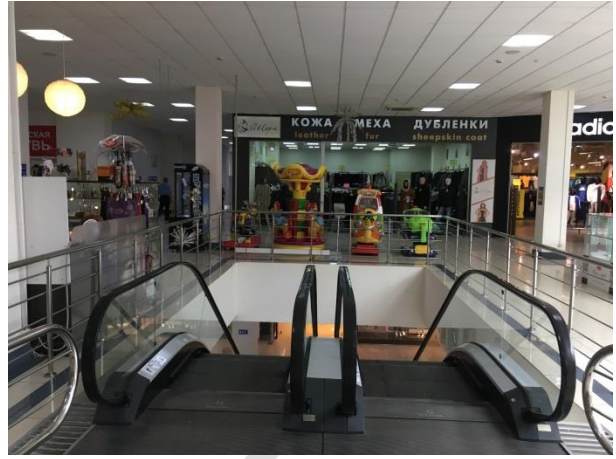
(Семьсот шестьдесят тысяч пятьсот девять) руб.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Здание торгового центра

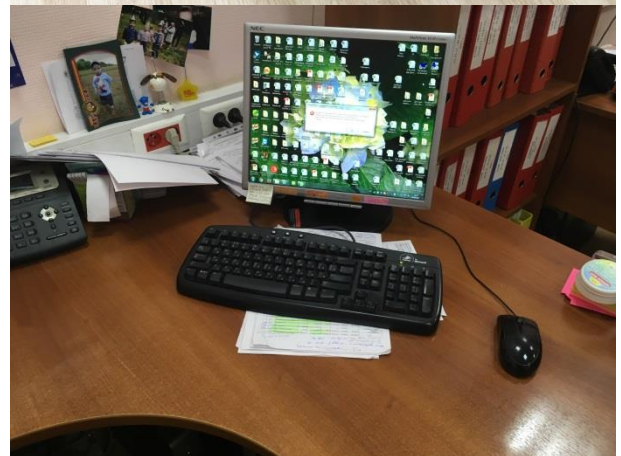






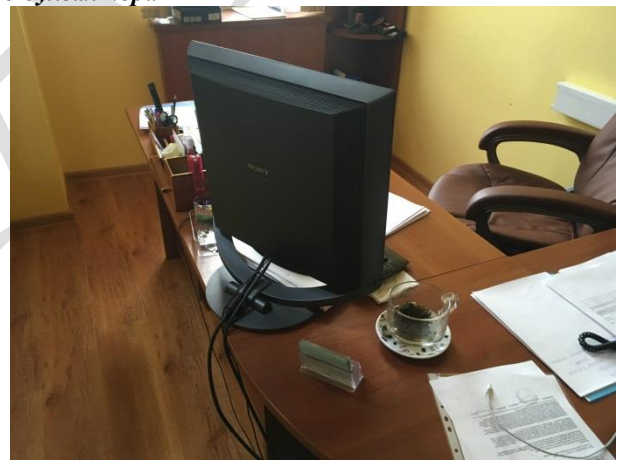
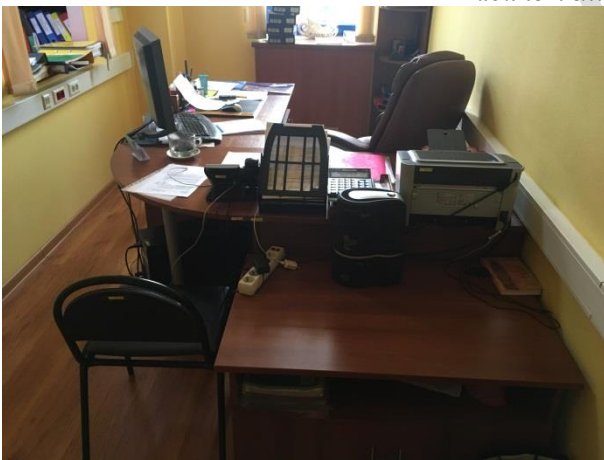
Кабинет бухгалтера



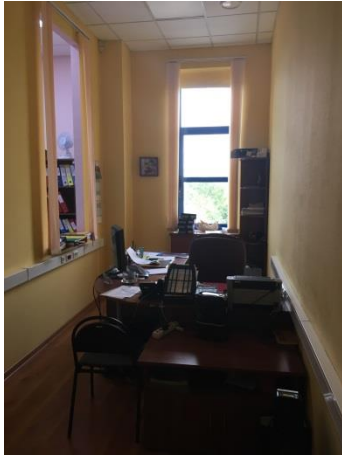




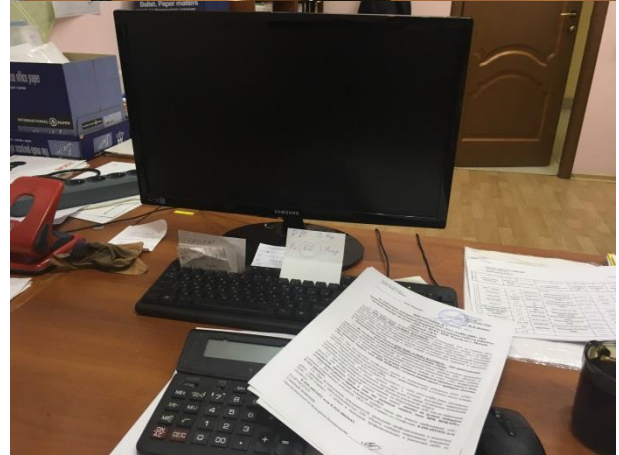
Кабинет главного бухгалтера







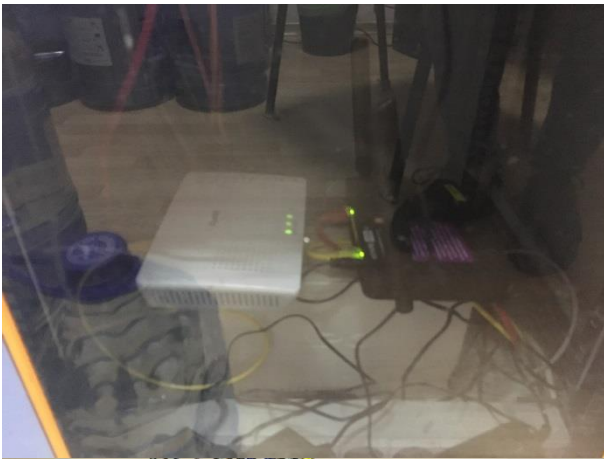
Кабинет главного инженера





Кабинет охраны





Кабинет руководителя







DRAFT

13. ПРИЛОЖЕНИЕ №3. РАБОЧИЕ МАТЕРИАЛЫ

13.1. Пояснение к расчету отдельных показателей и таблицы доходного подхода

Табл. 13.1

Реестр заключенных договоров аренды по состоянию на 01.09.2017 (реестр арендаторов)

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь кв. м	№ Дог. и дата	Дата Акта приема-передачи помещений	Дата окончания договора	АП в рублях с учетом действующей скидки, мес. с учетом НДС	Величина арендной платы за год, с учетом НДС	Величина арендной платы за год, без учета НДС	Переменная составляющая руб./мес. (за электричество с НДС)
1	ООО "Драйв"	222,6	К-А1/15 от 30.06.2015	01.07.2015	29.03.2018 с пролонгацией	608 125	7 297 500	6 184 322	15 499,12
2	ООО "Вертикальное интегрирование"	208,0	Д-А2/08 от 22.05.2008	01.07.2008	25.06.2020	650 000	7 800 000	6 610 169	26 719,30
3	ООО "ФАКТОР"	339,7	Д-А4-5/13 от 01.08.13	05.12.2013	04.12.2018	800 000	9 600 001	8 135 594	34 120,28
4	ООО "Драйв"	108,4	К-А7/15 от 01.07.2015	01.08.2015	31.05.2018 с пролонгацией	250 000	3 000 000	2 542 373	9 467,19
5	ООО "РАЛЬФ РИНГЕР РИТЕЙЛ"	95,2	К-А7/16 от 01.02.2016г.	18.03.2016	18.01.2018 с пролонгацией	250 000	3 000 000	2 542 373	9 588,44
6	ООО "Сезонная коллекция"	333,8	К-А9/16 от 20.01.2017	15.03.2017	5 лет	750 000	9 000 000	7 627 119	18 030,10
7	ООО "Лидер Торг"	96,3	К-А11/2/12 от 01.09.2012 г.	01.09.2012	31.03.2018 с пролонгацией	378 000	4 536 000	3 844 068	
8	ООО "Драйв"	95,7	К-А12/15 от 30.06.2015	01.07.2015	31.03.2018 с пролонгацией	301 455	3 617 460	3 065 644	7 844,06
9	ООО "Алькор"	212,8	Д-А14/15 от 17.04.2015	23.06.2015	22.03.2018 с пролонгацией	550 000	6 600 000	5 593 220	24 855,17
10	ООО "Позитивные решения"	183,4	К-А15/15 от 23.06.2015	28.07.2015	27.04.2018 с пролонгацией	400 000	4 800 000	4 067 797	12 038,59
11	ООО "Драйв"	37,5	К-А15/15 от 30.06.2015	01.07.2015	31.03.2018 с пролонгацией	137 795	1 653 540	1 401 305	2 566,35
12	ООО "Драйв"	59,6	К-А16/15 от 30.06.2015	01.07.2015	31.03.2018 с пролонгацией	172 095	2 065 140	1 750 119	6 486,59
13	ИП Козодой А.В.	62,3	К-А17/09 от 31.08.2009	31.08.2009	30.11.2018 с пролонгацией	174 440	2 093 280	1 773 966	2 662,33
14	ИП Минко С.А. (доп. площадь)	46,0	К-А20/09 от 19.03.2009	01.06.2014	31.08.2017 с пролонгацией	145 000	1 740 000	1 474 576	
	ИП Минко С.А.	46,3	К-А20/09 от 19.03.2009	01.04.2009	31.08.2017 с пролонгацией	173 000	2 076 000	1 759 322	
15	ИП Рак П.А.	16,6	К-А20/11 от 01.02.11	01.02.2011	31.08.2015 с пролонгацией	75 000	900 000	762 712	373,84
16	ИП Мороз И.А.	16,1	К-А21/16 от 15.02.2016	03.03.2016	14.12.2018 с пролонгацией	85 000	1 020 000	864 407	
17	ИП Минко С.А.	19,8	К-А22/1/11 от 01.06.2011	10.06.2011	09.12.2017 с пролонгацией	85 000	1 020 000	864 407	
18	ОАО "МЮЗ"	24,2	Д-А23-08 от 07.04.2008	01.04.2013	06.05.2020	161 333	1 935 998	1 640 677	1 901,59
19	ООО "Нурлайн"	11,1	К-АЭ/09 от 01.08.2009	01.08.2009	31.10.2017 с пролонгацией	72 000	864 000	732 203	

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь кв. м	№ Дог. и дата	Дата Акта приема-передачи помещений	Дата окончания договора	АП в рублях с учетом действующей скидки, мес. с учетом НДС	Величина арендной платы за год, с учетом НДС	Величина арендной платы за год, без учета НДС	Переменная составляющая руб./мес. (за электричество с НДС)
20	ИП Колосова Е.К.	16,0	К-КА1/16 от 01.03.2016г.	01.03.2016	31.01.2017 с пролонгацией	75 000	900 000	762 712	
21	ИП Бурова Ж.Ф.	22,0	К-КА4/17 от 13.01.2017	13.01.2017	12..12.2017 с пролонгацией	160 000	1 920 000	1 627 119	7 107,97
22	ИП Кузин Р.А. (Сумки)	12,0	К-КА5/10 от 04.03.2010	04.03.2010	03.07.2018 с пролонгацией	75 000	900 000	762 712	
	ИП Кузин Р.А. (доп. площадь)	12,0	К-КА5/10 от 04.03.2010	04.03.2010	03.07.2018 с пролонгацией	75 000	900 000	762 712	
23	ИП Агаев С.З. (Обувь)	12,0	К-КА5/10 от 01.09.2010	01.09.2010	29.12.2017 с пролонгацией	50 000	600 000	508 475	
24	ИП Агаев С.З. (Колготки)	4,0	К-КА8/10 от 01.12.10	16.12.2010	15.03.2018 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
25	ИП Саркисян М.К.	8,1	К-КА9/16 от 01.06.2016	18.07.2016	30.03.2018 с пролонгацией	70 000	840 000	711 864	
26	ИП Мамедов А.Н.	16,0	К-КА10/12 от 27.08.2012	29.08.2012	28.04.2016 с пролонгацией	80 000	960 000	813 559	
27	ИП Мишина О.В.	5,3	К-КА11/12 от 17.04.2012	18.04.2012	06.11.2017 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
28	ИП Савинкова Лада	5,0	К-КА14/16 от 01.12.2016	01.12.2016	31.10.2017 с пролонгацией	45 000	540 000	457 627	
29	ИП Галстян С.А.	1,0	К-КА19/14 от 01.06.2014	01.06.2014	30.01.2018 с пролонгацией	15 000	180 000	152 542	
30	ПАО "Сбербанк России"	3,0	К-БА2/11 от 01.11.11 г.	01.11.2011	30.04.2018 с пролонгацией	25 000	300 000	254 237	
31	ООО "Кофе Хаус. Эспрессо"	55,0	К-1К/09 от 21.06.2009	21.06.2009	20.10.2017 с пролонгацией	250 000	3 000 000	2 542 373	19 808,65
32	ООО "ШАРМ"	689,8	К-В1/15 от 20.04.2015	21.05.2015	20.02.2018 с пролонгацией	750 000	9 000 000	7 627 119	19 252,65
33	ООО "Альянс"	361,2	Д-В2/15 от 01.11.2015г.	01.12.2015	01.12.2020	400 000	4 800 001	4 067 797	18 181,66
34	ИП Баранова А.А. (РИБУС)	202,0	К-В3/15 от 01.11.2015г.	27.11.2015	26.09.2017 с пролонгацией	400 000	4 799 995	4 067 793	26 855,70
35	ИП Каспарян А.А.	53,6	К-КВ6/09 от 01.04.2009	11.04.2009	10.08.2017 с пролонгацией	97 000	1 164 000	986 441	6 350,19
36	ООО "СЕЛА Ритейл"	356,7	К-В7/16 от 01.09.2016г.	11.10.2016	10.09.2017	700 000	8 400 000	7 118 644	41 935,52
37	ООО "Остин"	698,1	Д-В-7/08 от 21.07.2008	11.10.2008	10.10.2020	1 263 158	15 157 896	12 845 675	43 784,50
38	ООО "Глория Джинс"	482,7	К-В7/3/13 от 03.06.2013	12.07.2013	11.02.2018 с пролонгацией	1 042 640	12 511 680	10 603 119	39 884,46
39	ИП Котова Ю.Ю.	36,7	К-В8/16 от 15.03.2016	09.04.2016	09.02.2018 с пролонгацией	150 000	1 800 000	1 525 424	1 076,05
40	ИП Курбанов Э.И.	61,1	К-В9/14 от 11.05.2014	10.06.2014	09.02.2018 с пролонгацией	153 000	1 836 000	1 555 932	
41	ООО "Август"	329,4	Д-В10/08 от 21.07.2008	21.07.2008	23.09.2018	550 000	6 600 000	5 593 220	27 537,71
42	ООО "Модный континент"	207,6	Д-В11/08 от 27.08.2008	01.11.2008	01.11.2020	450 000	5 400 000	4 576 271	33 913,16
43	ООО "Пума-Рус"	348,3	Д-В12/08 от 21.07.2008	01.10.2008	23.09.2020	875 935	10 511 222	8 907 816	17 560,28

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь кв. м	№ Дог. и дата	Дата Акта приема-передачи помещений	Дата окончания договора	АП в рублях с учетом действующей скидки, мес. с учетом НДС	Величина арендной платы за год, с учетом НДС	Величина арендной платы за год, без учета НДС	Переменная составляющая руб./мес. (за электричество с НДС)
44	ИП Абдуллаев З.С.	47,3	К-КВ13/10 от 21.03.2010	01.04.2010	31.08.2017 с пролонгацией	141 900	1 702 800	1 443 051	1 424,63
45	ООО "Навигатор"	48,4	Д-В14/08 от 10.04.2008	01.06.2008	06.05.2020	185 000	2 220 000	1 881 356	
46	ИП Егоян А.Г.	4,0	К-КВ3/15 от 26.05.2015	15.06.2016	30.02.2018 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
47	ООО "Капитал"- ИП Иванова - переуступка	8,9	К-В-К1/09 от 01.05.2009	01.05.2009	30.06.2018 с пролонгацией	37 000	444 000	376 271	
48	ИП Волкова О.Н.	8,0	К-ВК4/11 от 12.10.2011	17.10.2011	16.07.2018 с пролонгацией	60 000	720 000	610 169	
49	ИП Калинин М.А.	26,0	К-КВ6/15 от 01.04.2015	01.04.2015	28.12.2017 с пролонгацией	70 000	840 000	711 864	
50	ИП Тайц В.В.	16,0	К-ВК7/14 от 10.03.2014	15.03.2014	14.12.2017 с пролонгацией	60 000	720 000	610 169	
51	ИП Васильев А.О.	7,0	К-ВК8/17 от 13.02.2017	23.02.2017	22.01.2018 с пролонгацией	60 000	720 000	610 169	
52	ИП Исмаилова М.И.	4,0	К-КВ3/14 от 04.03.2014	06.03.2014	05.12.2017 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
53	ИП Осипов А.С.	61,9	К-С1/16 от 24.12.2016	24.12.2016	23.10.2017 с пролонгацией	344 000	4 128 000	3 498 305	25 320,20
54	ИП Белягуев Ш.Ш.	95,3	К-КС2/14 от 01.06.2014	01.07.2014	28.02.2018 с пролонгацией	240 000	2 880 000	2 440 678	34 535,61
55	ООО "Ям Ресторантс Раша"	98,1	А-Д-С3/08 от 09.04.2008г.	01.07.2008	31.06.2018	655 029	7 860 348	6 661 312	125 821,64
56	ЗАО "Теремок- Инвест"	53,0	Д-С6/08 от 28.05.2008	21.07.2008	20.07.2018	337 050	4 044 600	3 427 627	45 952,34
57	ООО "ДРАЙВ"	94,9	К-С4/15 от 01.11.2015г.	01.11.2015	30.08.2017 с пролонгацией	240 000	2 880 000	2 440 678	42 487,94
58	ОАО "Детский мир- Центр"	2 058,7	Д-С6/08 от 09.04.2008	01.07.2008	01.06.2015	2 279 593	27 355 116	23 182 302	173 713,37
59	ООО "АДИДАС"	976,3	Д-С7/08 от 01.05.2008	01.08.2008	17.07.2020	1 987 965	23 855 580	20 216 593	105 402,07
60	ООО "АДИДАС"	382,1	Д-С7-2/13 от 15.08.2013	19.09.2013	24.10.2023	756 558	9 078 696	7 693 810	34 903,32
61	ИП Миканба Г.А.	43,3	К-С8/17 от 01.04.2017	22.04.2017	22.03.2018 с пролонгацией	180 000	2 160 000	1 830 508	80,83
62	ООО "ГЛОРИЯ" - ООО "ШАРМ"- переуступка	118,0	К-С/16 от 15.05.2016	22.04.2017	14.04.2018 с пролонгацией	400 000	4 800 000	4 067 797	2 849,25
63	ИП Ашурбеков А.Ш.	29,1	К-СХ3/15 от 01.10.2015	15.10.2015	31.06.2018 с пролонгацией	115 000	1 380 000	1 169 492	
64	ИП Курбанов Э.И.	38,0	К-СХ3/12 от 04.12.2012	10.01.2013	03.06.2018 с пролонгацией	140 000	1 680 000	1 423 729	
65	ИП Эльмесова С.С.	1,0	К-СХ4/16 от 01.04.2016	01.04.2016	28.01.2018 с пролонгацией	15 000	180 000	152 542	
66	ИП Каспарян А.А.	18,9	К-С9/2/11 от 01.03.2011	01.03.2011	31.08.2017 с пролонгацией	70 000	840 000	711 864	1 990,43

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь кв. м	№ Дог. и дата	Дата Акта приема-передачи помещений	Дата окончания договора	АП в рублях с учетом действующей скидки, мес. с учетом НДС	Величина арендной платы за год, с учетом НДС	Величина арендной платы за год, без учета НДС	Переменная составляющая руб./мес. (за электричество с НДС)
67	ИП Соляник В.П.	35,6	К-С12/17 от 08.02.2017	06.03.2017	07.01.2018 с пролонгацией	180 000	2 160 000	1 830 508	2 667,38
68	ИП Вишняков О.Э.	5,0	К-СХ2/09 от 22.05.2009	01.06.2009	31.10.2017 с пролонгацией	31 900	382 800	324 407	
	ИП Вишняков О.Э. (доп. площадь)	5,0	К-СХ2/09 от 22.05.2009	21.08.2009	20.12.2017 с пролонгацией	25 520	306 240	259 525	
69	ИП Исаев	6,0	№ К-БК7/12 от 28.11.2012	13.02.2013	12.10.2017 с пролонгацией	38 500	462 000	391 525	
70	ИП Цаплина Т.С. - ООО Детское время - переуступка	3,0	К-С-ИА/12 от 12.07.2012	14.07.2012	13.01.2018 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
71	АСТ-Телеком	47,0	К-ЦАТ/09 от 01.07.2009	01.07.2009	01.10.2017 с пролонгацией	23 000	276 000	233 898	
72	ИП Канаева И.А.	10,1	К-С3/08 от 01.10.2009	01.10.2009	01.01.2018 с пролонгацией	50 000	600 000	508 475	1 939,92
73	ИП Умари М.А.	10,0	ЦК-9/15 от 01.12.2015	01.12.2015	30.10.2017 с пролонгацией	53 000	636 000	538 983	
74	ИП Эльмесова	62,9	К-Ц S6/09 от 01.03.2009	11.03.2009	10.06.2018 с пролонгацией	140 000	1 679 998	1 423 727	11 407,29
75	ООО "Студио модерна"	40,2	К-С7/09 от 01.03.2009	01.03.2009	31.05.2018 с пролонгацией	120 000	1 440 000	1 220 339	717,36
76	ООО "АПТЕКА-А.в.с."	38,2	К-С8/09 от 25.05.2009	11.06.2009	10.10.2017 с пролонгацией	223 714	2 684 573	2 275 062	
77	ООО "Драйв"	256,0	К-С2/15 от 30.06.2015	01.07.2015	31.03.2018 с пролонгацией	325 000	3 900 002	3 305 087	10 523,03
78	ИП Алиев С.И.	20,0	К-Ц-S4/11 от 23.06.2011	01.07.2011	01.12.2017 с пролонгацией	75 000	900 000	762 712	
79	ОАО АКБ "АВАНГАРД"	20,0	К-СБА/11 от 05.09.2011	31.10.2011	30.03.2018 с пролонгацией	120 000	1 440 000	1 220 339	
80	ИП Чернова В.А.	4,8	К-КЦ15/11 от 14.09.2011	20.09.2011	20.02.2018 с пролонгацией	25 000	300 000	254 237	
81	ИП Садуллаев Ю.А.	8,0	К-КЦ16/15 от 01.09.2015	01.09.2015	31.05.2018 с пролонгацией	60 000	720 000	610 169	
82	ИП Гусейнов В.З.	6,0	К-КЦ14/17 от 01.06.2017	22.06.2017	30.04.2018 с пролонгацией	49 000	588 000	498 305	
83	ООО "ТД "АНИ"	4,8	К-КЦ17/15 от 01.06.2015	01.06.2015	30.02.2018 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
84	ИП Овсепян Р.Р.	8,0	К-КЦ17/12 от 01.05.2012	01.05.2012	30.12.2017 с пролонгацией	30 000	360 000	305 085	
85	ИП Галстян А.С.	1,0	К-КА19/14 от 01.06.2014	01.06.2014	30.01.2018 с пролонгацией	15 000	180 000	152 542	
86	ЗАО "Русская телефонная компания"	20,0	К-Ц-S4/11 от 29.12.2011	29.01.2012	28.05.2018 с пролонгацией	140 000	1 680 000	1 423 729	6 259,26
87	ИП Кушелев И.Ю.	5,0	К-КЦ18/12 от 01.03.2012	01.03.2012	30.09.2017 с пролонгацией	20 000	240 000	203 390	

№ п/п	Арендатор	Арендуемая площадь кв. м	№ Дог. и дата	Дата Акта приема-передачи помещений	Дата окончания договора	АП в рублях с учетом действующей скидки, мес. с учетом НДС	Величина арендной платы за год, с учетом НДС	Величина арендной платы за год, без учета НДС	Переменная составляющая руб./мес. (за электричество с НДС)
88	ИП Эльмесова С.С.	10,0	К-КЦ20/14 от 24.09.2014	01.10.2014	31.05.2018 с пролонгацией	50 000	600 000	508 475	
89	ИП Арутюнян М.Г.	1,0	К-КЦ20/13 от 01.10.2013	01.10.2013	30.04.2018 с пролонгацией	10 000	120 000	101 695	
90	ИП Онищук И.К.	8,0	К-КЦ20/16 от 01.10.2016	01.10.2016	31.08.2017 с пролонгацией	60 000	720 000	610 169	
91	ЗАО ТД "Перекресток"	1 871,9	07-668/2 от 11.02.2013	21.06.2013	10.02.2023	3 235 574	38 826 882	32 904 137	349 151,13
Итого		12 979,73				27 624 279,13	331 491 349,56	280 924 873	1 452 548 или 17 430 576 в год

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком; расчеты, выполненные Оценщиком

В ходе анализа реестра арендаторов было выявлено, фактический годовой доход оцениваемого здания от сдачи в аренду площадей составляет 295 696 548 руб. (включая оплату электроэнергии от арендаторов: 280 924 873 + 17 430 576/1,18), что в пересчете на удельный показатель ставки аренды для сдаваемых торговых площадей 12 979,73 кв. м., составляет 22 781 руб./кв. м/год без учета НДС, и с учетом операционных расходов.

13.2. Информация, используемая при составлении отчета об оценке

13.2.1. Информация, используемая при определении стоимости здания сравнительным подходом

Аналог 1

Надежный | <https://www.cian.ru/sale/commercial/163792613/>

ПРОДАЖА ЗДАНИЯ В ЦАО

000 цун **50 000 руб. за м²**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > СВАО > Бибирево > метро Бибирево > улица Пришвина Новый поиск

здание + Просмотров: всего 1, за сегодня 0 Платное сегодня, 12:00

Москва, район Бибирево, ул. Пришвина, 3Г Показать на карте
М. Бибирево, 10 мин. пешком

577 000 000 руб.
102 542 руб. за м²

Следить за изменением цены


+7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34 В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

О здании	
Тип здания:	другое
Общая площадь:	5 627 м²
Этажей в здании:	3
Вентиляция:	приточная
Кондиционирование:	центральное

Лот 6038 Продажа арендного бизнеса - торгового центра Изумруд. Вашему вниманию предлагается готовый арендный бизнес, торговый центр с сетевыми арендаторами. Прекрасная транспортная доступность обеспечивается близостью Алтуфьевского шоссе, улиц Бибиревская и Лескова, МКАД. Первая линия домов. Прекрасная видимость помещения. Высокая рекламная составляющая. Торговый центр заполнен на 97% процентов. Земельный участок 0,3547 Га в собственности. Высота потолков - 3,1 м. Электрическая мощность - 700 кВт.

БАНК ЗЕНИТ
Ежемесячный платеж **от 5 146 305 Р**
*Предварительный расчет. Заполните онлайн-заявку на ипотеку сейчас!



ЦИАН ID 802258

БРОКЕР ESTATE PRO
+7 499 394-38-47, +7 968 919-02-34
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

REKLAMA
Street retail в ТЦ у метро
Продана арендного бизнеса и торговых площадей в ТЦ у метро. Собственник. ТЦ Зелёный м. Бутырская. От 7.5 миллионов рублей. Тел.: (495) 432-17-42

Аналог 2

retail.realtor.ru/moscow/17807/

PENNY LANE REALTY Premier Russian Residential and Commercial Properties

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Москва Другая недвижимость Компания


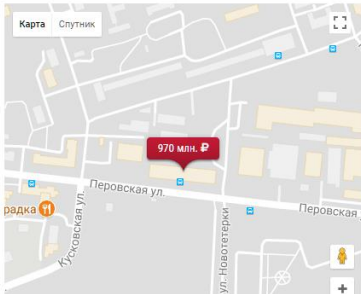
Избранное 0 Войти +7 (495) 150-12-22 график работы перезвоните мне

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Продажа с арендатором На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная » Москва » Продажа » ВАО » Перовская » Лот 17807

Продажа здания 13529 кв.м. ВАО ул. Перовская, 61а 13529.00 м² 970 000 000 ₺

308 просмотров Лот 17807 Добавить в избранное Версия для печати Цена 71 698 ₺ за м² Предложить свою цену

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Перово
Этаж	1
Отделка	с ремонтом
Район (Округ)	ВАО
Улица	Перовская
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2014
Тип объекта	здание
Доходность %	13.6%
Окупаемость	7 лет
Сроки договора аренды	До 2024
Месячный арендный поток	11 000 000 руб.

Перспективный арендный бизнес - торговый центр с супермаркетом Перекресток. В процессе наполнения

Аналог 3

retail.realtor.ru/moscow/14413/

PENNY LANE REALTY Premier Russian Residential and Commercial Properties

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ Москва Другая недвижимость Компания

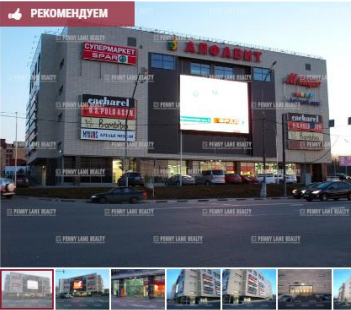
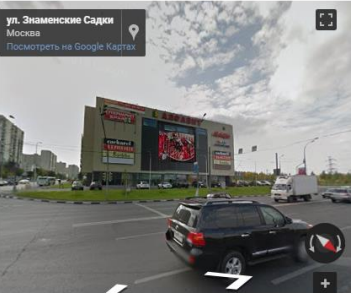
Избранное 0 Войти +7 (495) 150-12-22 график работы перезвоните мне

Новинки Рекомендуем Продажа Аренда Продажа с арендатором На карте Заказать поиск объекта Агентам О нас Контакты

Главная » Москва » Продажа » ЮЗАО » Куликовская » Лот 14413

Продажа здания 14398.20 кв.м. ЮЗАО ул. Куликовская, 6 14398.20 м² 1 150 000 000 ₺

96 просмотров Лот 14413 Добавить в избранное Версия для печати Цена 79 871 ₺ за м² Предложить свою цену

Тип сделки	Продажа
Город	Москва
Метро	Лесопарковая
Этаж	1
Отделка	с ремонтом
Район (Округ)	ЮЗАО
Улица	Куликовская
Высота потолка	4.0 м.
Эл. мощность	1500 квт.
Наличие арендатора	С арендатором
Год постройки	2013
Тип объекта	здание
Доходность %	18.3%
Окупаемость	5 лет
Сроки договора аренды	До 2024
Месячный арендный поток	17 500 000 руб.

752_Dexter.pdf

Продаю торговое помещение, Москва, м. Кунцевская, Сколковское шоссе, 31С1 [показать на карте](#)



Все фото (9)

2 299 987 107 руб.
свободная продажа

- 1 комната, свободная продажа
- 24567** м²
- м. Кунцевская, 5 мин. транспортом
- 1 этаж из 3

подписаться на похожие следить за ценой

Арендный бизнес от собственника - торговый центр Спортхит. Арендный поток 28.000.000 руб. в месяц. Есть потенциал для увеличения доходности. Здание в частной собственности юридического лица. Действующий бизнес, хорошее расположение, интересная цена. Просмотр помещения и документов по требованию покупателя. Рассмотрим ваше ценовое предложение. Номер лота на нашем сайте: 15397.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ

- 1 комната
- 24567** м² общая площадь
- 1 этаж
- 1 комната
- 1 количество тел линий

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ

- 24567** м² общая площадь
- 1 комната
- 3 этажность
- 1986 год постройки
- административное_здание** тип строения
- свободный** вход

ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

нет мебели в комнатах

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭТОМУ ОБЪЕКТУ



PENNY LANE REALTY
Торговая недвижимость
+7 (926) 637-14-23

ОБЪЕКТЫ (1704) ОТЗЫВЫ (0) ОТВЕТЫ (0) БЛОГ (0)

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ*

Текст

Спецпредложения

Москва и область

[Все](#) | [Новостройки](#) | [Коммерческая](#)



База отдыха «Васильевское»
Сбор предложений для определения цены на ЗУ 95 304 кв.м и здания 981,3 кв.м в МО, Гусском р-не
от собственника
Тел.: (926) 110-98-22



База отдыха «Ильинское»
Сбор предложений для определения цены ЗУ 101 860 кв.м и здания 1035,3 кв.м в МО, Дмитровском р-не
от собственника
Тел.: (926) 110-98-22

[Показать все спецпредложения](#) >



13.2.2. Информация, используемая в расчетах

Скидки на торг для недвижимости

СРД-20, май 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-13 (11)
Екатеринбург	5-7 (6)	6-11 (8,5)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-14 (12)
Краснодар	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-9 (8)	12-13 (12,5)	10-12 (11)
Москва	5-6 (5,5)	8-10 (9)	6-10 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-12 (11)	7-11 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-9 (7)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-7 (6)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-11 (9,5)
Среднее по крупным городам в мае 2017 г.	6,3	8,7	7,6	11,1	7,5	10,6	8,5	12,1	11,0
Средние города									
Владивосток	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-11 (9)	11-13 (12)	12-13 (12,5)
Омск	6-7 (6,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	11-13 (12)	12-14 (13)

Корректировка на передаваемые права для земельного участка

https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2017g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1073-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-07-2017-goda



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отз

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.07.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков

Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений зданий и строений различного назначения в хорошем и новом состоянии, обеспеченные всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта от разрешенного использования земельного участка не выявлены. Расхождения результатов незначительны.
2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий и плотности застройки внешнего окружения.

Итоги расчетов StatRиелт на основе рыночных данных

№	Назначение объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,12	0,16	0,14
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особ ценных землях , в том числе с пересеченной местностью	0,20	0,24	0,22
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,19	0,25	0,22

* - в исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. "Корректировки на "Физический износ").

** - в исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их

Расчет_259_Русла...xlsx

СРД-20, май 2017 г.

№ п/п	Город, местоположение объекта	Функциональное назначение	СРД-11 ноябрь 2012 г.	СРД-12 май 2013 г.	СРД-13 ноябрь 2013 г.	СРД-14 май 2014 г.	СРД-15 ноябрь 2014 г.	СРД-16 май 2015 г.	СРД-17 ноябрь 2015 г.	СРК-2016 март 2016 г.	СРД-18 май 2016 г.	СРД-19 ноябрь 2016 г.	СРК-2017 март 2017 г.	СРД-20 май 2017 г.
	Центр	Офисное		0,732								0,765		
	Центр	Торгово-сервисное					0,808			0,806	0,792			
	Середина	Торговое	0,583			0,608		0,712	0,792				0,690	
	Середина	Офисное			0,726		0,790	0,701	0,809			0,818		
	Середина	Производственное		0,876							0,908			0,898
	Окраина	Торговое			0,593							0,808		
	Окраина	Производственное	0,896			0,906	0,942	0,895	0,909	0,968		0,923	0,934	0,940
12	Курск													
	Середина	Офисное			0,752						0,808			0,780
13	Москва													
	Центр	Торговое									0,590		0,612	
	Центр	Офисное									0,482	0,654		
	Середина	Торговое					0,588	0,676	0,534		0,676			0,702
	Середина	Офисное	0,612	0,682	0,816	0,648		0,692	0,816		0,643	0,702		
	Середина	Сервисное				0,608	0,800		0,708				0,754	
	Окраина	Производственное	0,882	0,894	0,940	0,908	0,956	0,924	0,932	0,909	0,988	0,932		0,934
	Окраина	Торговое	0,408						0,560	0,816	0,692	0,731		
	Окраина	Офисное					0,714				0,790	0,808		
	Окраина	Офисно-складское					0,856						0,905	
	Окраина	Сервисное			0,712						0,766	0,804		0,855

Корректировка на состав площадей

www.stroy-grup.ru/node/16

Директор по проектированию и согласованиям – Гусева Наталья Владимировна, тел. (7) 420 555 070

СТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

В зависимости от площади здания, условий строительства, параметров здания, внутренних инженерных систем, требований к финишной отделке стоимость строительства (коробка здания, внутренняя инженерия, отделка) ориентировочно составит:

Офисные здания: 25-28 тыс. руб./м²

Многоэтажные жилые дома

эконом-класс (сборный ж/б каркас) - 19-22 тыс. руб./м²

комфорт-класс (сборный или монолитный ж/б каркас) - 23-25 тыс. руб./м²

бизнес-класс (монолитный ж/б каркас) - 26-28 тыс. руб./м²

Здания складского назначения

Холодный склад: 9-12 тыс. руб./м²

Склад категории А: 18-20 тыс. руб./м²

Склад категории Б: 15-17 тыс. руб./м²

Промышленный холодильник: 18-22 тыс. руб./м²

Торговые центры: 30-36 тыс. руб./м²

Открытые многоуровневые паркинги: 10-12 тыс. руб./м²

Многофункциональные здания площадью до 1000 м²: 25-35 тыс. руб./м²

Выполнение функций Генерального Подрядчика - 5-7 % от стоимости СМР

Выполнение функций Технического Заказчика - 1-2 % от стоимости СМР

Корректировка на район расположения торговых зданий

rynka-kommercheskoj-ndvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html

ности 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, на конец первого полугодия 2017 года, представлен

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость		Торговая недвижимость		Производственно-складская недвижимость	
	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)	Продажа (руб. / м ²)	Аренда (руб. / м ² /год)
ЦАО (внутри СК)	394 784	23 663	655 000	56 537	-	14 223
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	316 630	24 191	382 789	40 818	-	11 084
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	394 299	22 984	524 898	56 050	-	8 741
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	171 510	15 145	274 601	36 420	95 411	7 149
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	269 373	20 843	532 166	57 239	-	7 883
ЮАО (за ТТК)	161 108	14 888	328 079	36 512	55 586	5 708
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	131 063	11 143	252 453	37 386	57 658	5 554
ВАО (от ТТК до МКАД)	112 678	11 868	269 636	34 933	40 306	5 982
СВАО (от ТТК до МКАД)	170 026	13 219	269 176	45 230	54 515	6 074
САО (от ТТК до МКАД)	165 552	15 136	271 071	39 720	65 525	6 811
СЗАО (от ТТК до МКАД)	171 141	15 413	484 627	42 999	53 916	7 303
ЗАО (от ТТК до МКАД)	193 428	14 828	273 035	38 529	72 024	6 672
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	183 567	18 121	250 345	40 448	145 051	6 798
ЮВАО (за МКАД)	108 845	11 355	265 249	22 375	36 210	8 150
ВАО (за МКАД)	100 637	11 513	113 264	23 085	28 036	4 775
СВАО (за МКАД)	117 378	10 460	128 804	15 600	56 250	7 433
САО (за МКАД)	92 097	11 864	91 095	-	70 093	4 140
СЗАО (за МКАД)	161 381	14 521	430 789	38 109	-	5 632
ЗАО (за МКАД)	188 422	16 435	209 124	34 343	-	5 830
ЮЗАО (за МКАД)	149 378	15 989	177 914	33 666	-	6 868
ЗелАО	91 326	11 915	97 489	21 326	42 815	5 142
НАО	107 304	11 883	89 841	15 392	54 065	5 110
ТАО (до ММК (А107))	79 347	11 091	99 194	16 539	47 580	4 287
ТАО (за ММК (А107))	-	-	55 052	-	21 661	3 019

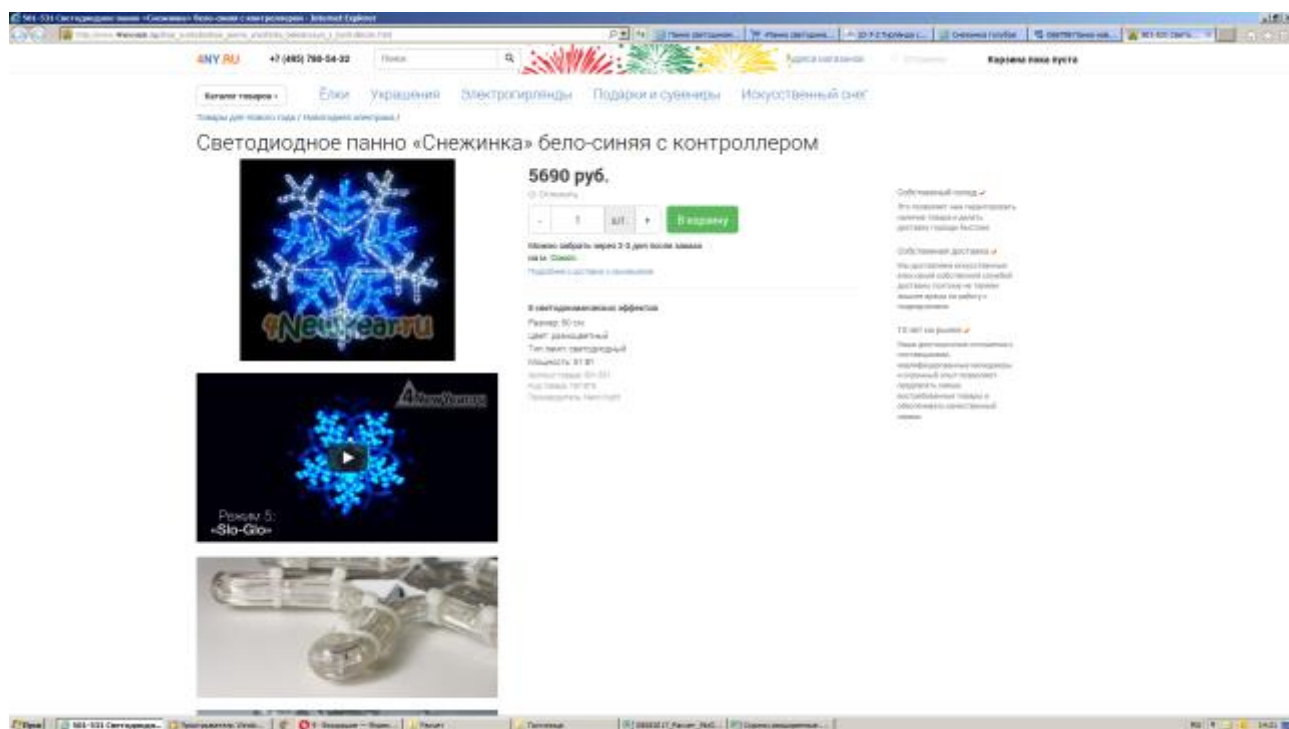
Информация, используемая для определения размера вознаграждения управляющей компании

Размер вознаграждения* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., в % от арендной ставки	
Наиболее характерное значение	1-3
Для небольших объектов	5-10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5-1
* Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или они вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.	
Источник: CBRE	

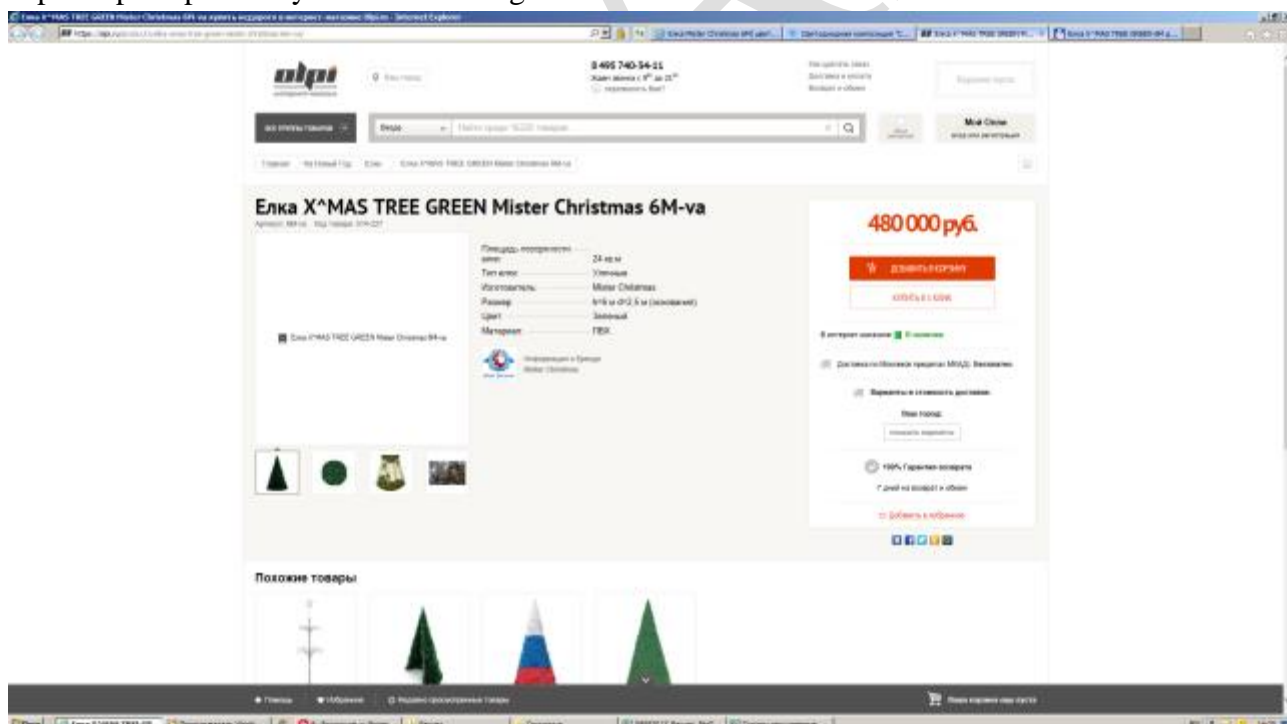
Информация, используемая для определения размера страхования имущества

Базовые тарифы ¹ по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования 1 год. Август 2014 г.	
Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05-0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07-0,32 ²
ГСК «Югория»	0,09-1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
производственные здания	0,05-0,3
офисные здания	0,03-0,2
торговые здания	0,04-0,25
¹ Страховые риски могут быть различными, как правило, это: пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждения водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.	
² Включая отделку.	

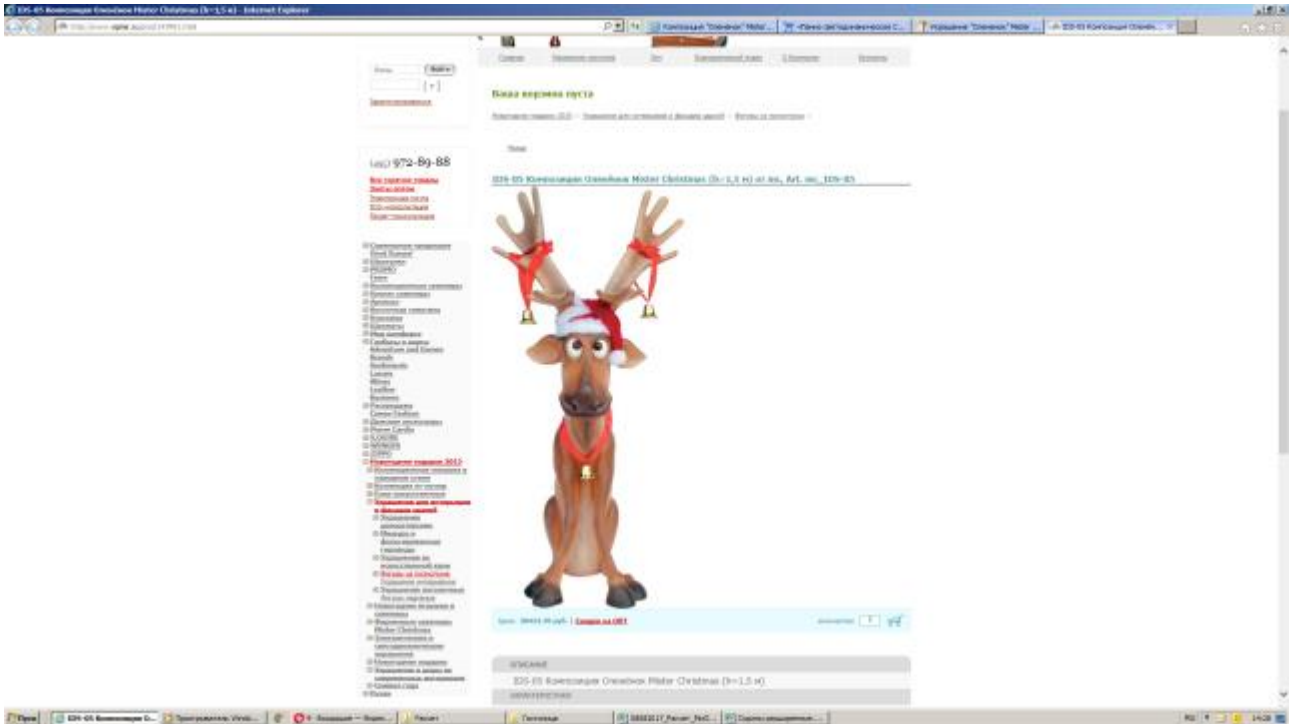
Объекты-аналоги, используемые при расчете рыночной стоимости движимого имущества
http://www.4newyear.ru/shop_svetodiodnoe_panno_snezhinka_belosinyaya_s_kontrollerom.html



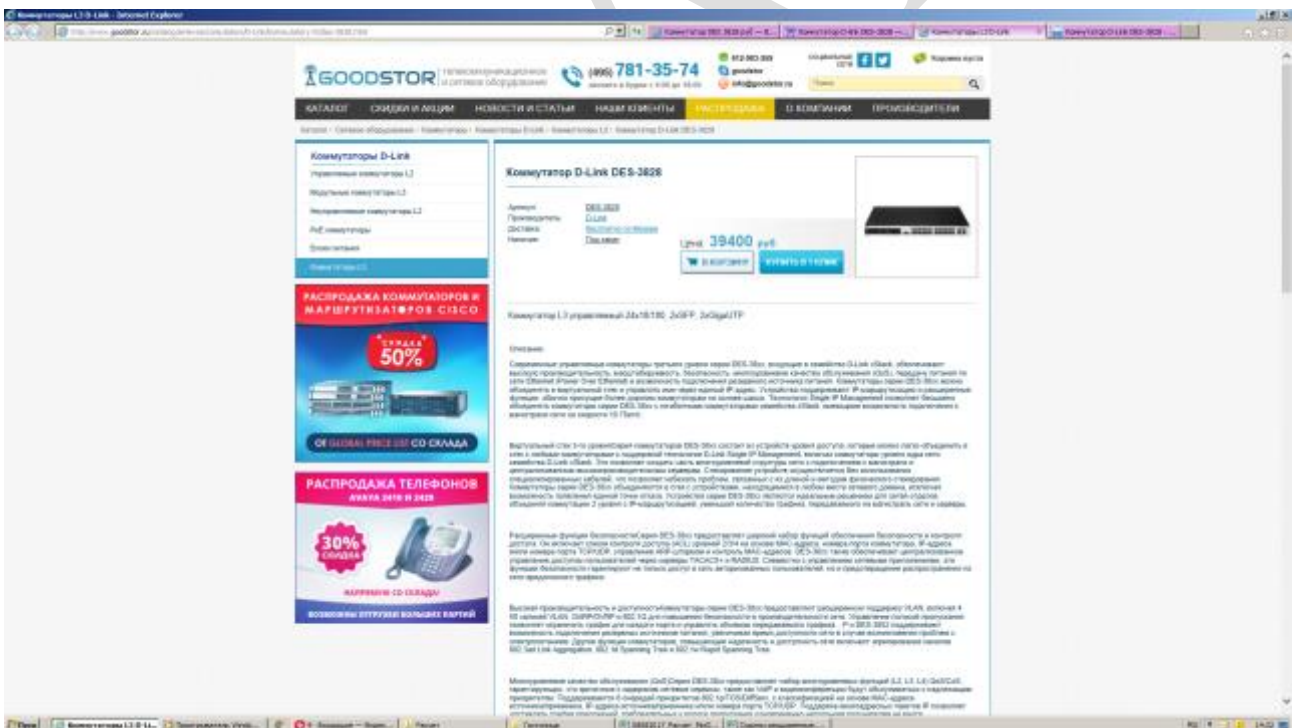
<https://olpi.ru/product/yelka-xmas-tree-green-mister-christmas-6m-va/>



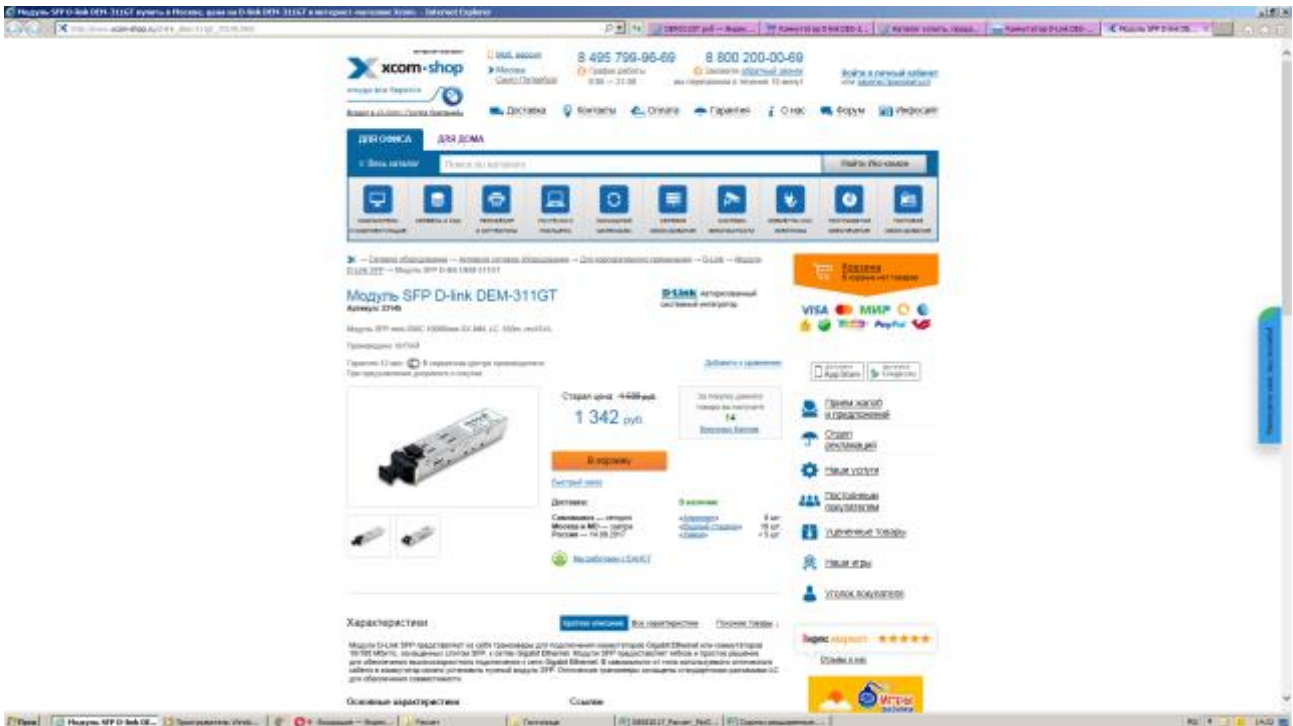
<http://www.vipmir.ru/prod147991.html>



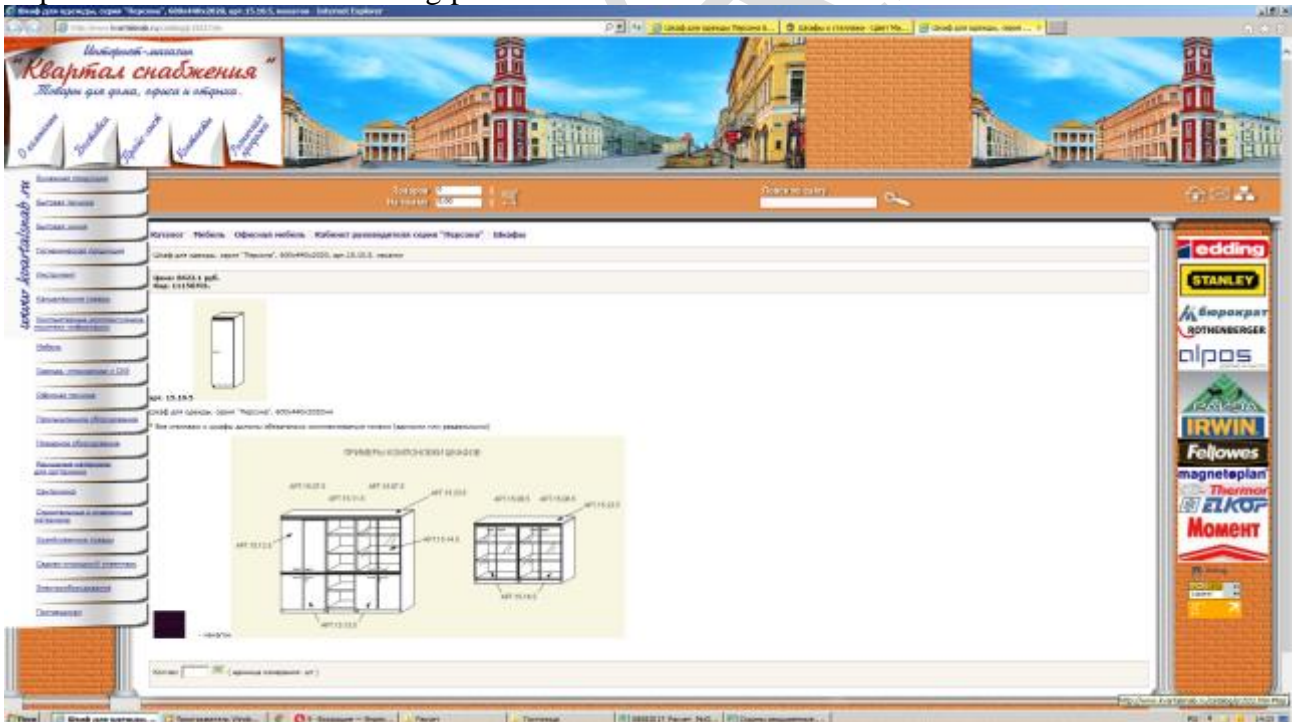
<http://www.goodstor.ru/catalog/setevoe/comutators/D-Link/kommutatory-13/des-3828.html>



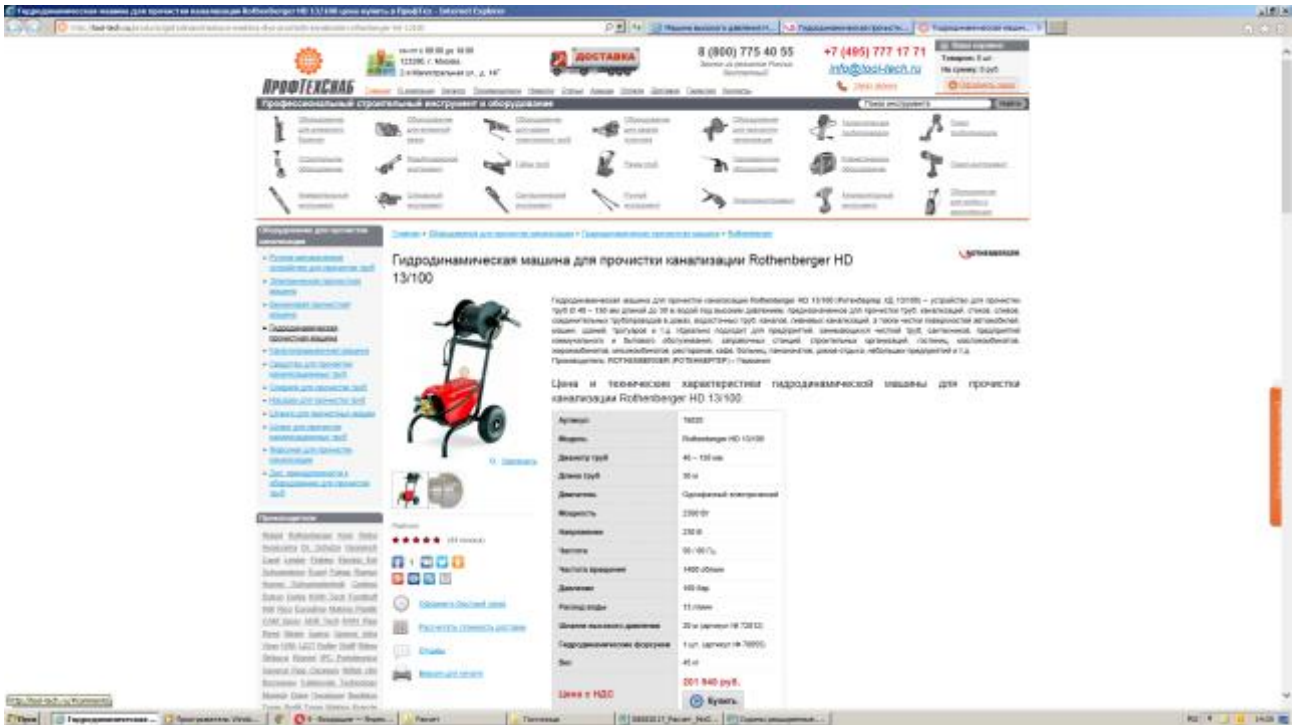
http://www.xcom-shop.ru/d-link_dem-311gt_33145.html



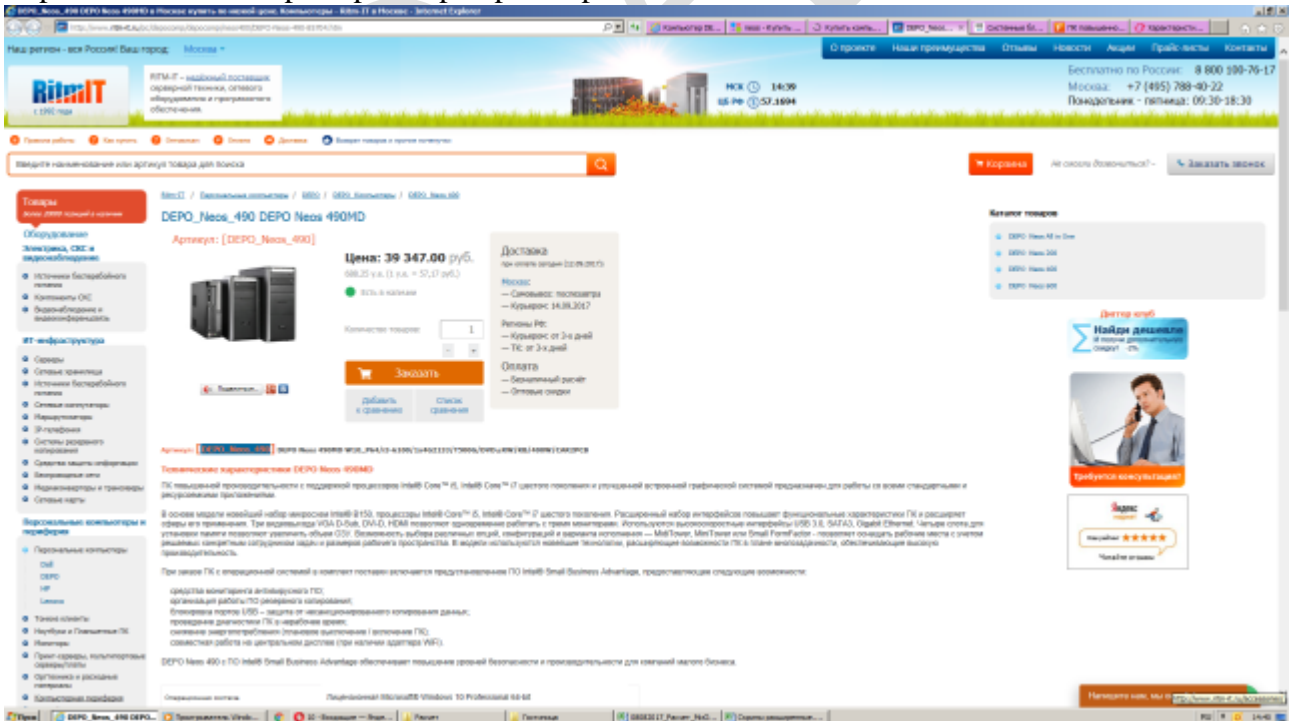
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1522.htm>



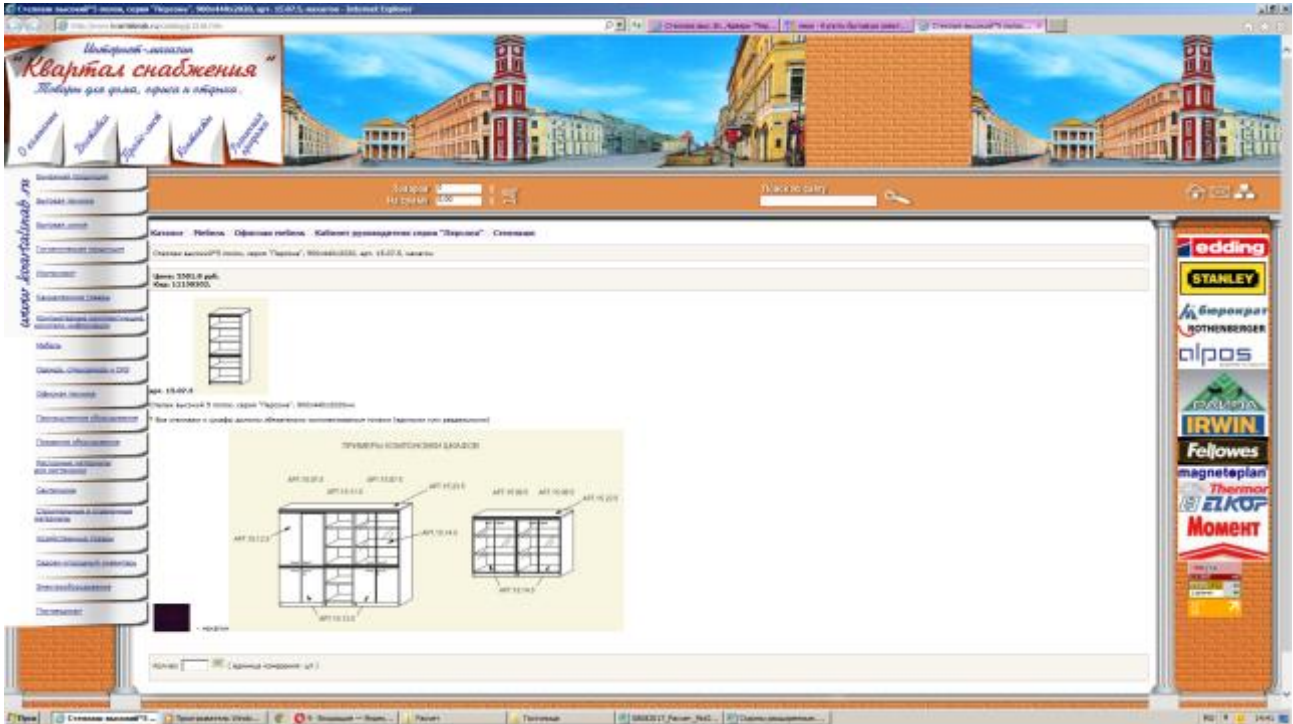
http://tool-tech.ru/products/gidrodinamicheskaya-mashina-dlya-prochistki-kanalizatsii-rothenberger-hd-13100



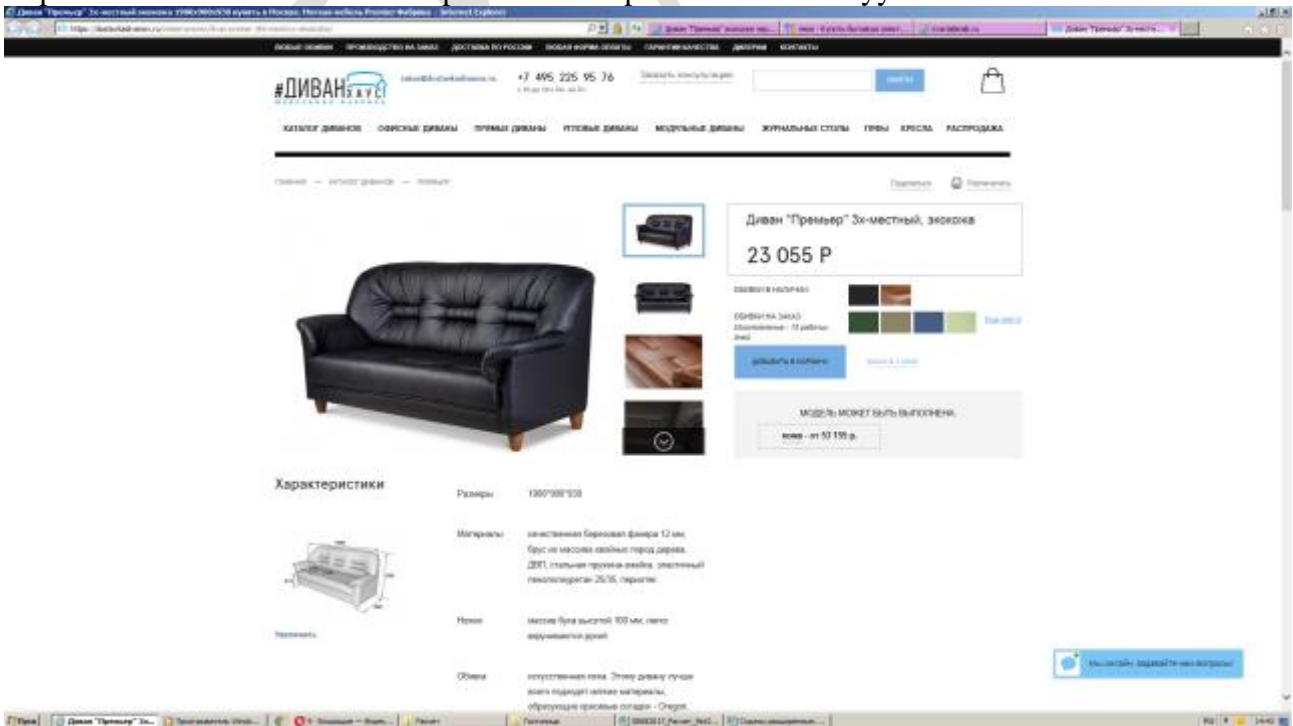
http://www.ritm-it.ru/pc/depocomp/depocomp/neos400/DEPO-Neos-490-85704.htm



<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm>



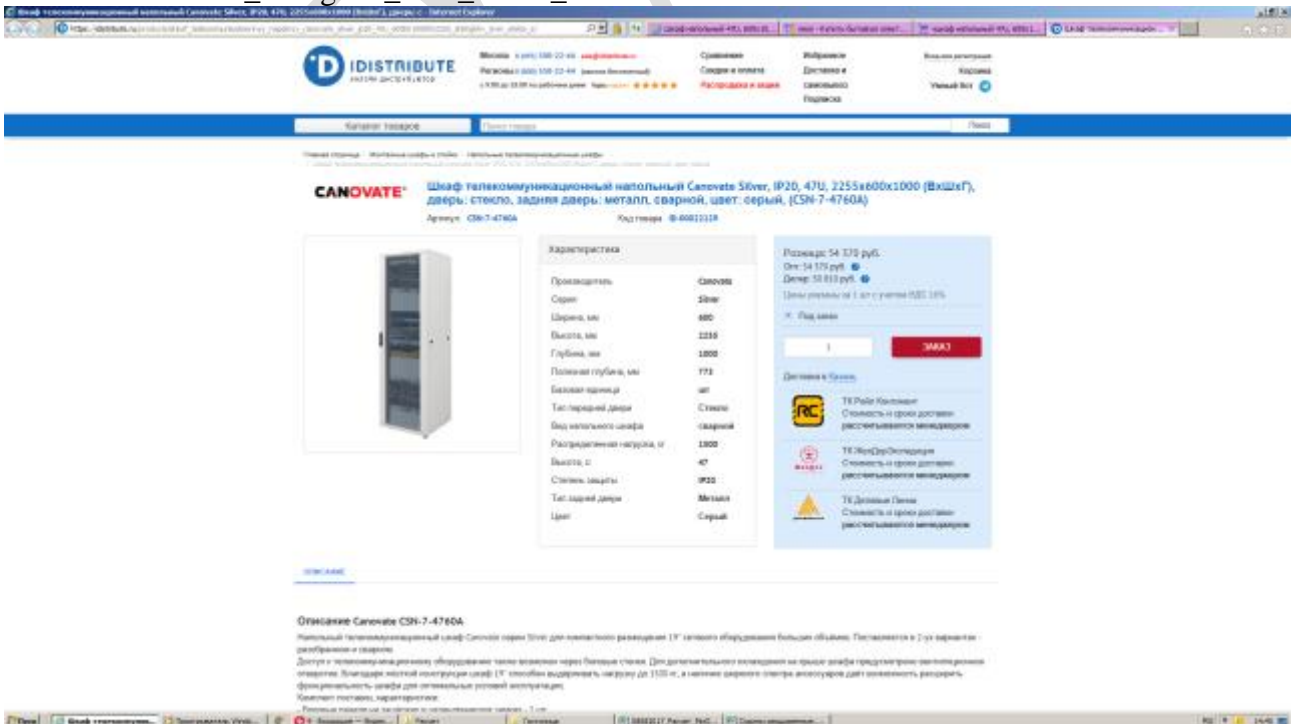
<https://dostavkadivanov.ru/mebel-premer/divan-premer-3kh-mestnyy-ekokozha/>



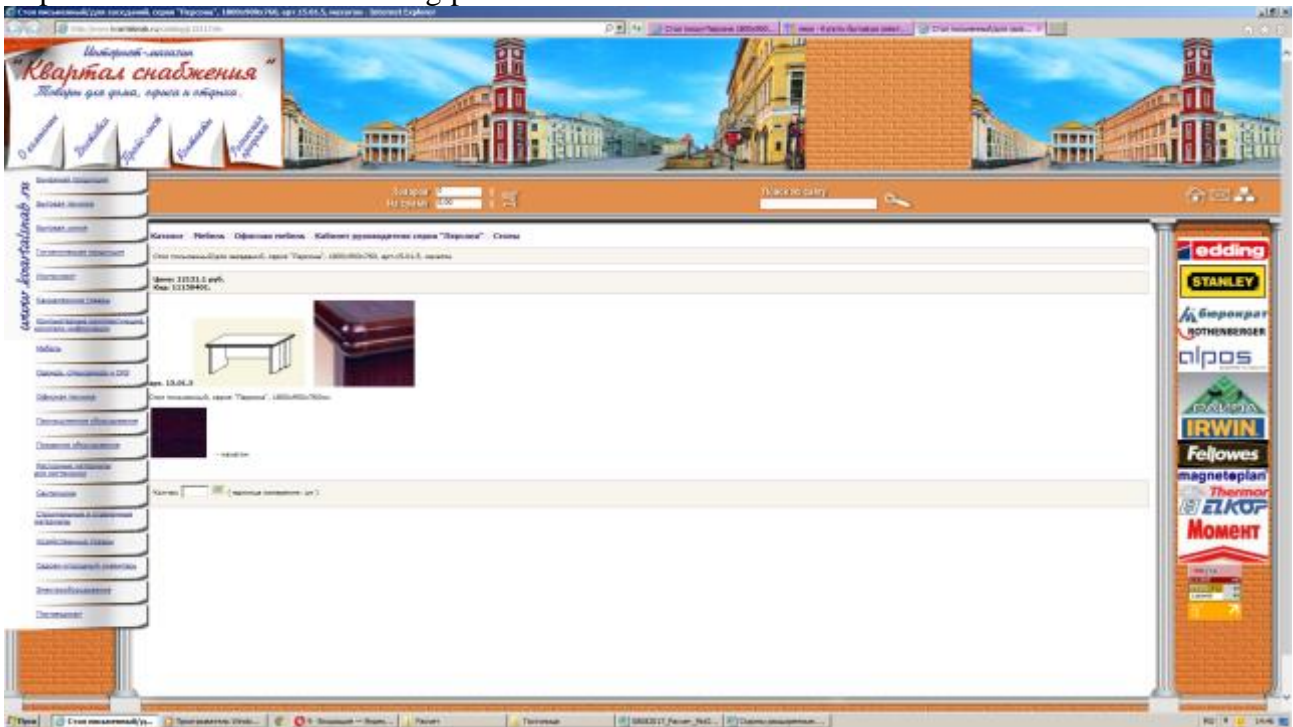
http://www.ileon.ru/shopcat6012-id121.html



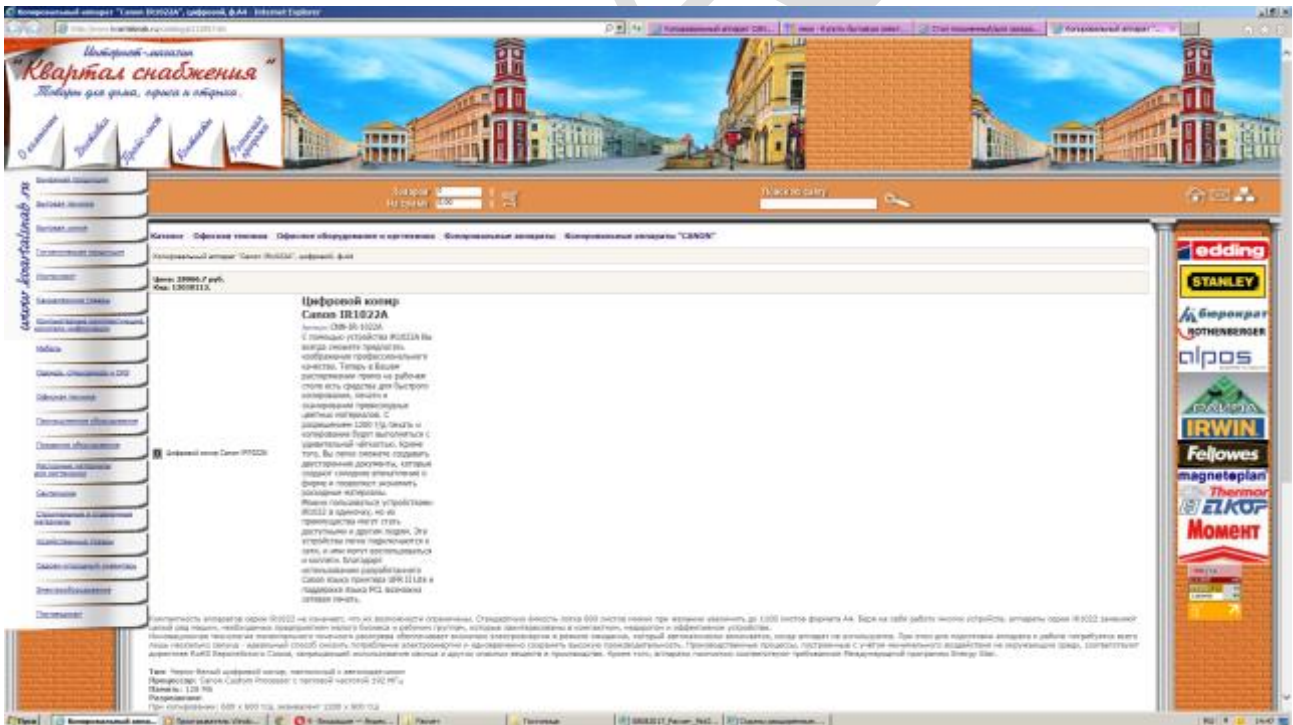
https://idistribute.ru/products/shkaf_telekommunikatsionnyy_napolnyy_canovate_silver_ip20_47u_600kh1000kh2255_shkhgkhv_dver_steklo_s/



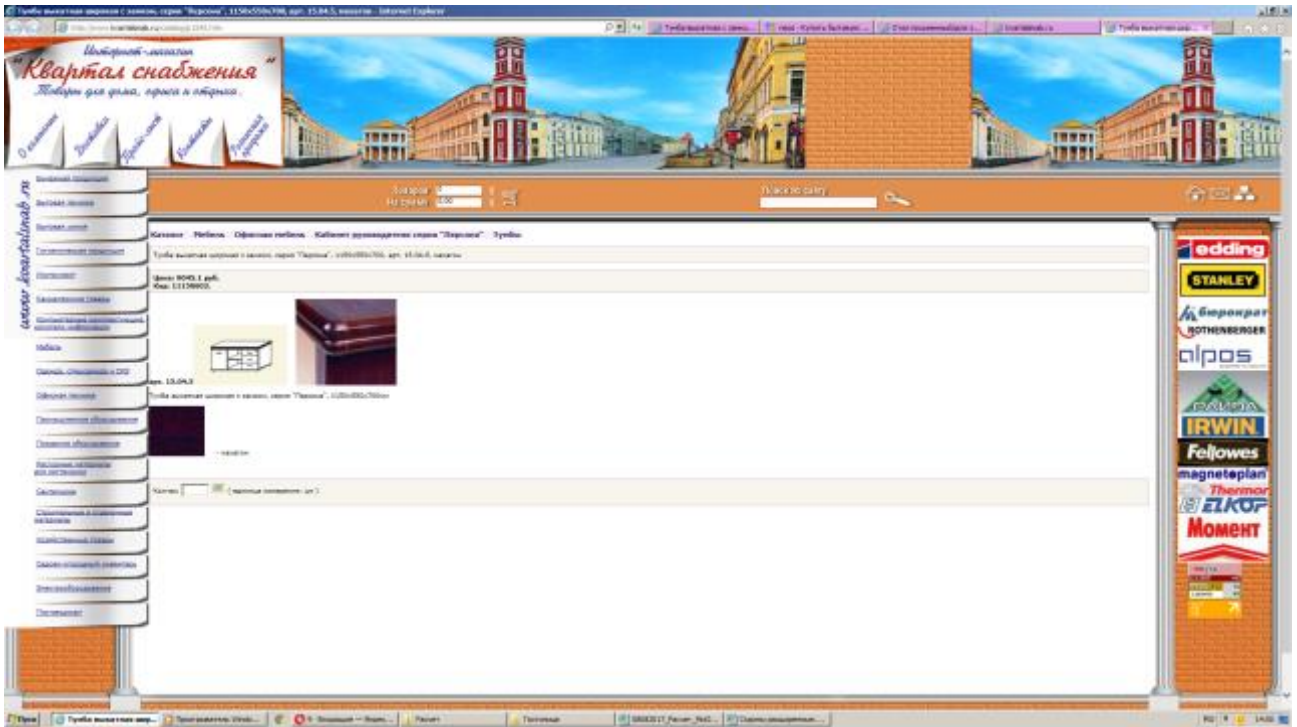
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1531.htm>



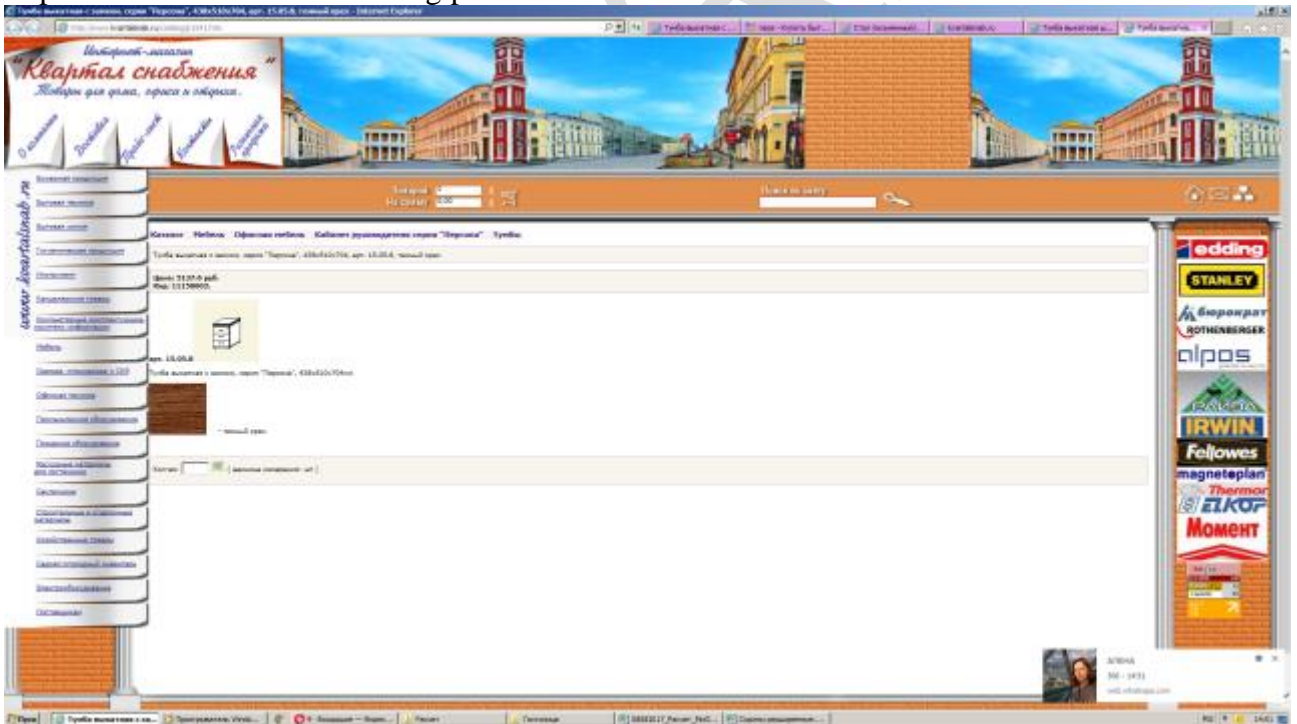
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p21209.htm>



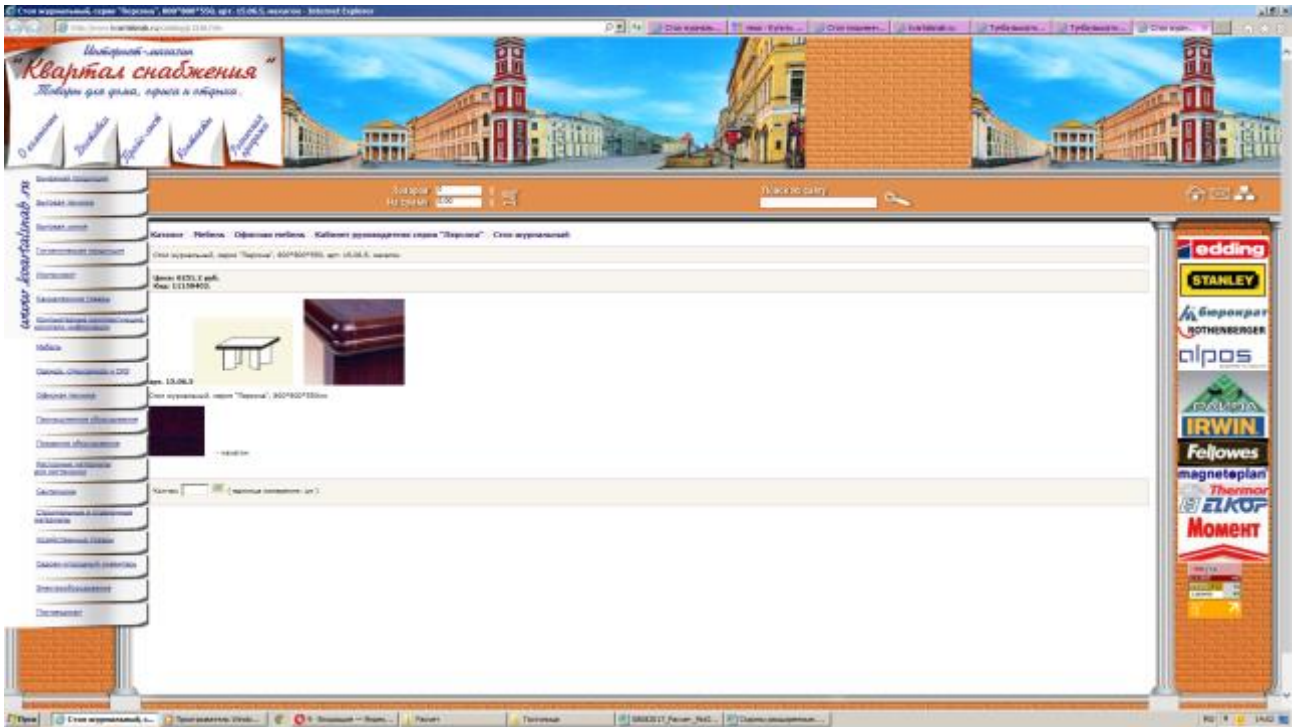
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1542.htm>



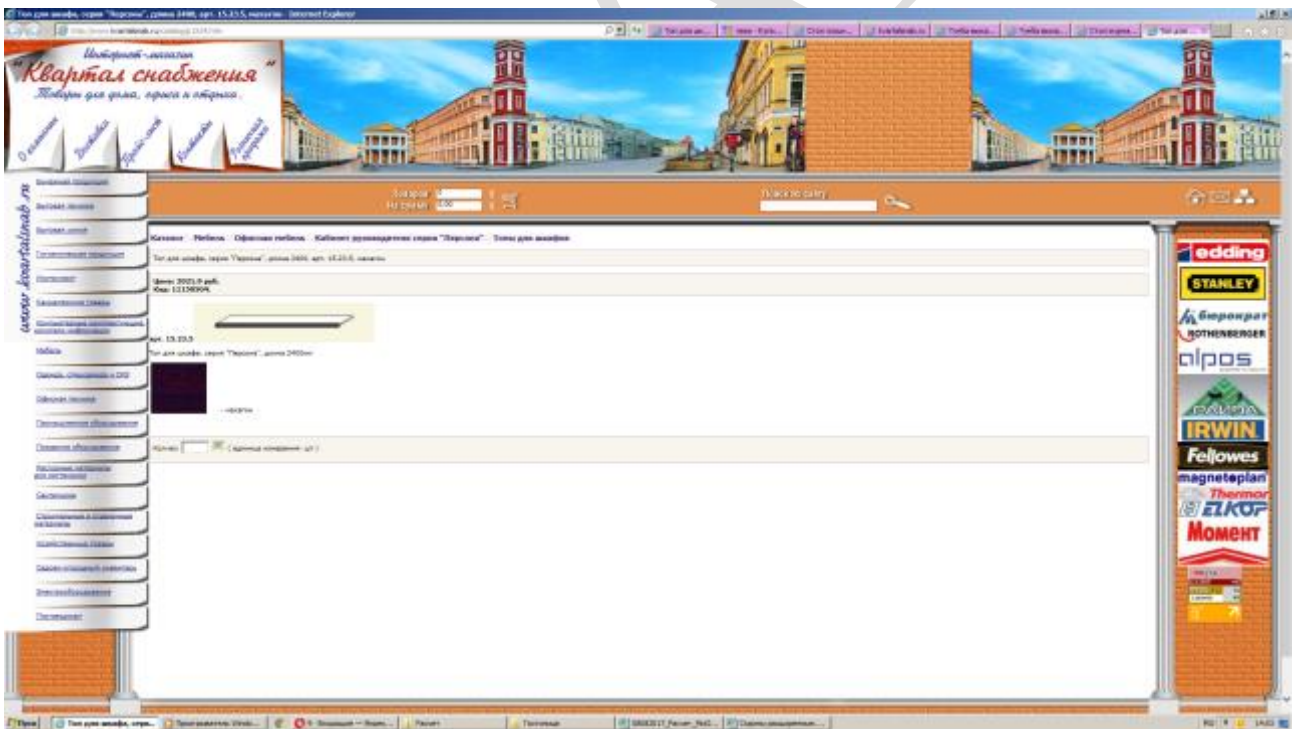
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1541.htm>



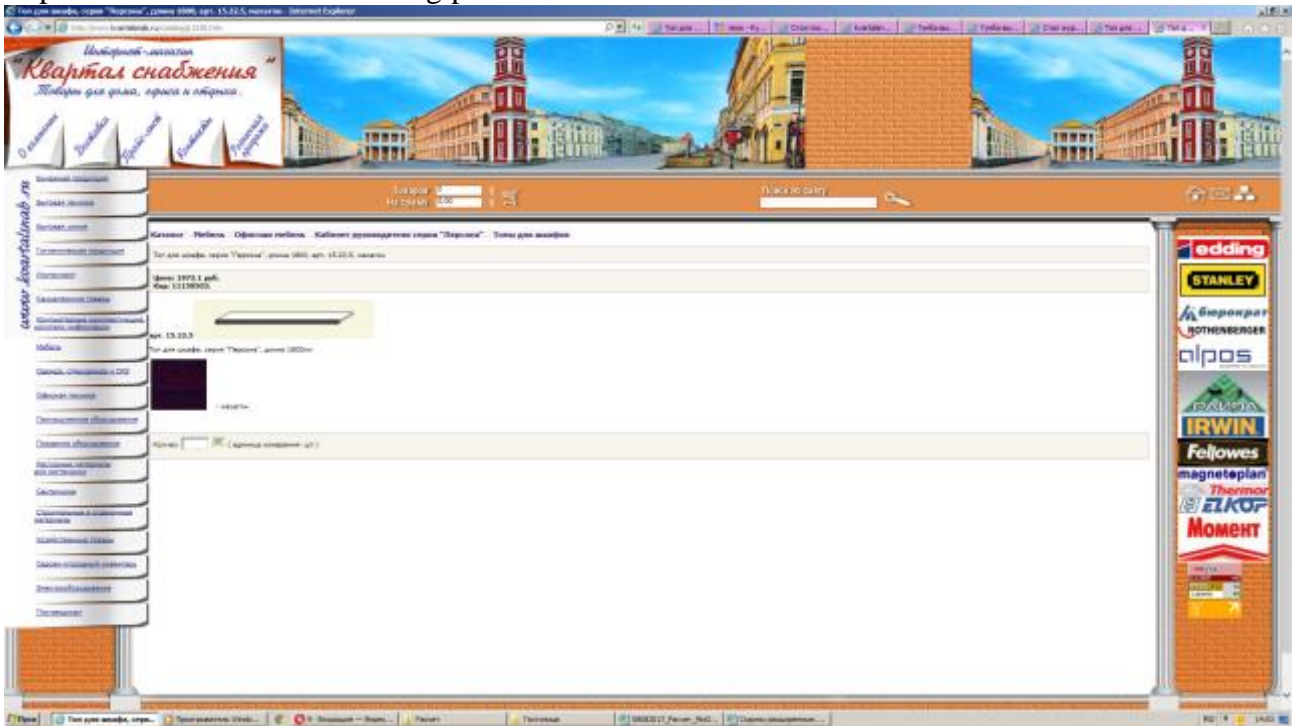
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1526.htm>



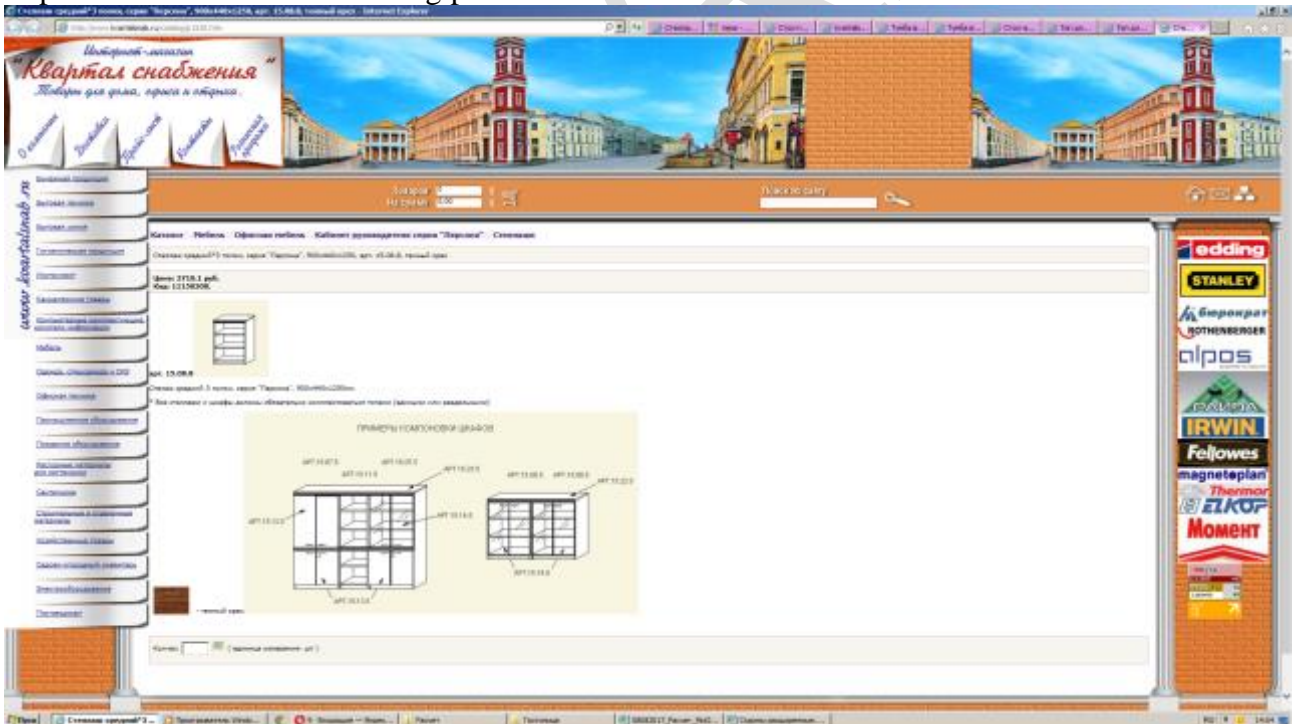
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1534.htm>



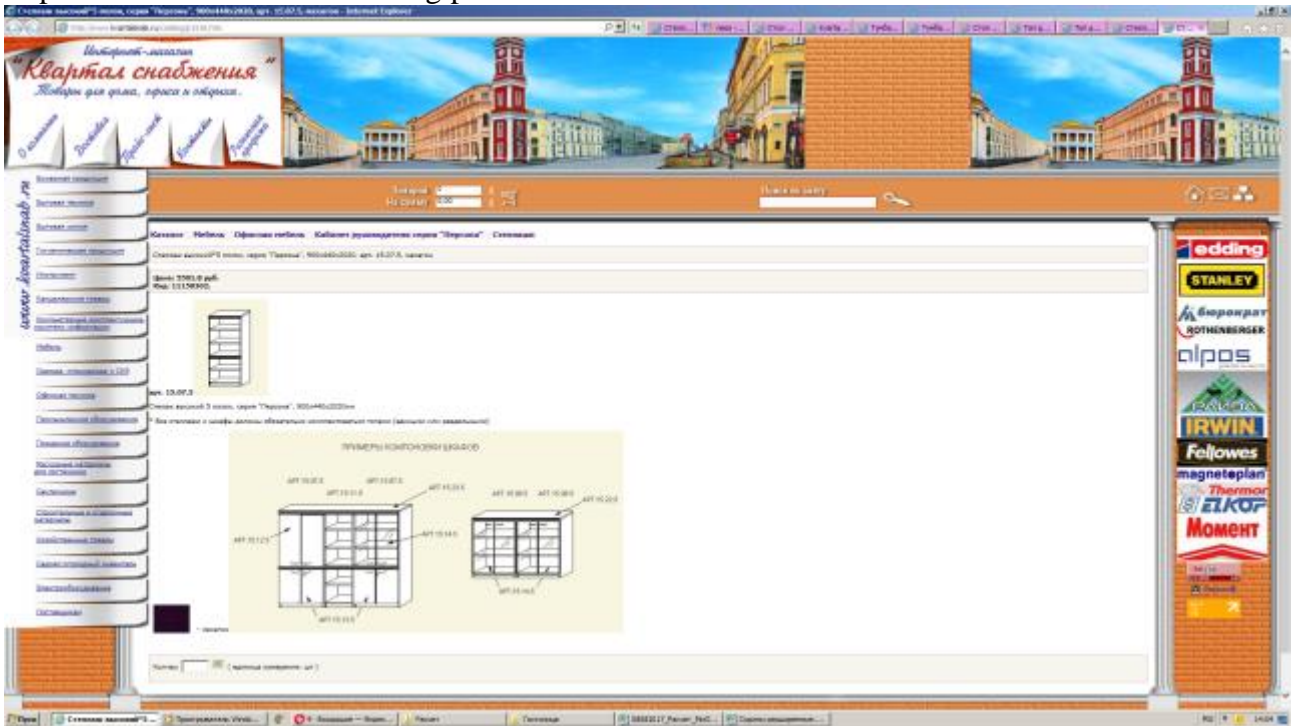
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1538.htm>



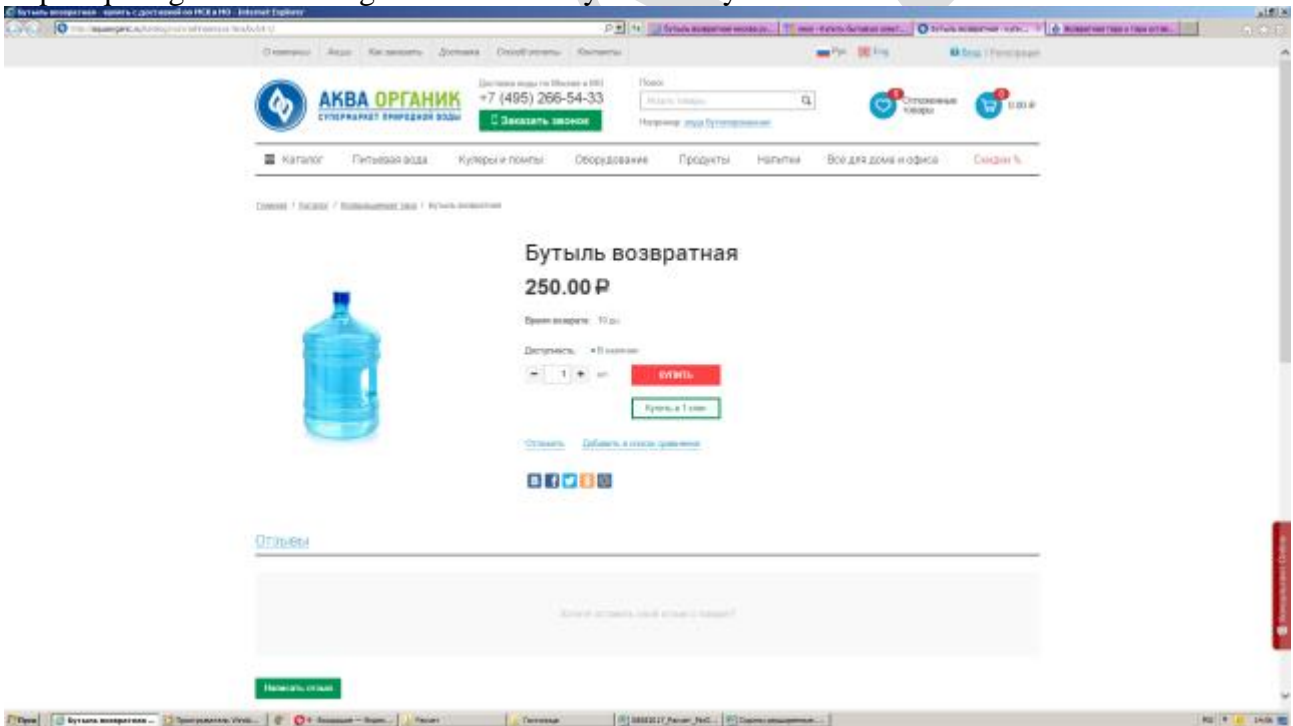
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1520.htm>



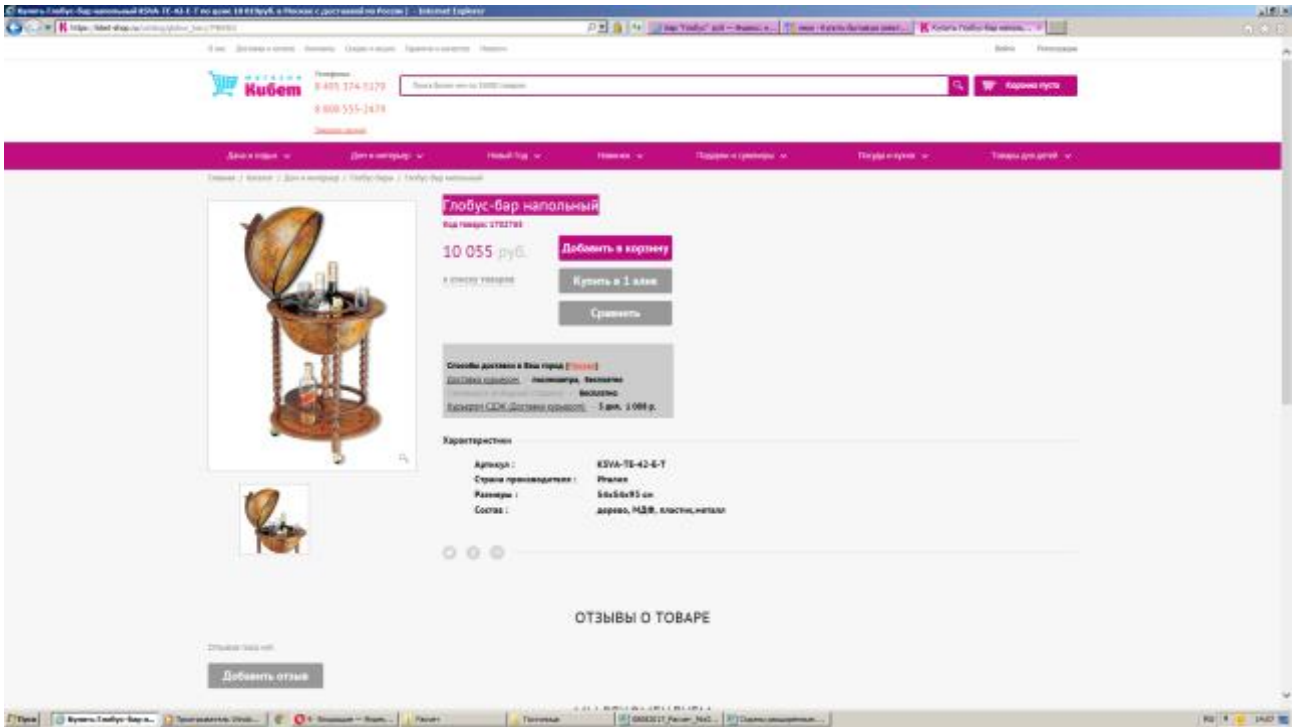
http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1516.htm



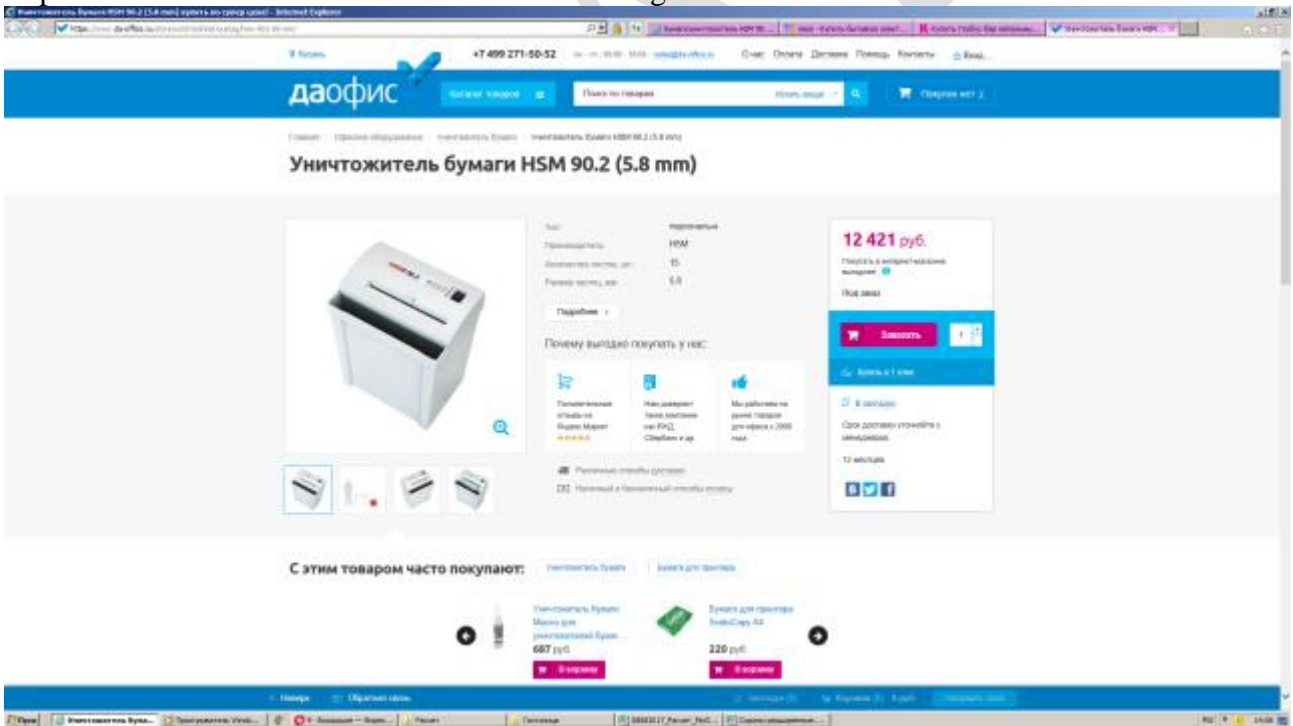
http://aquaorganic.ru/katalog/vozvrashhaemaya-tara/butyil-1/



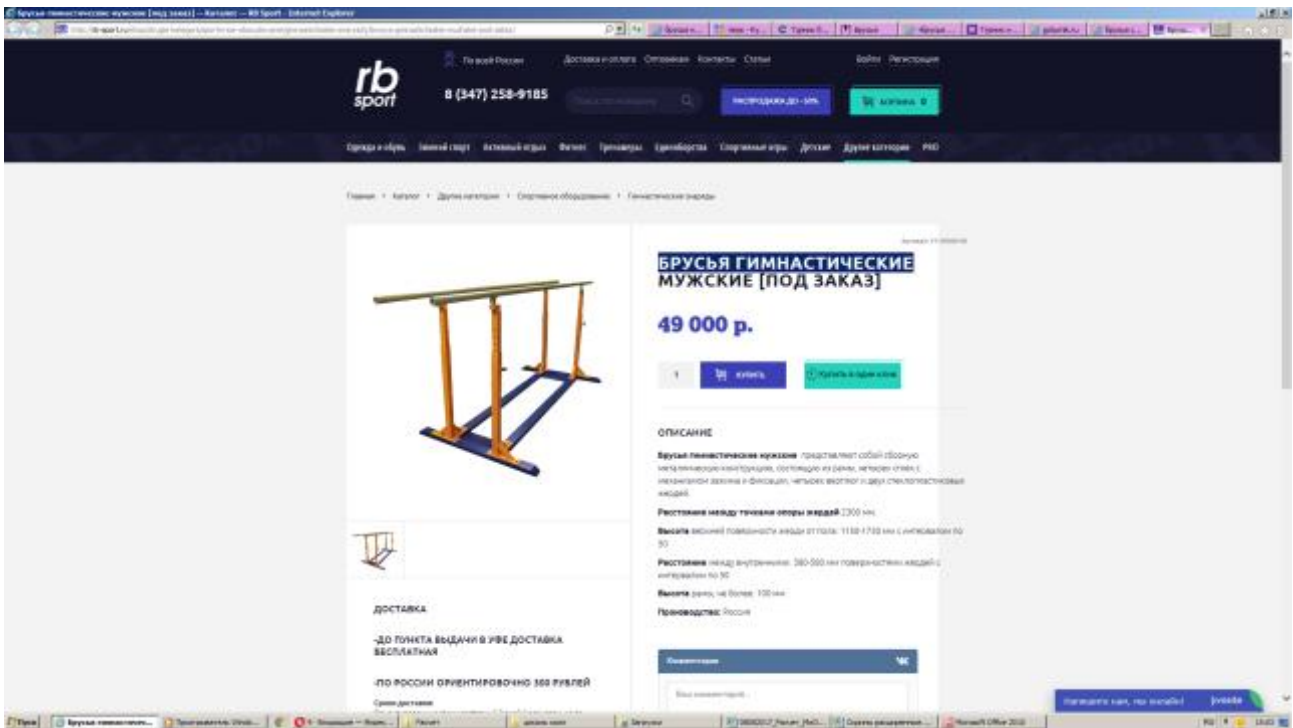
https://kibet-shop.ru/catalog/globus_bary/746950/



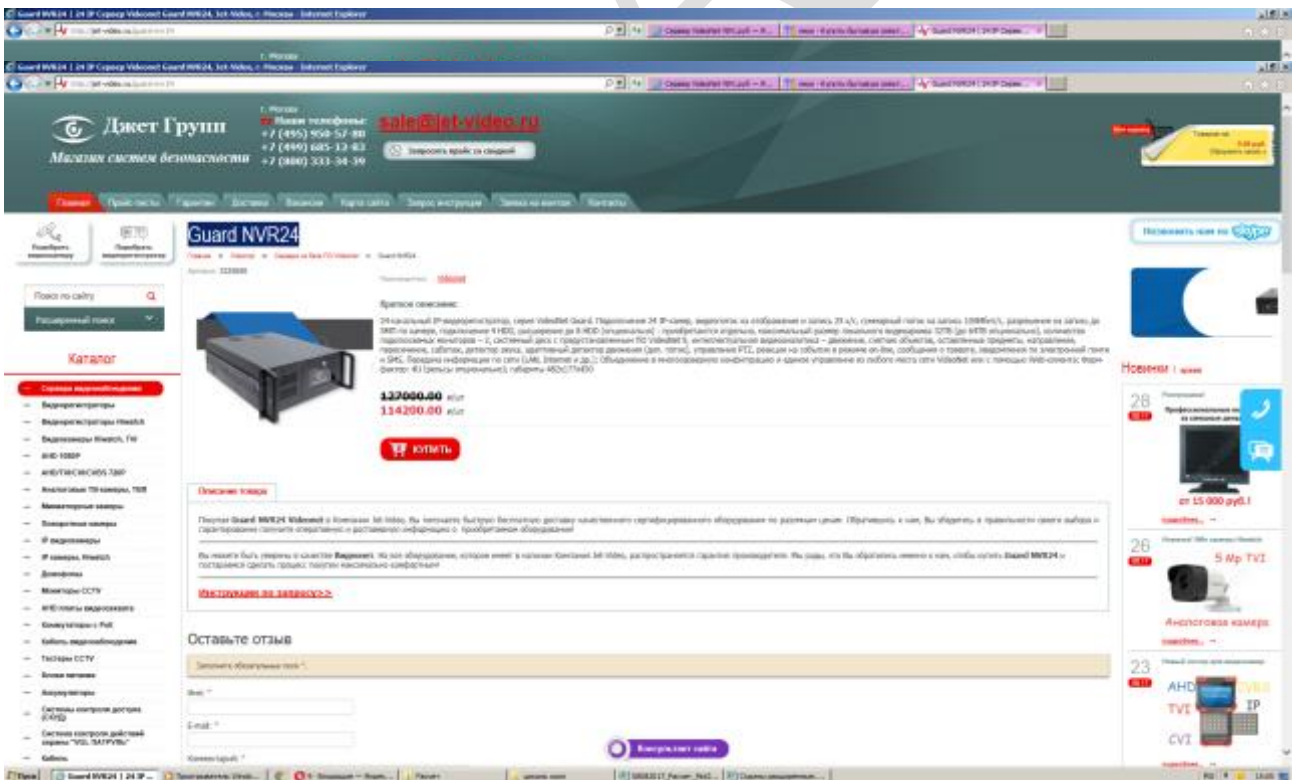
https://www.da-office.ru/store/unichtozhitel-bumag/hsm-902-58-mm/



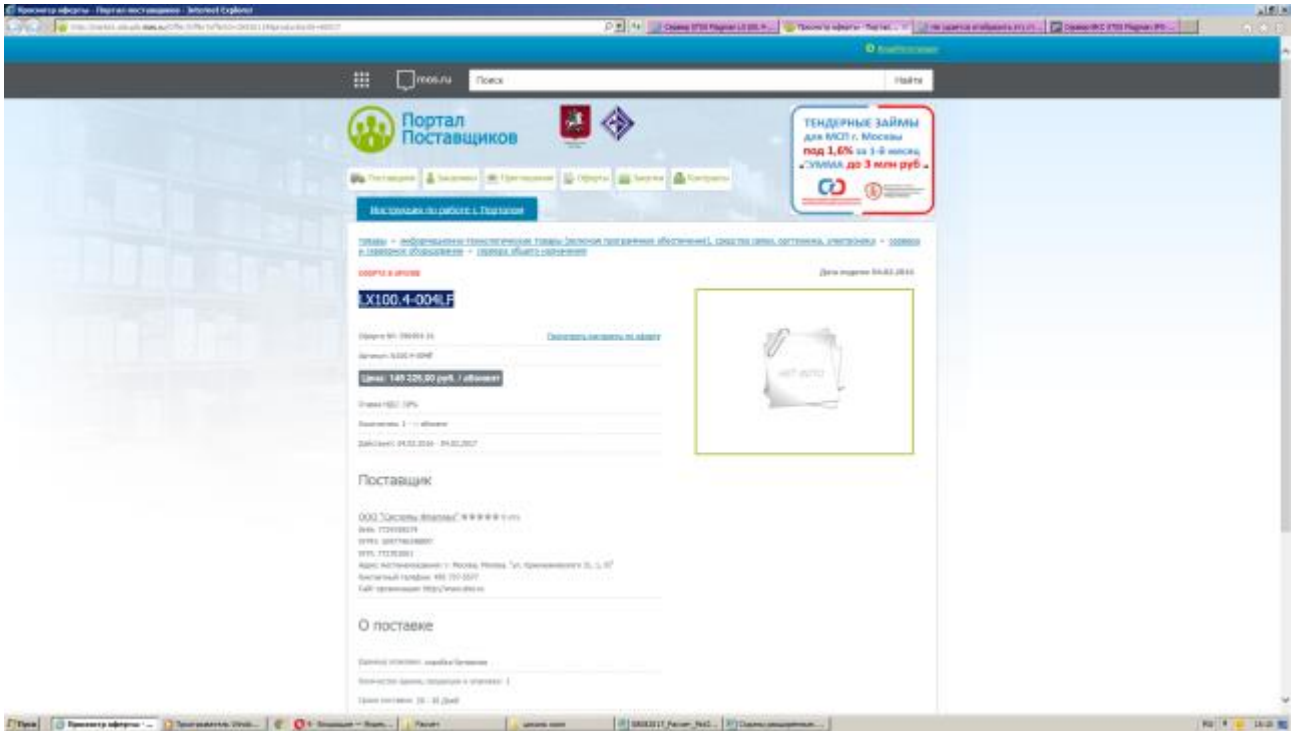
http://rb-sport.ru/shop/drugie-kategorii/sportivnoe-oborudovanie/gimnasticheskie-snaryady/brusya-gimnasticheskie-muzhskie-pod-zakaz/



http://jet-video.ru/guard-nvr24

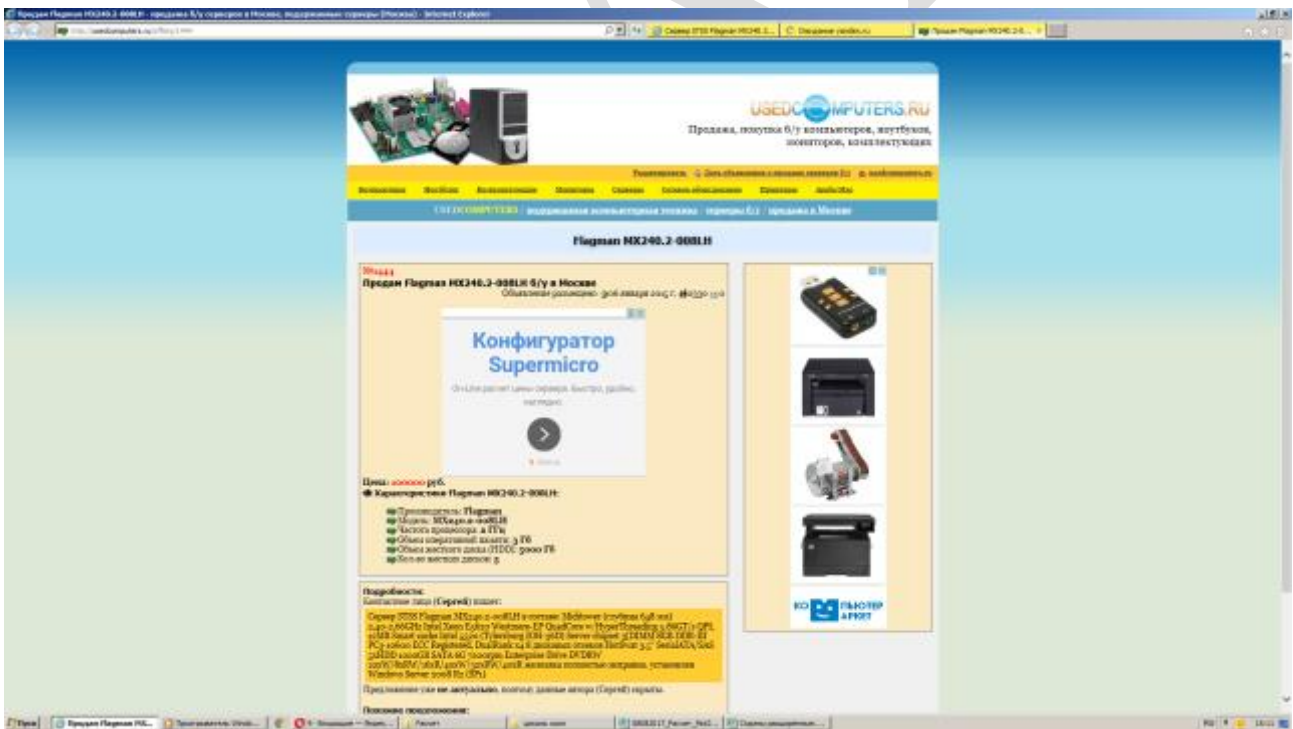


<http://market.zakupki.mos.ru/Offer/Offer?offerId=26926119&productionId=66517>



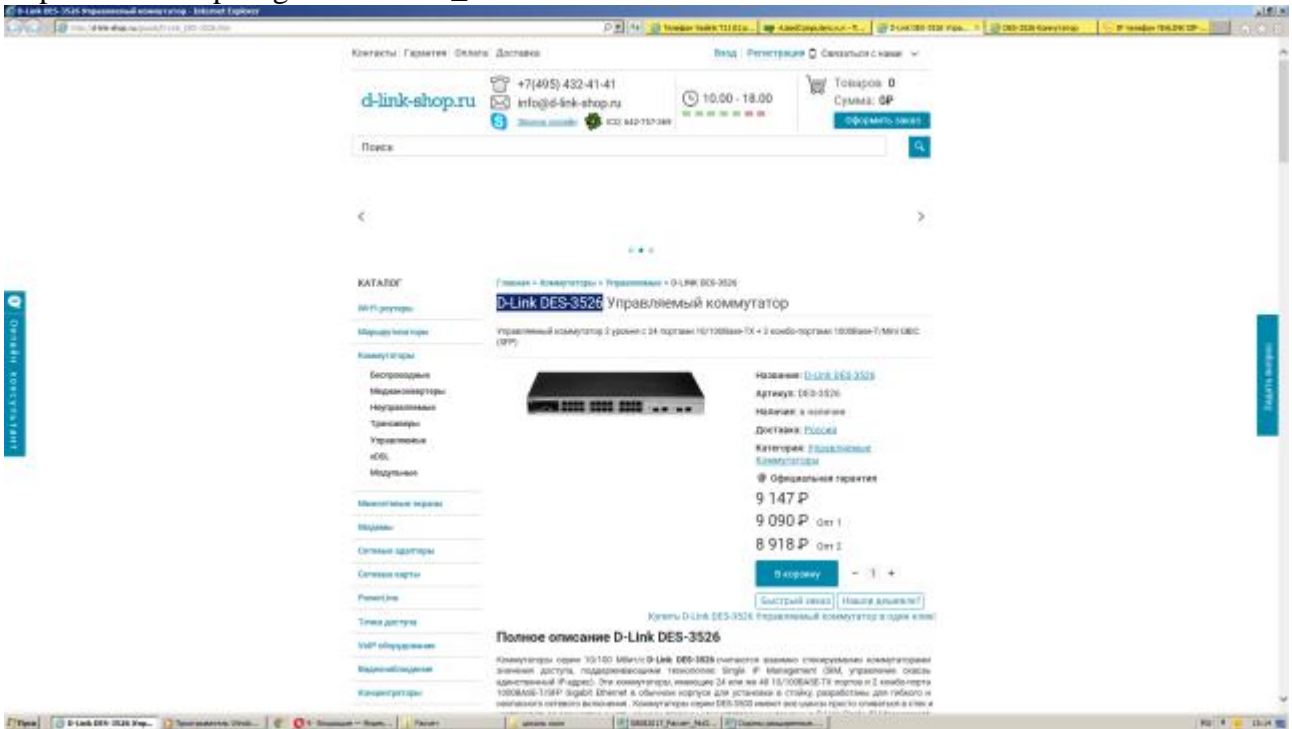
The screenshot shows a web browser window displaying a procurement portal. The page title is "Продажа б/у принтера в Москве, подмосковных городах (Москва)", indicating the sale of a used printer in Moscow and surrounding areas. The main header includes the logo for "Портал Поставщиков" (Supplier Portal) and navigation tabs for "Поиск", "Мои заказы", "Мои заявки", "Мои тендеры", "Мои заявки", "Мои тендеры", and "Мои заявки". A prominent banner on the right side of the page advertises "ТЕНДЕРНЫЕ ЗАЙМЫ для МСП г. Москва под 1,6% на 3-8 месяцев СУММА до 3 млн руб." (Tender Loans for MSMEs in Moscow at 1.6% for 3-8 months, sum up to 3 million rubles). The main content area displays details for a specific offer, including a price of "180 200,00 руб. (без НДС)" and a quantity of "1 шт.". A small image of a printer is visible on the right. Below the price, there is a section for "Поставщик" (Supplier) with contact information for "ООО 'Системы Бизнес'".

<http://usedcomputers.ru/offers/1444>

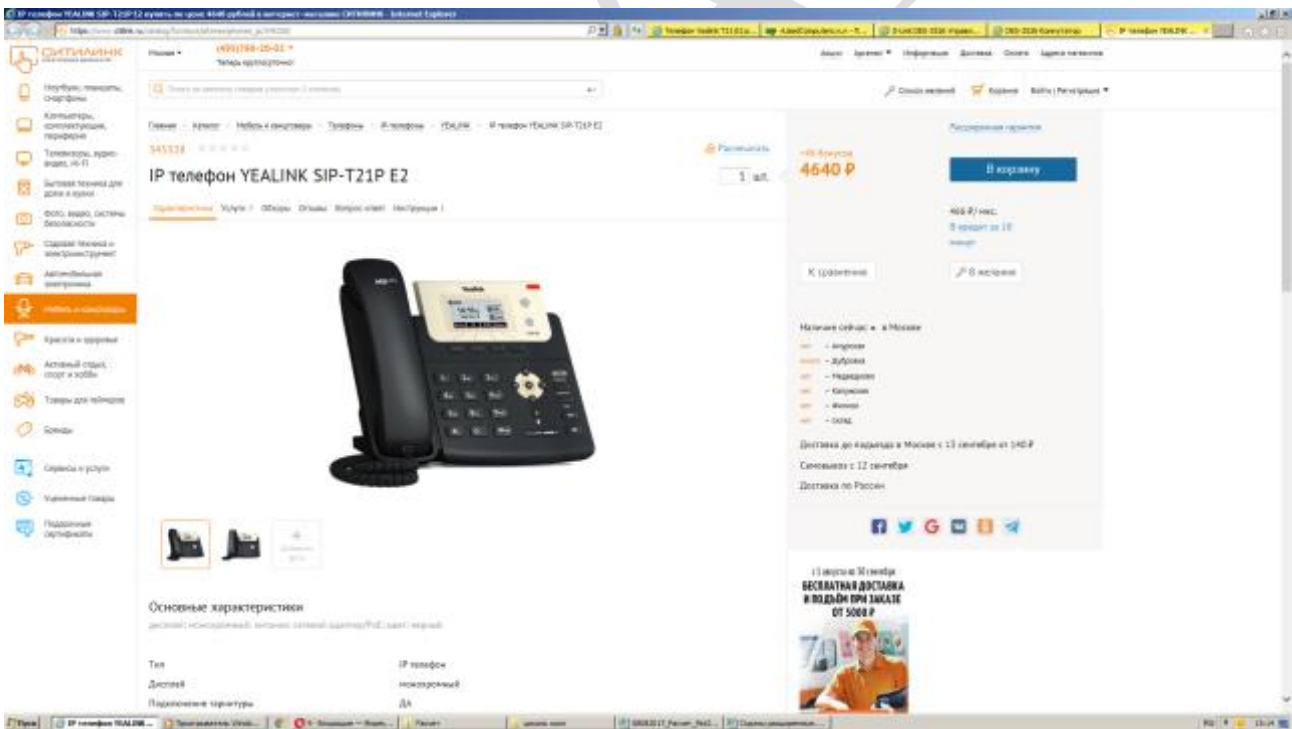


The screenshot shows a website for "USED COMPUTERS.RU", which specializes in the sale and purchase of used computers, monitors, and other electronic equipment. The page features a navigation menu with options like "Главная", "Каталог", "Контакты", "О нас", "Услуги", "Политика конфиденциальности", "Справка", and "Новости". The main content area is titled "Продажа ПК240.2-000111" and includes a "Конфигуратор Supermicro" (Supermicro Configurator) with a "Выбор" (Select) button. The price is listed as "100000 руб.". The page also displays a list of featured products, including a monitor, a printer, and a scanner, each with a small image and a "В корзину" (Add to cart) button. The footer contains the website's name and contact information.

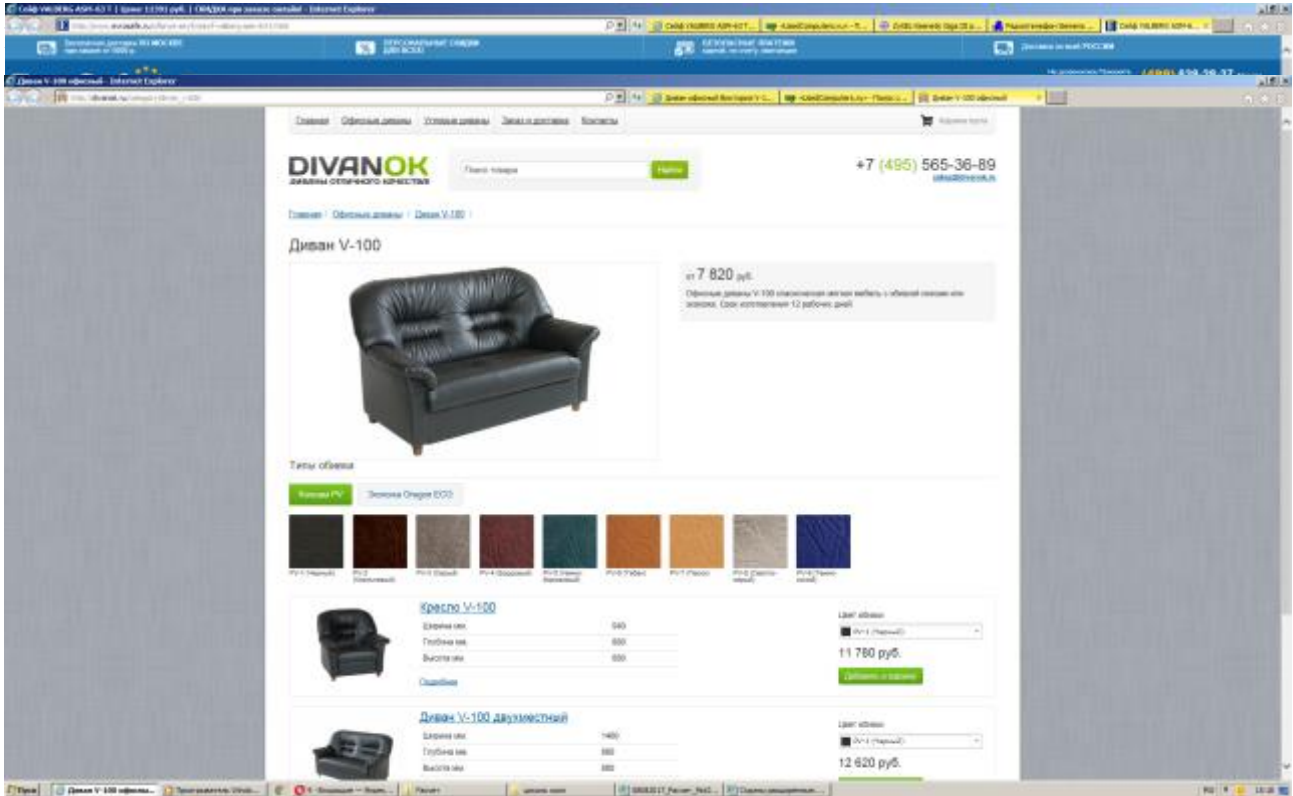
http://d-link-shop.ru/goods/D-Link_DES-3526.htm



https://www.citilink.ru/catalog/furniture/phones/phones_ip/345328/



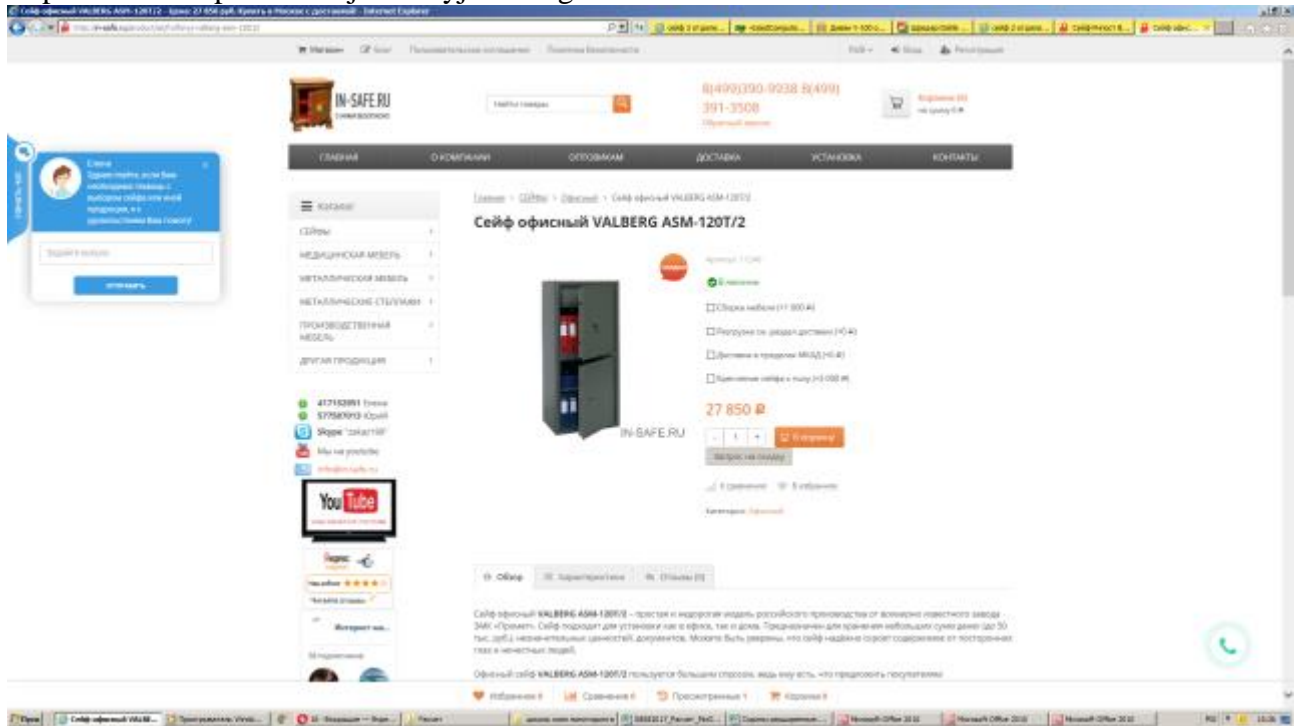
<http://www.evrosafe.ru/ofisnye-seyfy/seyf-valberg-asm-63-t.html>



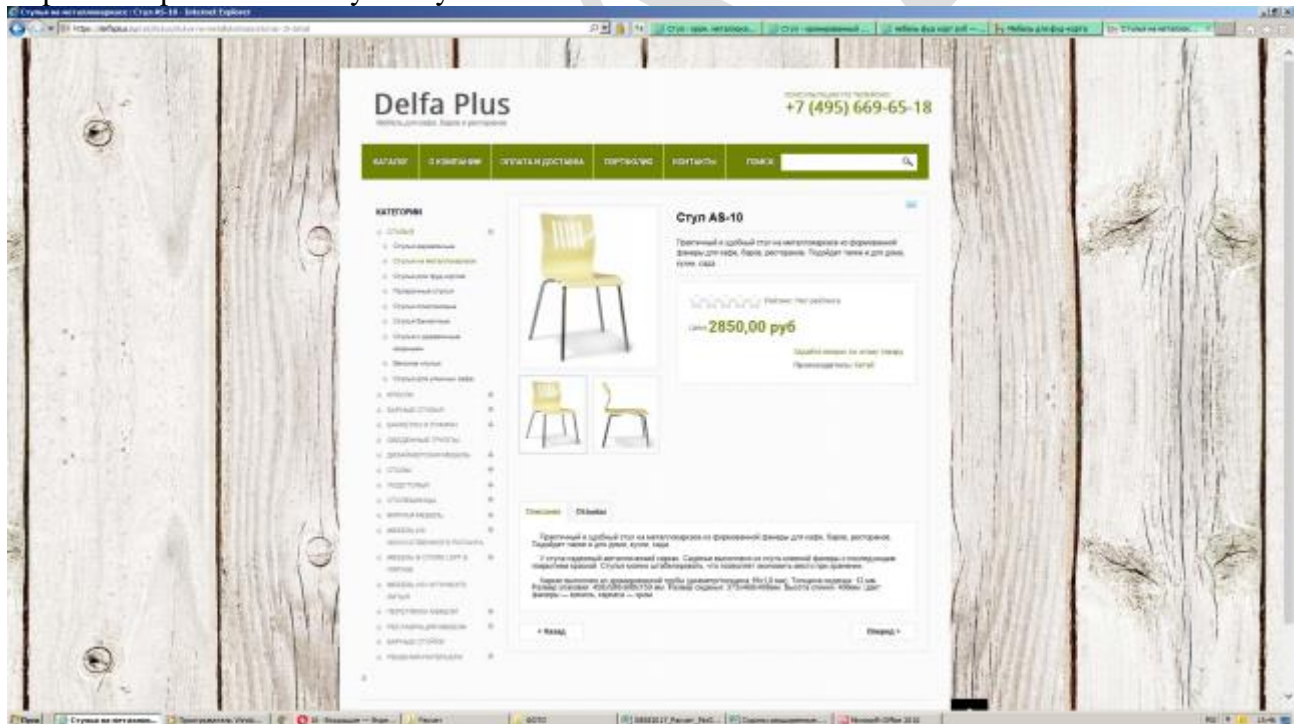
<https://www.foroffice.ru/products/description/52685.html>



<http://in-safe.ru/product/sejf-ofisnyj-valberg-asm-120t2/>



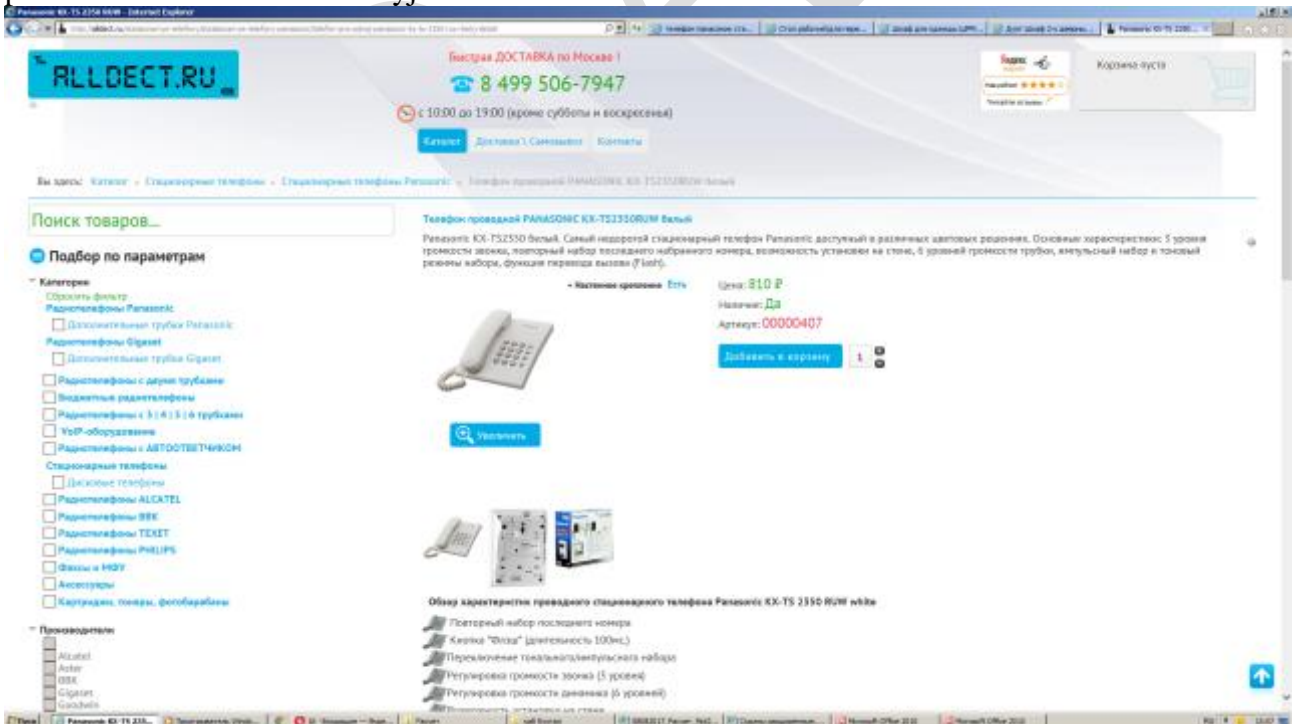
<https://delfaplus.ru/cat/stulya/stulya-na-metallokkarkase/stul-as-10-detail>



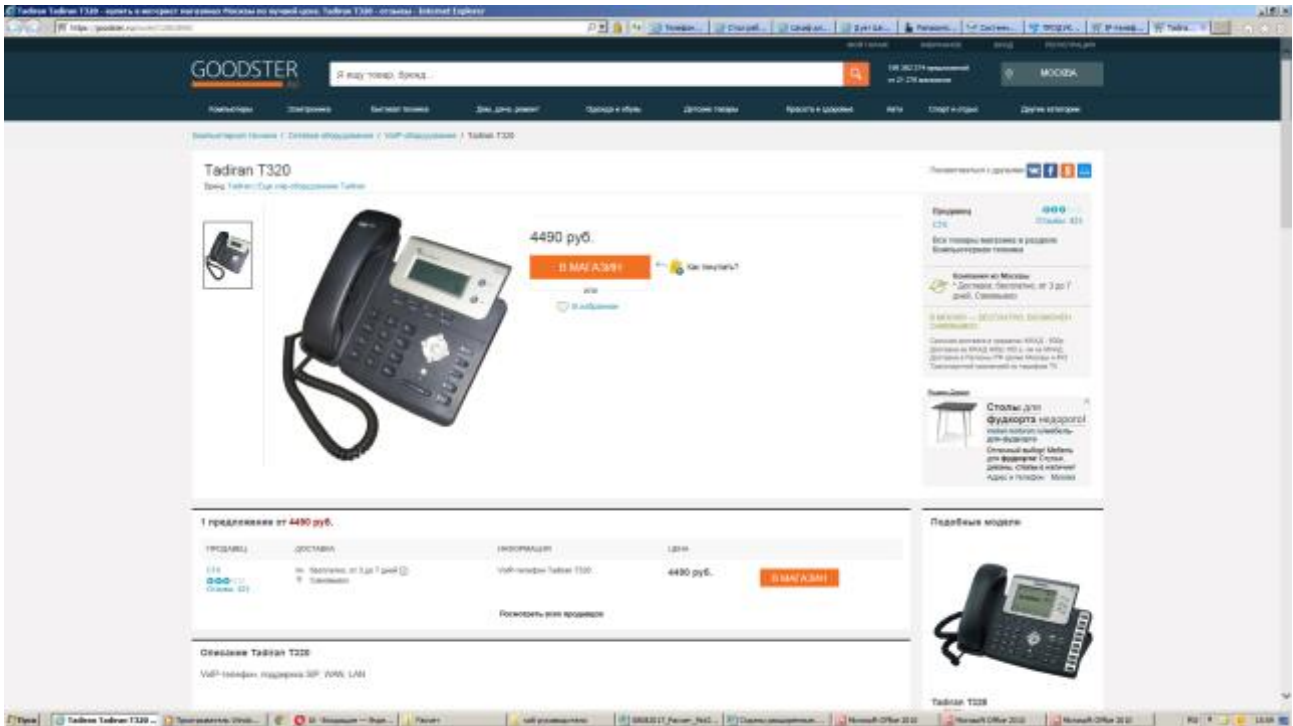
http://www.bestmebelshop.ru/catalog/shkafy-raspashnye/duet-shkaf-2-kh-dvernyy-16-10/



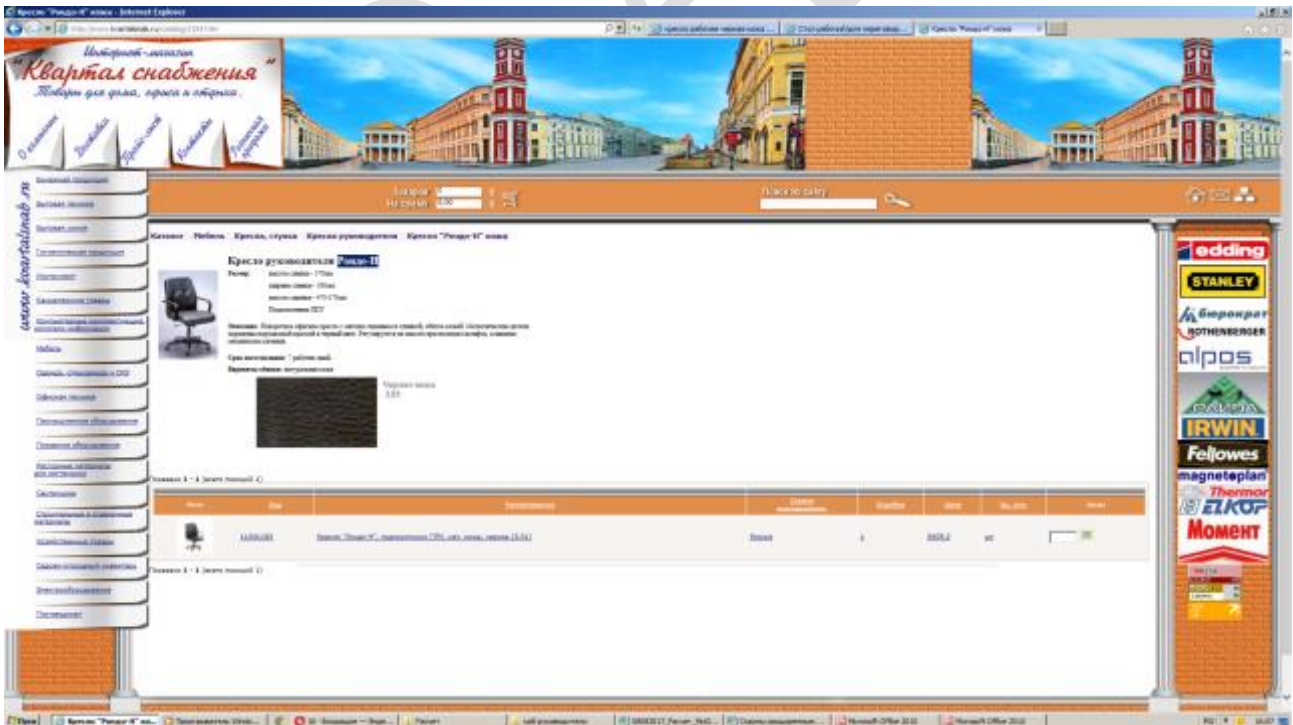
http://alldect.ru/statsionarnye-telefony/statsionarnye-telefony-panasonic/telefon-provodnoj-panasonic-kx-ts-2350-ruw-belyj-detail



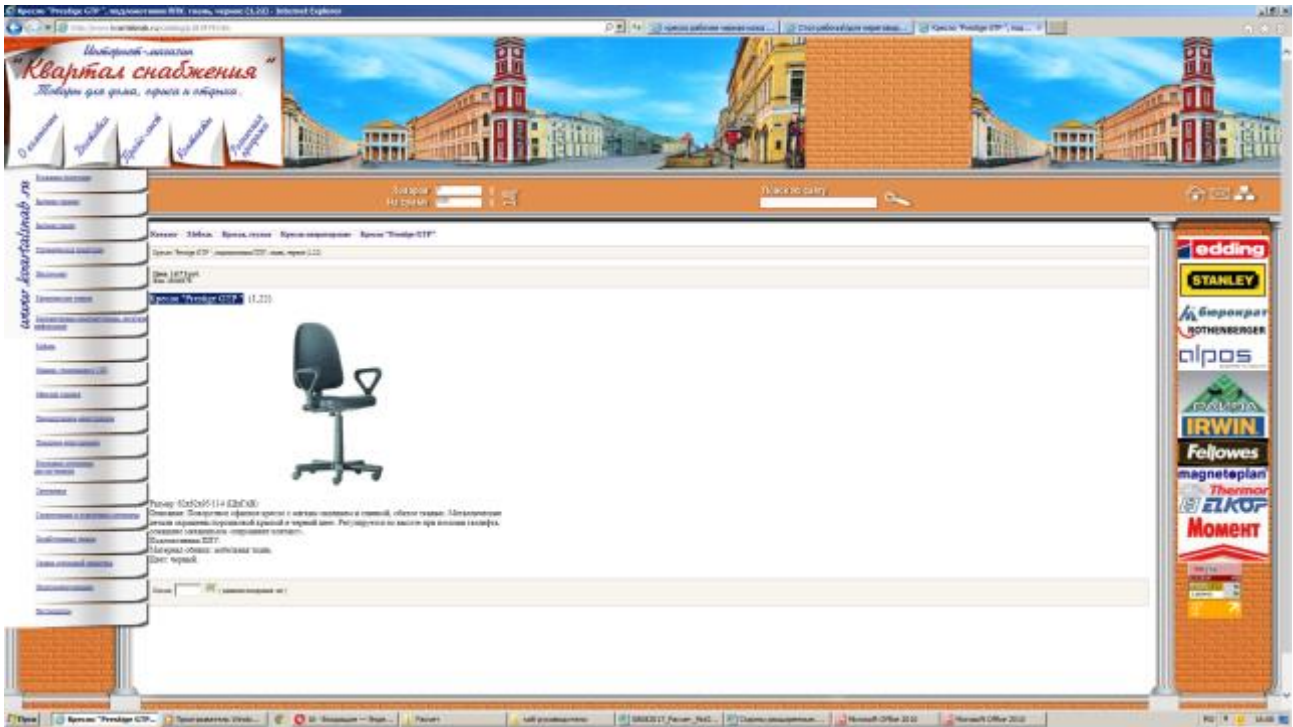
<https://goodster.ru/model/12863898/>



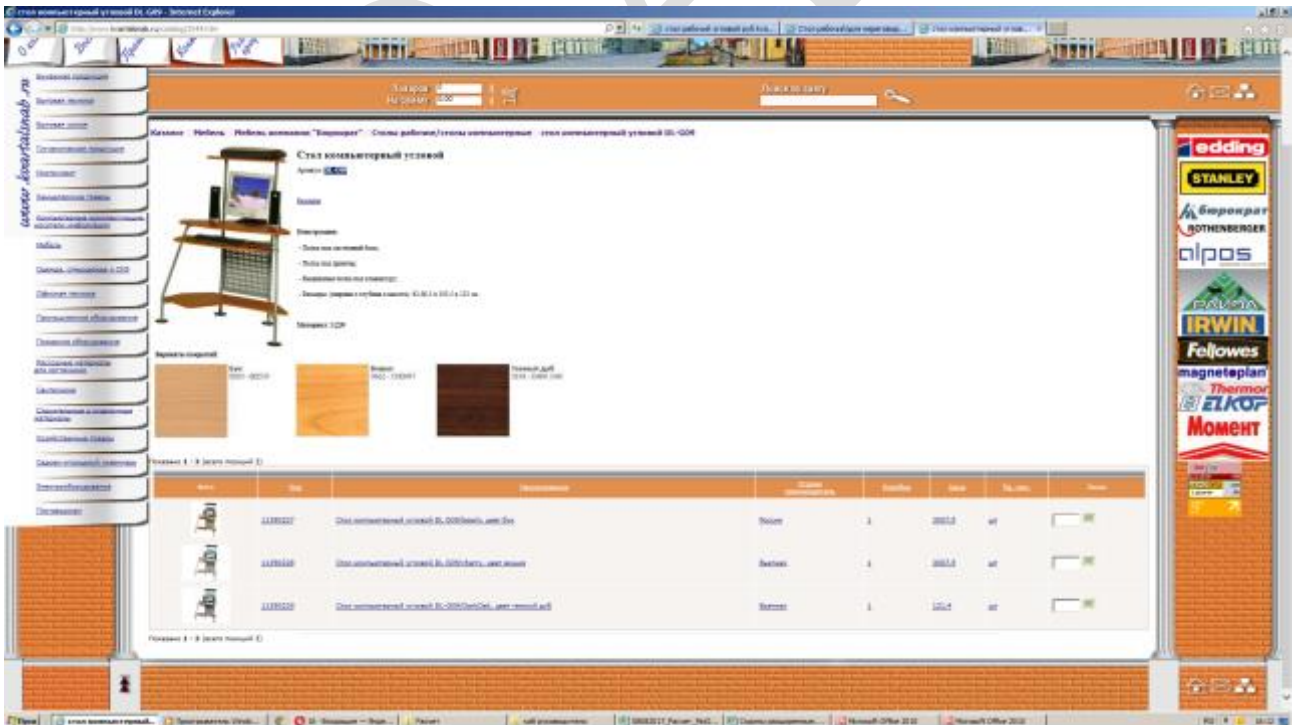
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/3154.htm>



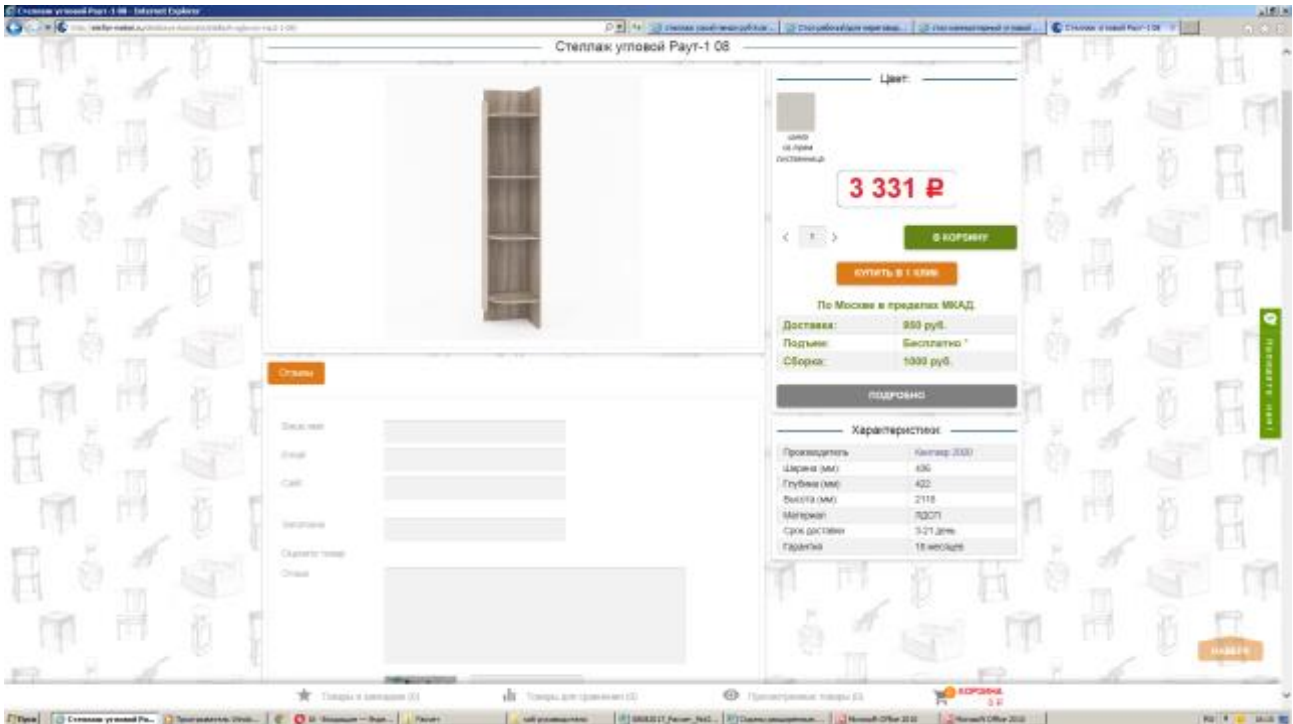
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p181974.htm>



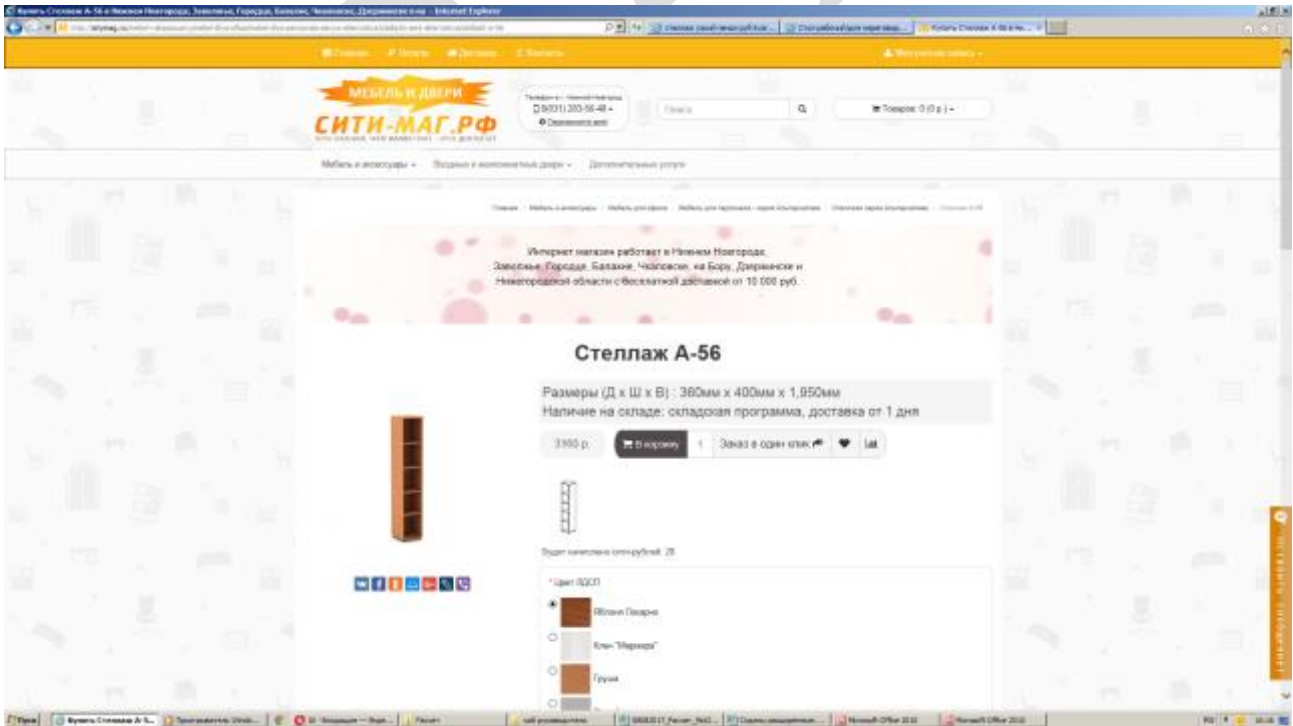
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/2544.htm>



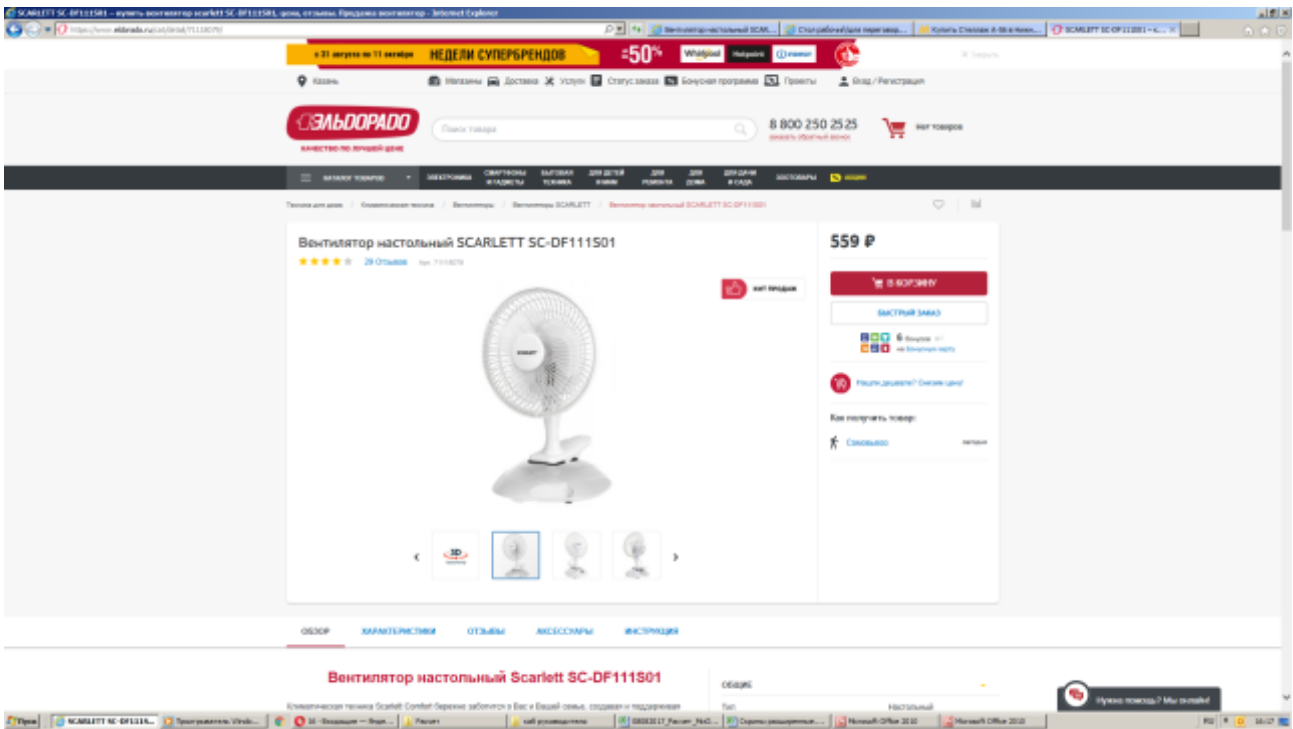
<http://elefan-mebel.ru/detskaya-komnata/stellazh-uglovoy-raut-1-08/>



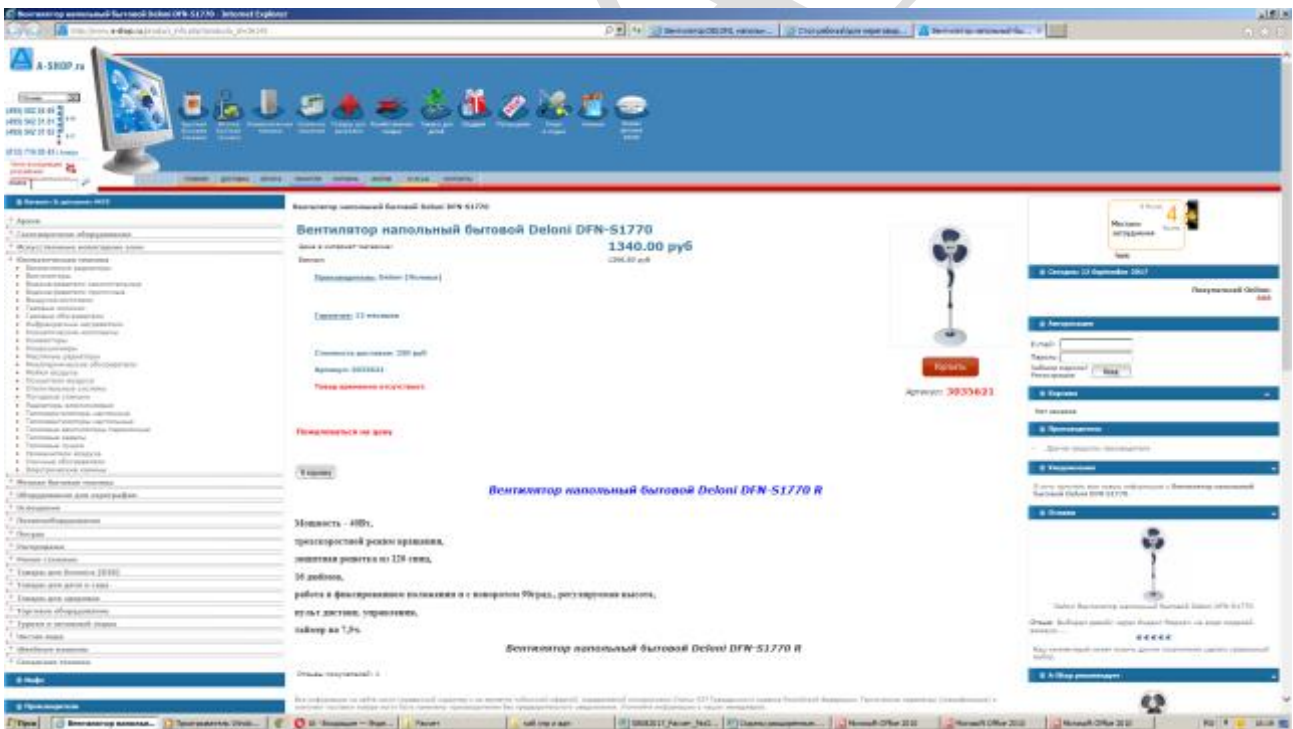
<http://sitimag.ru/mebel-i-aksesuary/mebel-dlya-ofisa/mebel-dlya-personala-seriya-alternativa/stellazhi-serii-alternativa/stellazh-a-56>



https://www.eldorado.ru/cat/detail/71118079/



http://www.a-shop.ru/product_info.php?products_id=36142



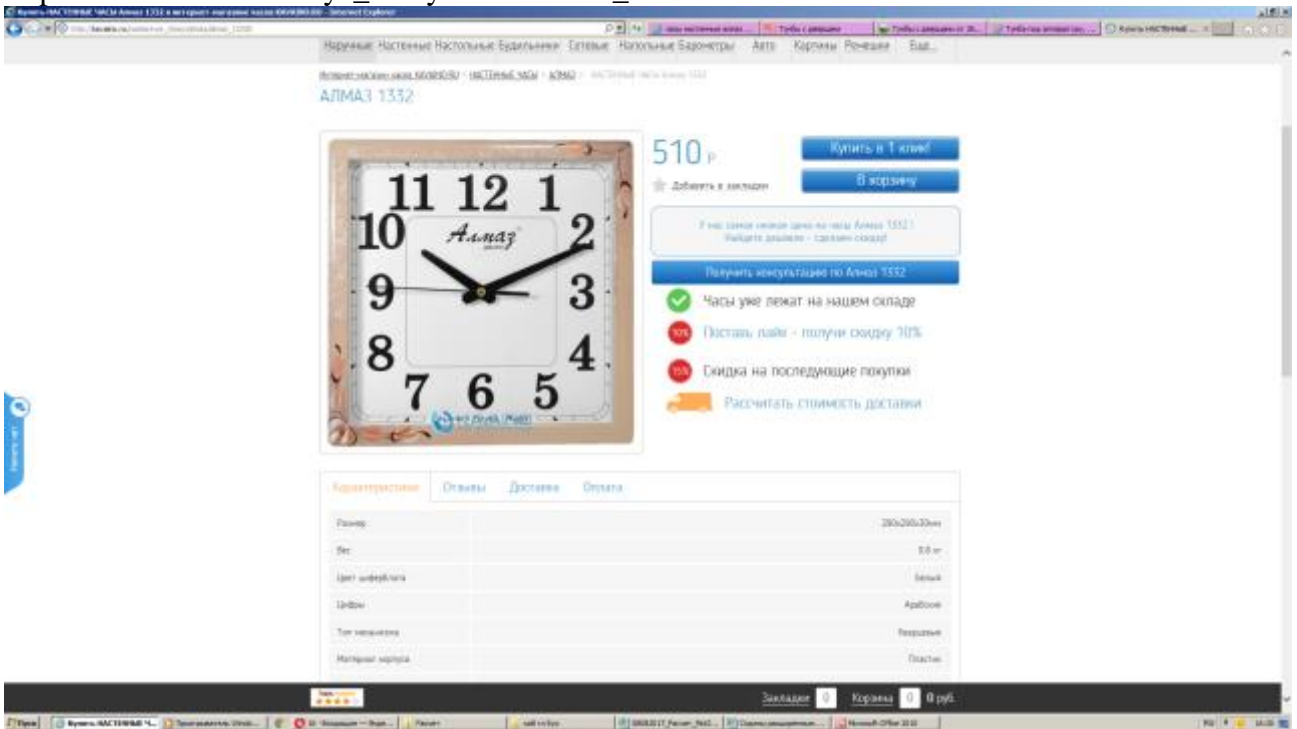
<http://www.turboletka.ru/klimaticheskaya-tehnika/ventilyatory-napolnye/silver/rx-6015>

The screenshot shows the website www.turboletka.ru. The main navigation bar includes categories like 'Техника для кухни', 'Бытовая техника', 'Климатическая техника', 'Красота, здоровье и уход за телом', 'Посуда и кухонные аксессуары', 'Товары для дома', 'Инструменты и садоводство', and 'Самое в пике'. The product page for the 'Вентилятор напольный Silver RX-6015' features a large image of the fan and a price tag of 850 p. Below the image, there are tabs for 'ОПИСАНИЕ', 'ХАРАКТЕРИСТИКИ', 'КОМПЛЕКТАЦИЯ', and 'ОТВЕТЫ'. A large watermark 'А' is overlaid on the page.

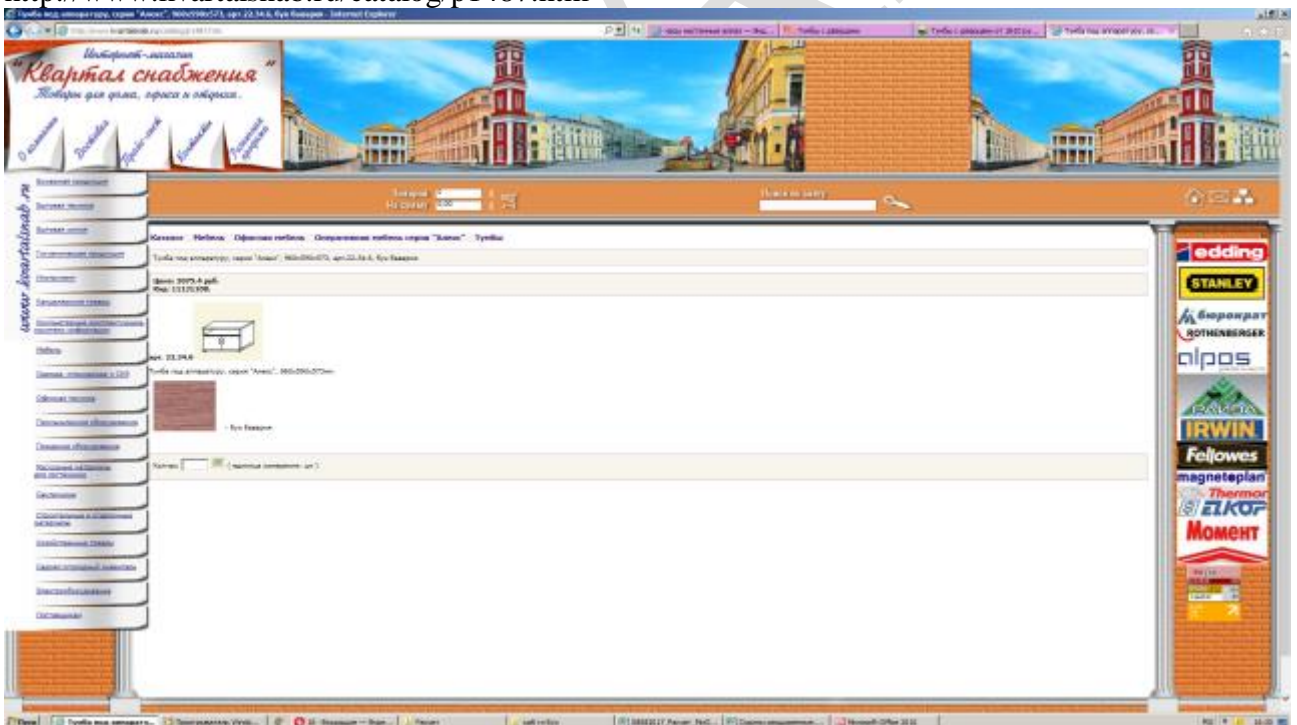
<https://shop-polaris.ru/polaris-puh-3204>

The screenshot shows the website shop-polaris.ru. The main navigation bar includes categories like 'Увлажнители', 'Техника для дома', 'Красота и здоровье', 'Техника для кухни', 'Климат', and 'Посуда'. The product page for the 'Увлажнитель Polaris PUH 3204' features a large image of the humidifier and a price tag of 2 999 p. Below the image, there are social media sharing icons and a video player titled 'ВИДЕООБОЗРЫ ПРОДУКЦИИ'. A large watermark 'А' is overlaid on the page.

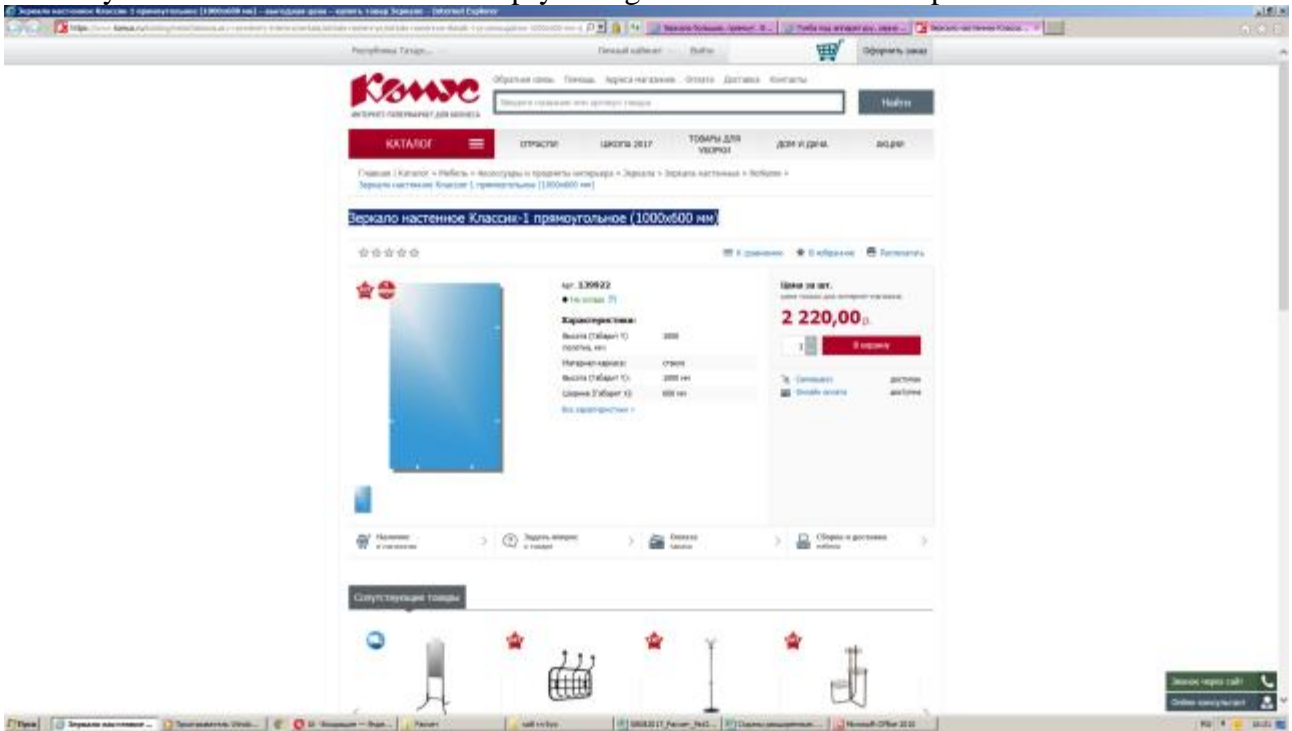
http://kavaino.ru/nastennye_chasy/almaz/almaz_13320



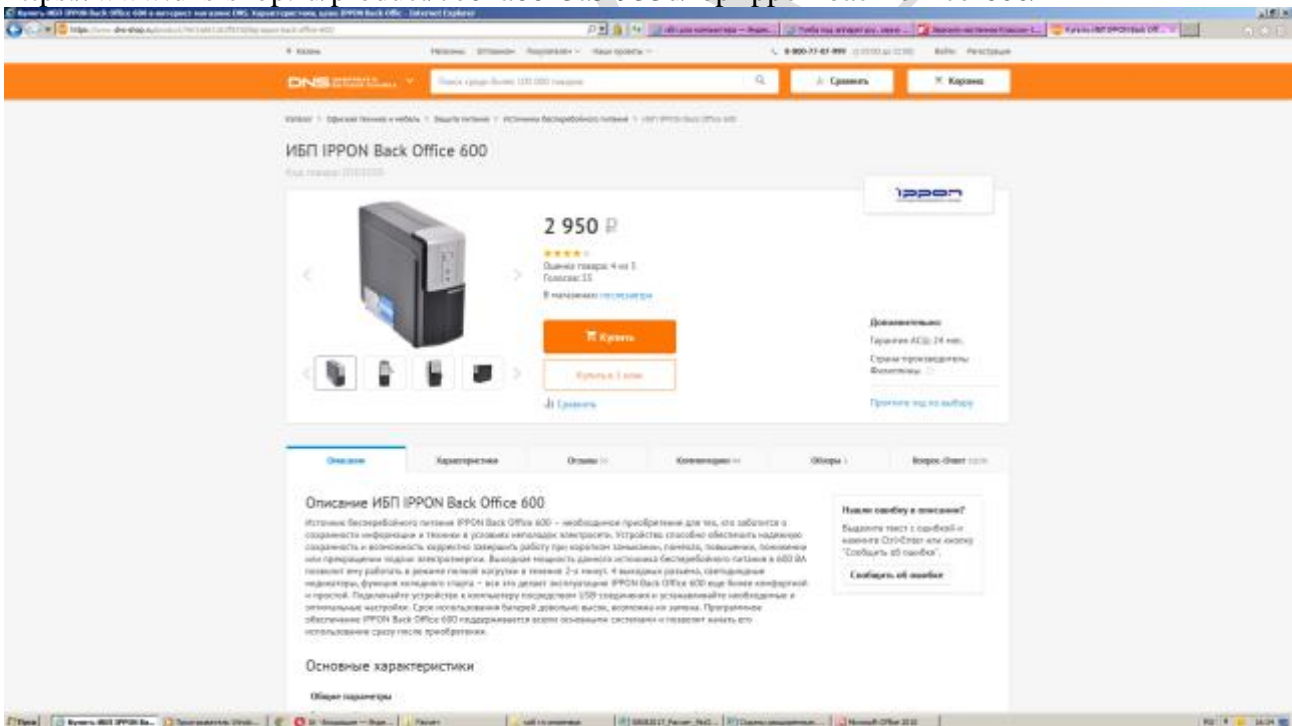
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1487.htm>



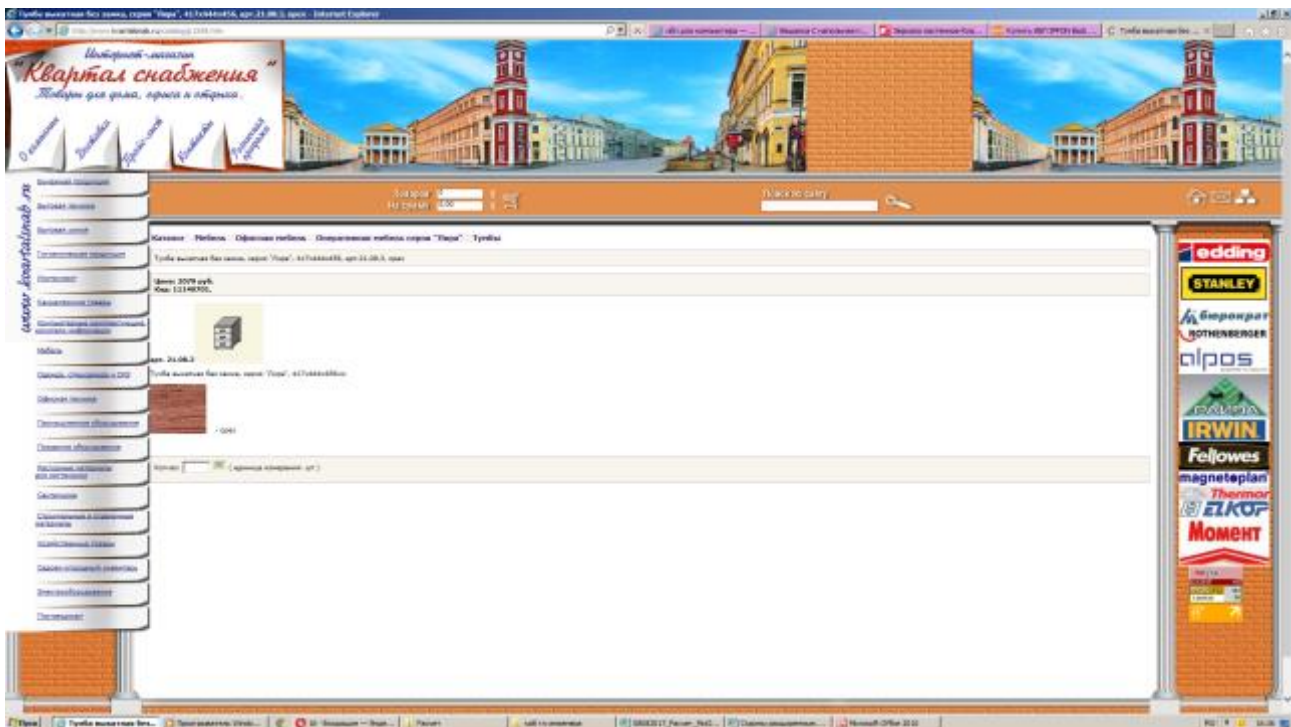
<https://www.komus.ru/katalog/mebel/aksessuary-i-predmety-interera/zerkala/zerkala-nastennye/zerkalo-nastennoe-klassik-1-pryamougolnoe-1000x600-mm-/p/139922/>



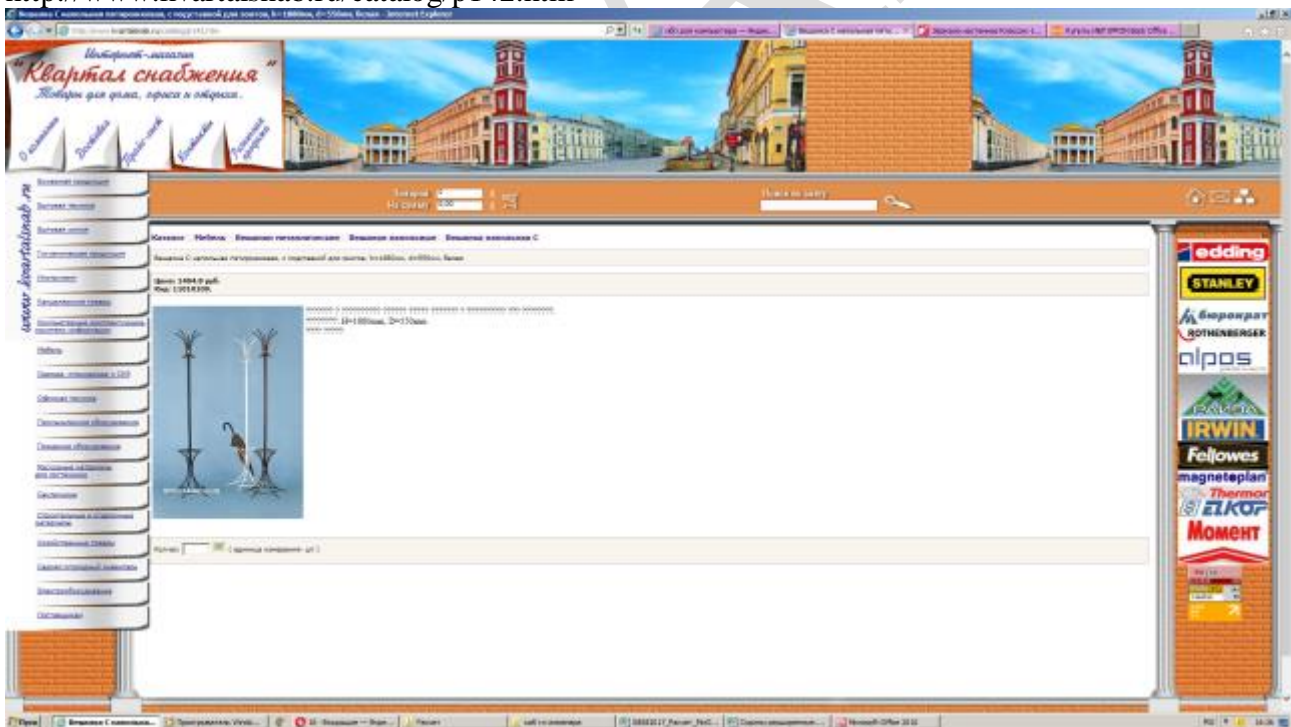
<https://www.dns-shop.ru/product/7e01a6613a3f933d/ibp-ippon-back-office-600/>



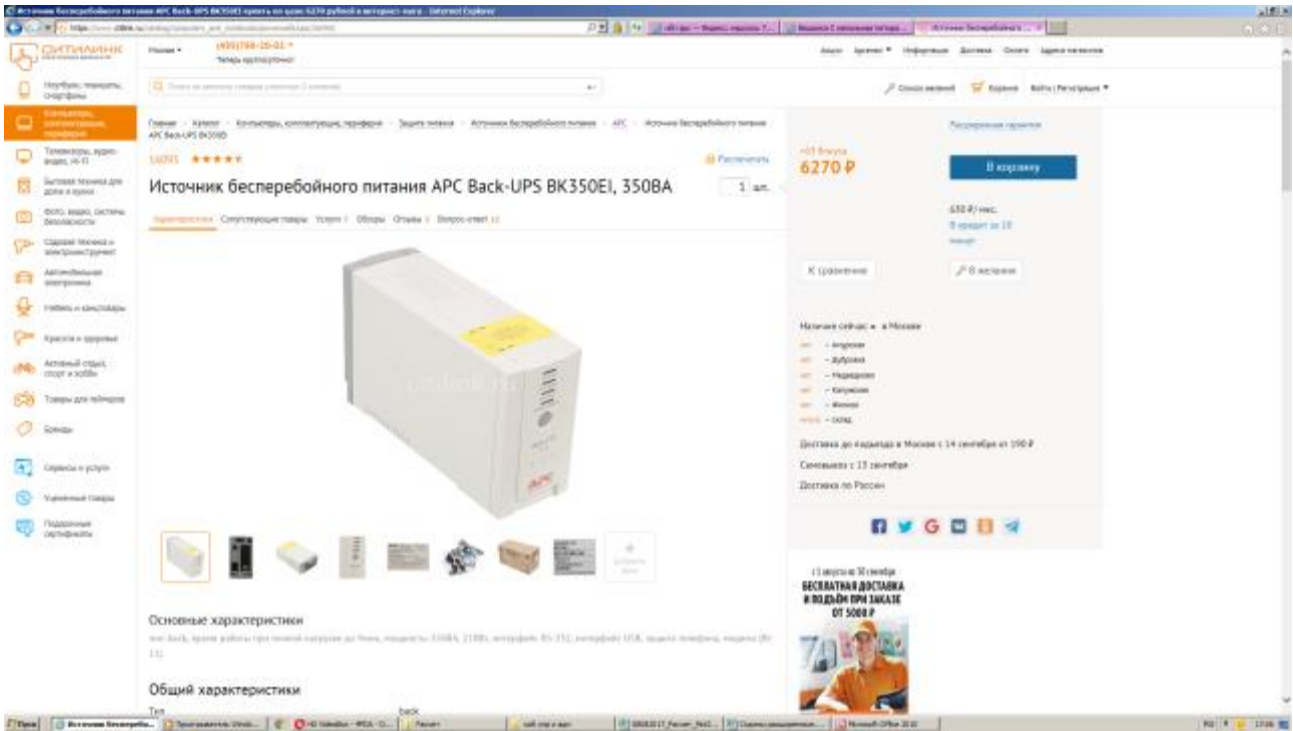
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1559.htm>



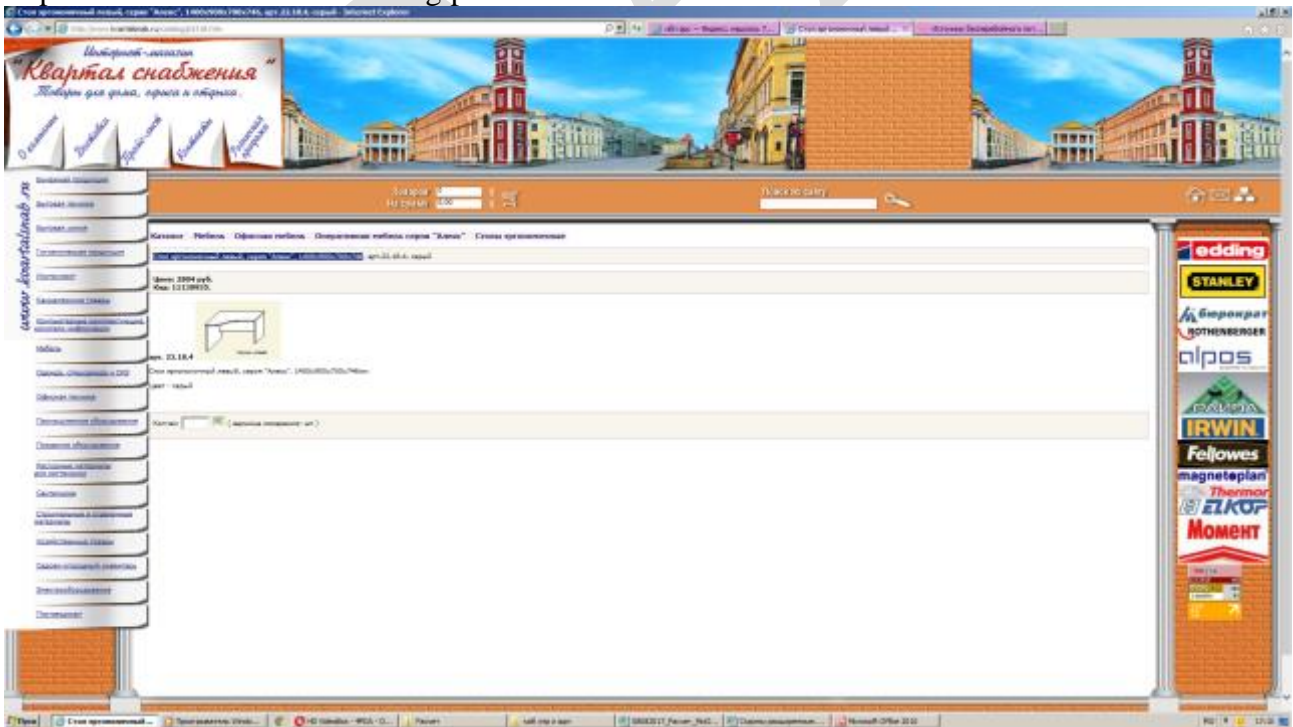
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p142.htm>



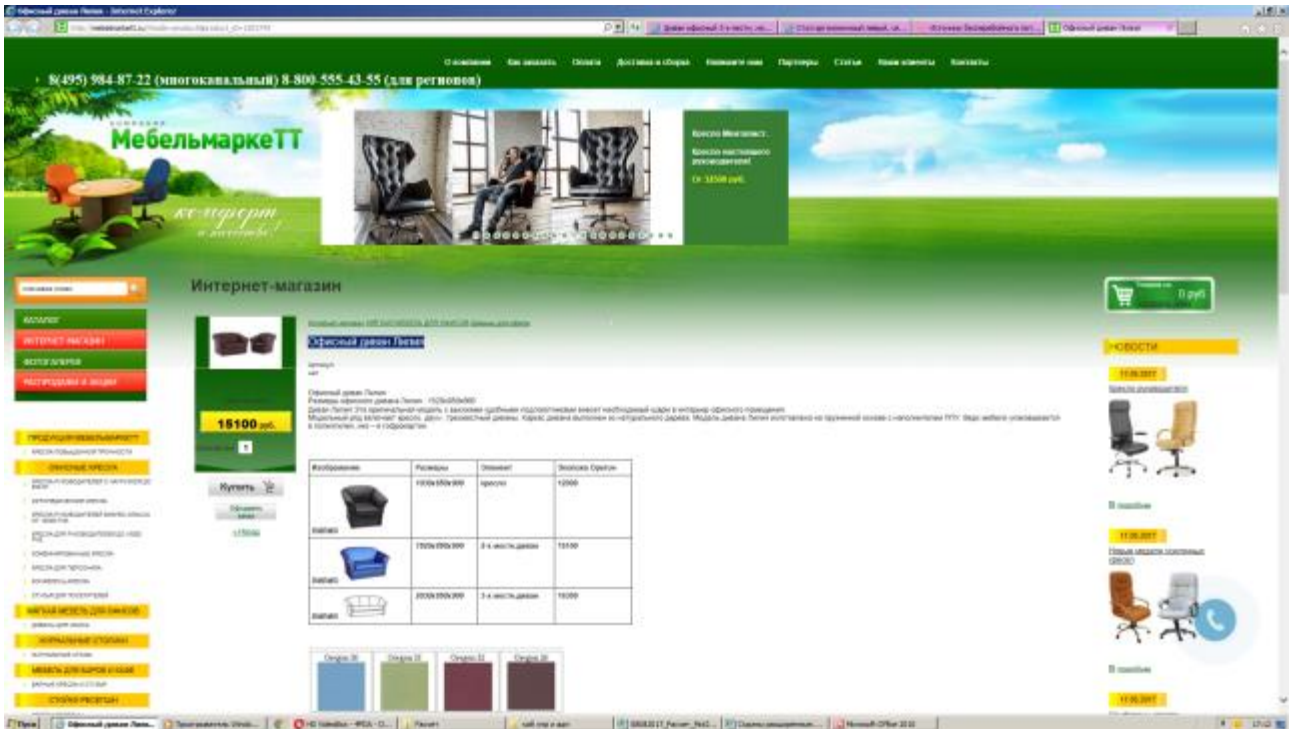
https://www.citilink.ru/catalog/computers_and_notebooks/powersafe/ups/16095/



<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p5318.htm>



http://mebelmarkett.ru/?mode=product&product_id=1203743



<http://www.gratan.ru/evrokonteiner-ocinkovannyi-1-1m3-mgb-1100.html>



http://www.vitrinabu.ru/products/press-bramidan-3-o-paketirovochnyj

Пресс Bramidan 3-0 пакетировочный

105 000 руб.

Модель: Bramidan 3-0 предназначена для прессования небольших отходов (пленки, картон, пластик, бумага, картон, пенопласт, пенополиуретан). Данное оборудование является основной частью отходов на предприятии в несколько раз увеличивает производительность за счет на выходе мусора. Размер упаковочного пакета – 20х40 см. Мощность – 22 кВт. Время одного цикла прессования составляет 18 сек. Удельная производительность – 8 тонн. Подходит для средних предприятий и небольших предприятий. Производство: Дания.

Производитель	Дания
Габаритные размеры, мм	800x500x750
Мощность, кВт	22
Модель, шт	1
Производитель (3-й уровень иерархии)	Дания

https://www.teplo-vent.com/teplovyje-zavesy/elektricheskie/teplomash-kev-24p6031e-ellips/

ТЕПЛОМЕНТ

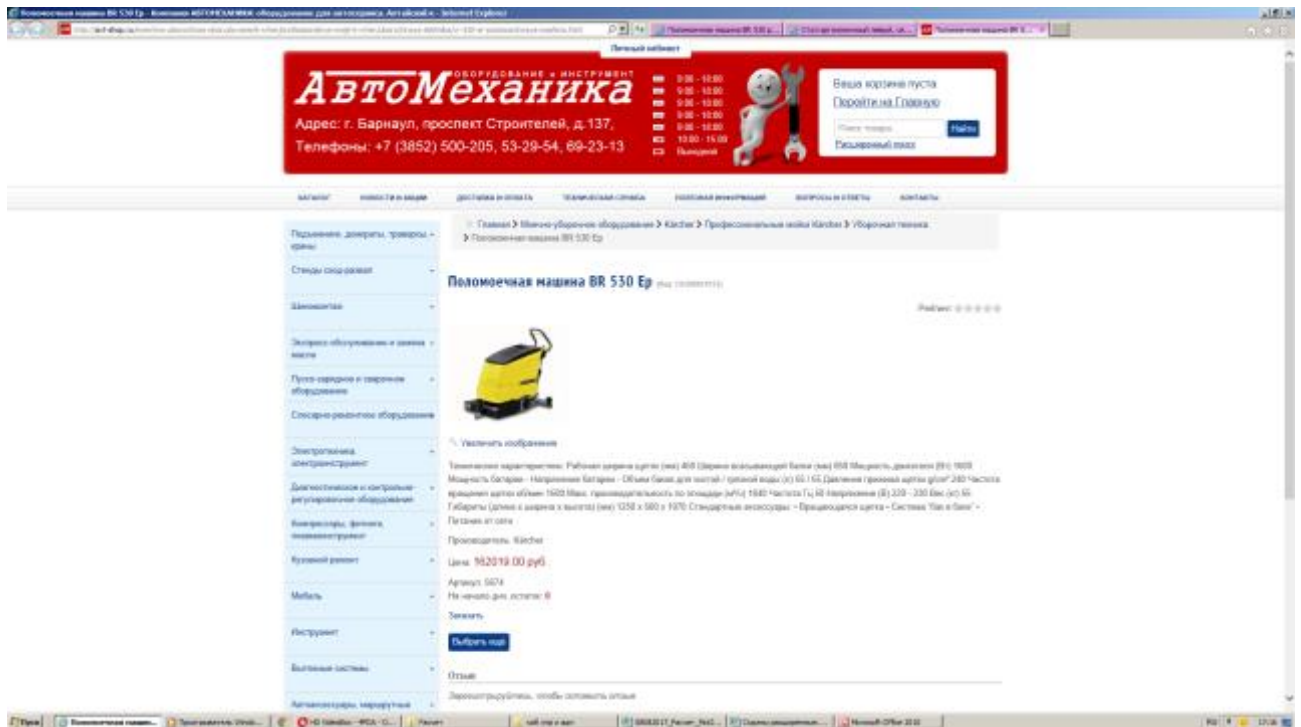
8 (495) 777 96 99
8 (800) 200 75 88

ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ ТЕПЛОВАЯ ЗАВЕСА ТЕПЛОМАН КЭВ-24П6031Е ЭЛЛИПС

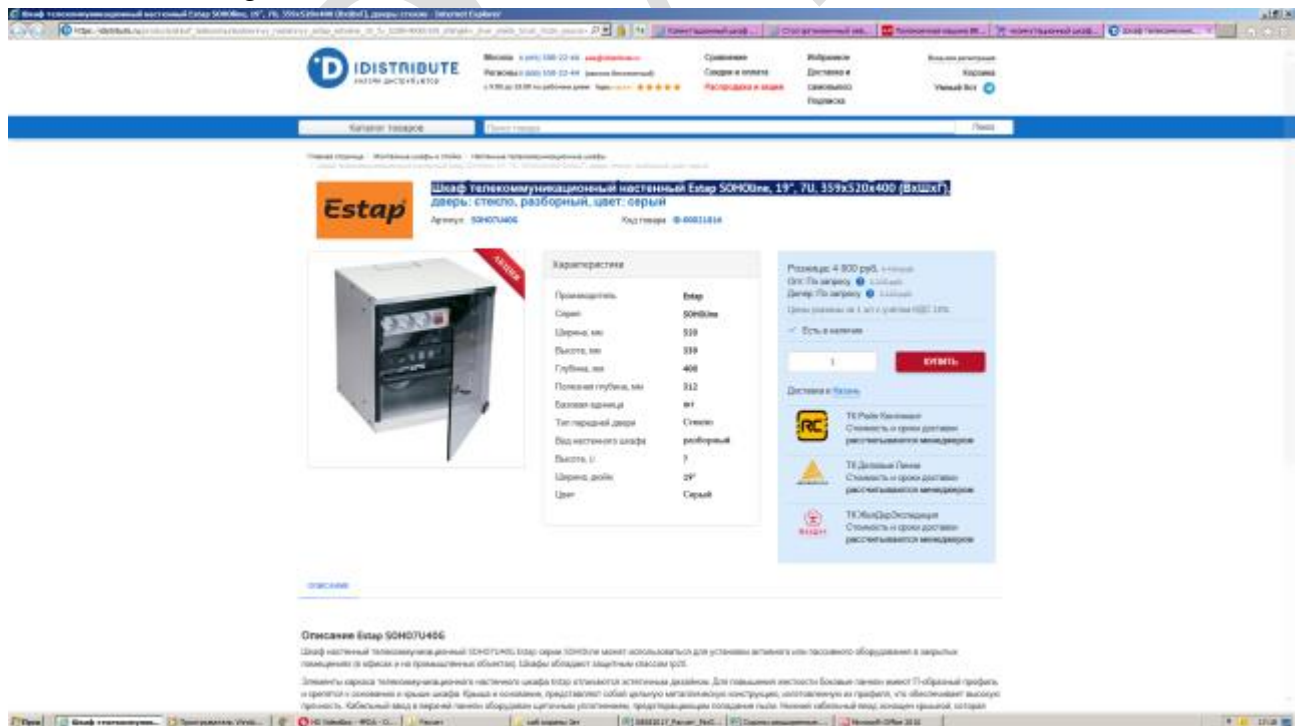
63 200 руб.

Тепловая завеса теплового экрана Тепломан КЭВ-24П6031Е эллипс. Тепловая завеса предназначена для защиты дверных проемов. - ширина до 3,1 м - высота до 3,1 м. Изготовлена из высококачественного материала Тепломан КЭВ-24П6031Е отличается легкостью монтажа, эстетичной формой от стандартной конструкции, и легкостью обслуживания в случае поломки или замены элементов. Предназначена для использования в помещениях. Высота установки до 3,1 м. Тепловая завеса серии КЭВ работает по принципу: инфракрасный тепловой экран излучает тепло в пространство и предотвращает теплопотери из помещений. Тепловая завеса серии КЭВ имеет функцию нагрева и защиты от холода. С помощью функции нагрева предотвращает замерзание воздуха в помещениях, предотвращает образование льда. Защищает форму, целостность двери, исключает сквозняки.

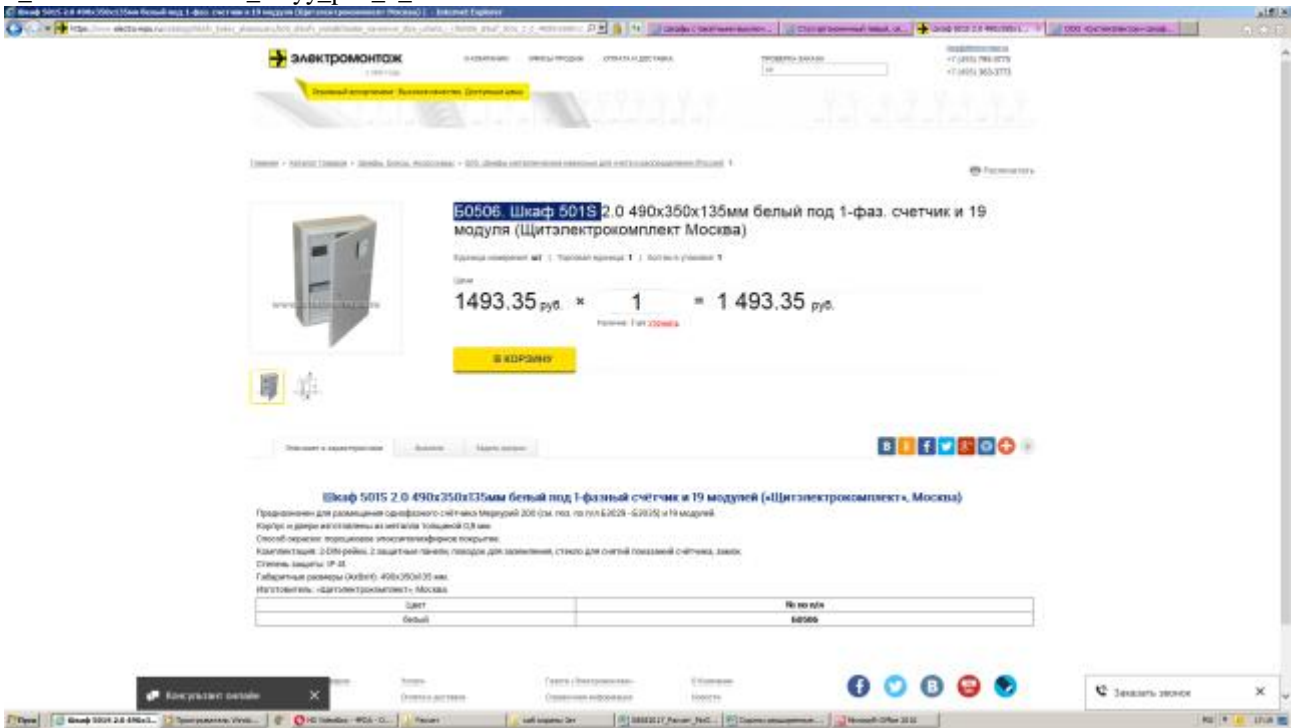
http://avt-shop.ru/moechno-uborochnoe-oborudovanie/k-rcher/professionalnye-mojki-k-rcher/uborochnaya-tekhnika/vr-530-er-polomoechnaya-mashina.html



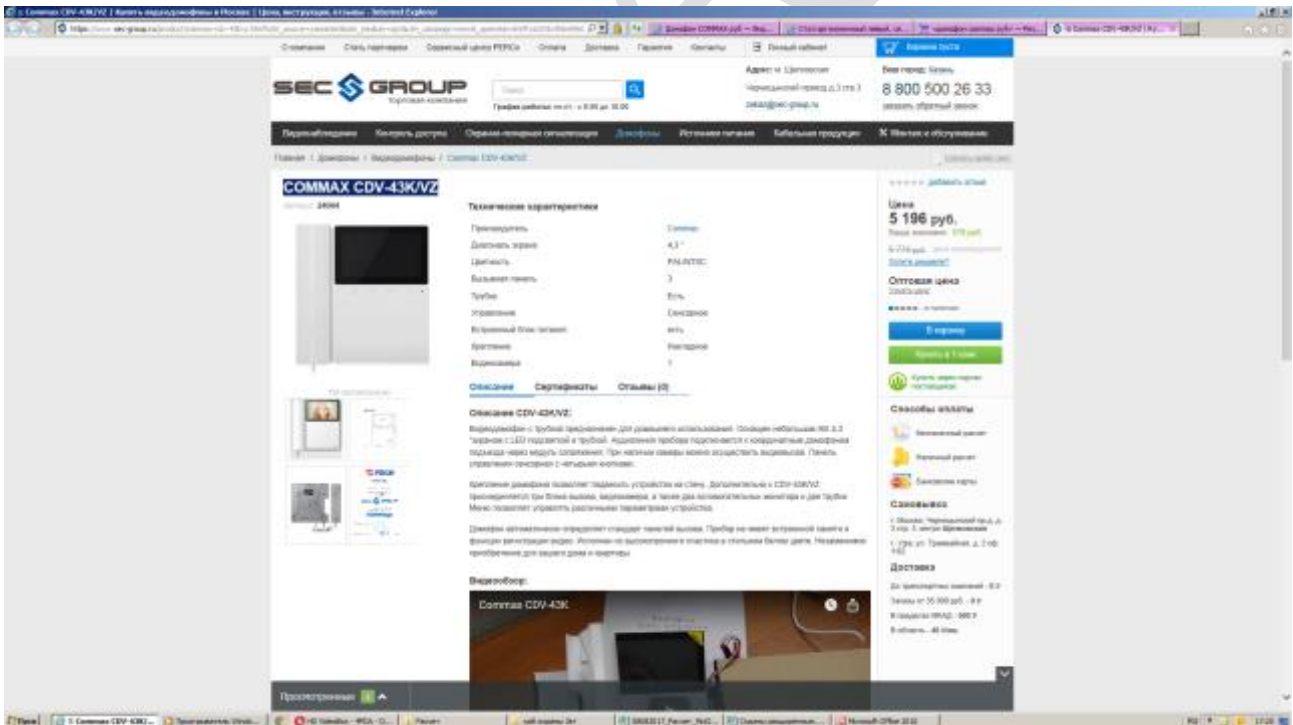
https://idistribute.ru/products/shkaf_telekommunikatsionnyy_nastennyy_estap_soholine_19_7u_520_kh400kh359_shkhgkhv_dver_steklo_tsvet_/



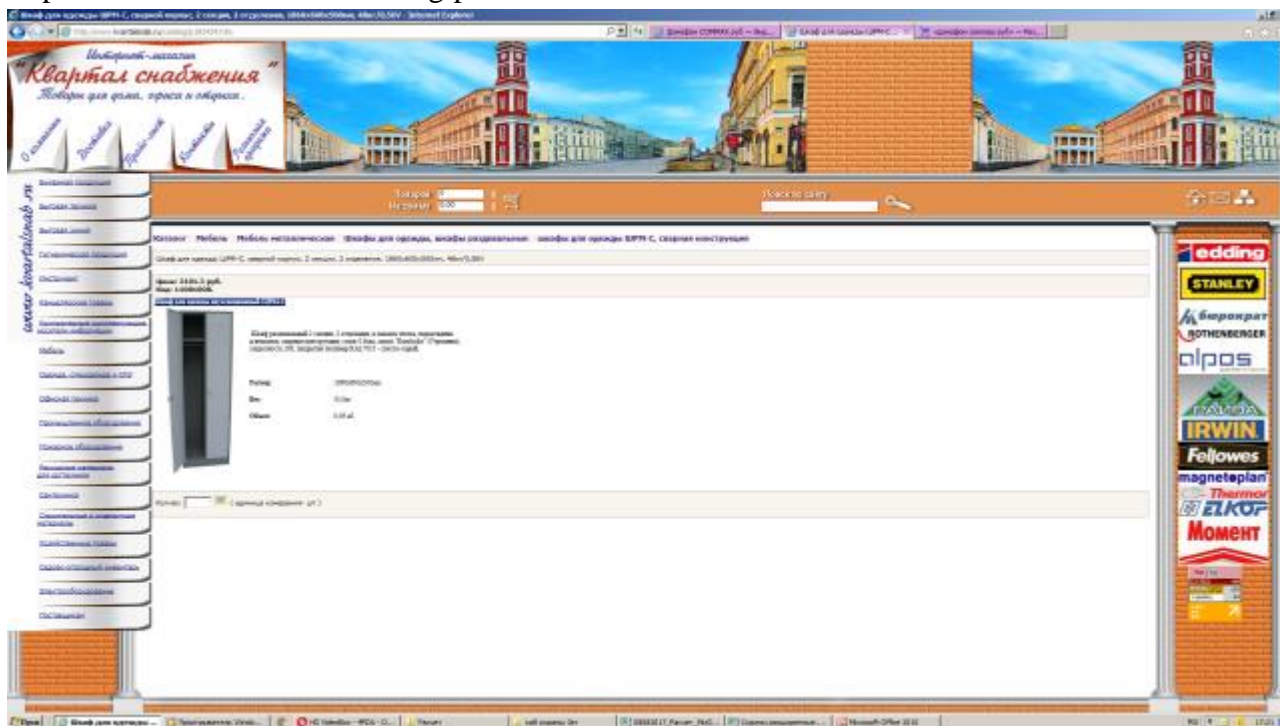
https://www.electro-mpo.ru/catalog/shkafy_boksy_aksessuary/b05_shkafy_metallicheskie_navesnye_dlya_ucheta_i_r/b0506_shkaf_501s_2_0_490kh350kh135mm_belyy_pod_1_f/



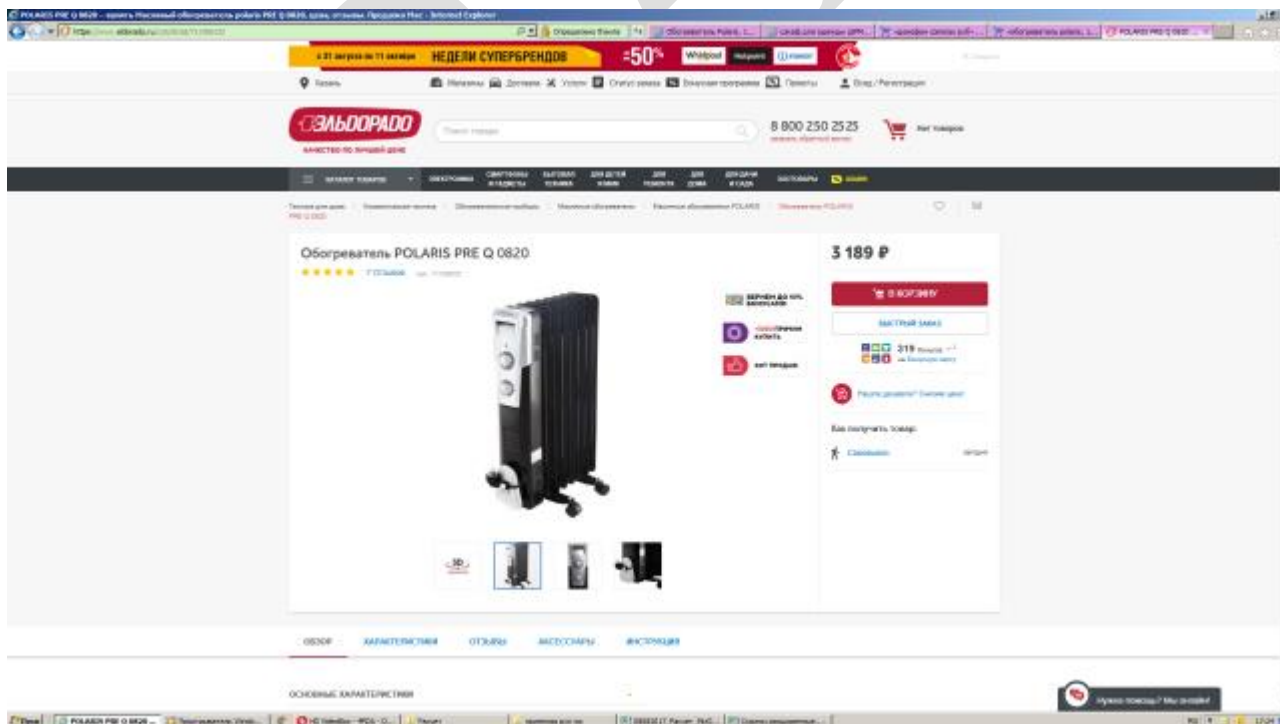
<https://www.sec-group.ru/product/commax-cdv-43kvz.html>



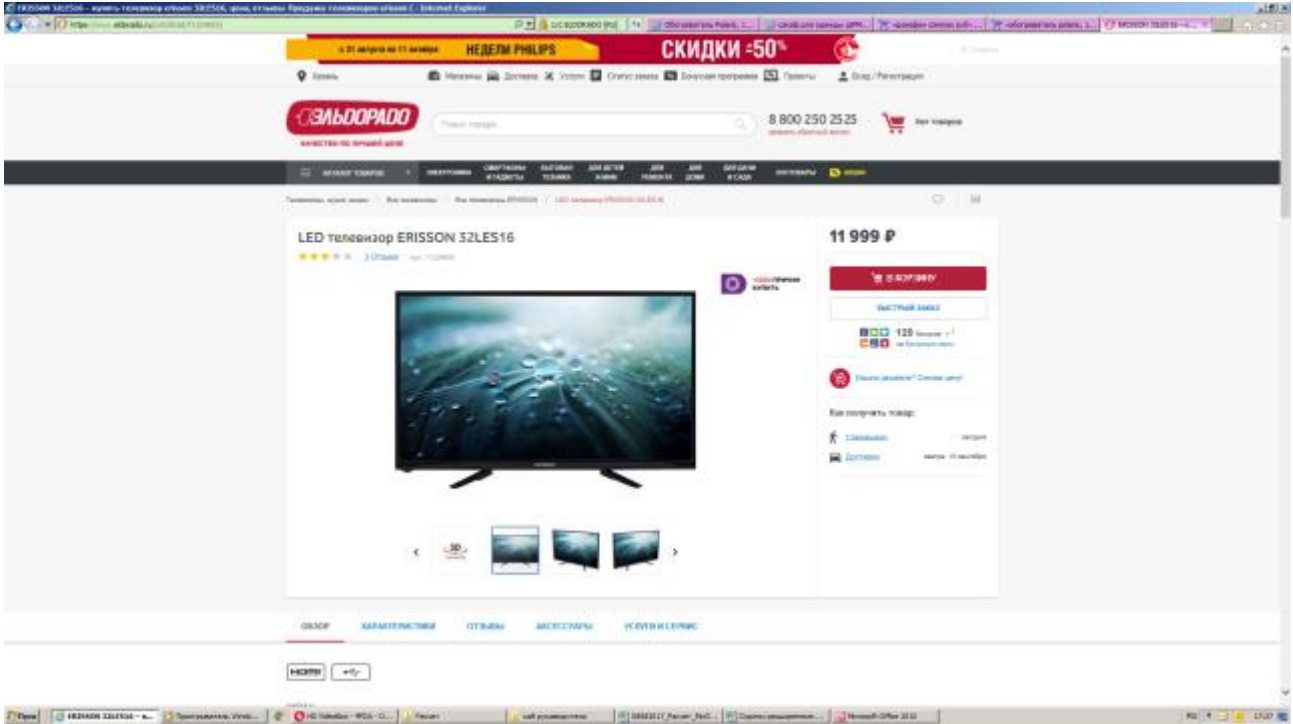
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p182434.htm>



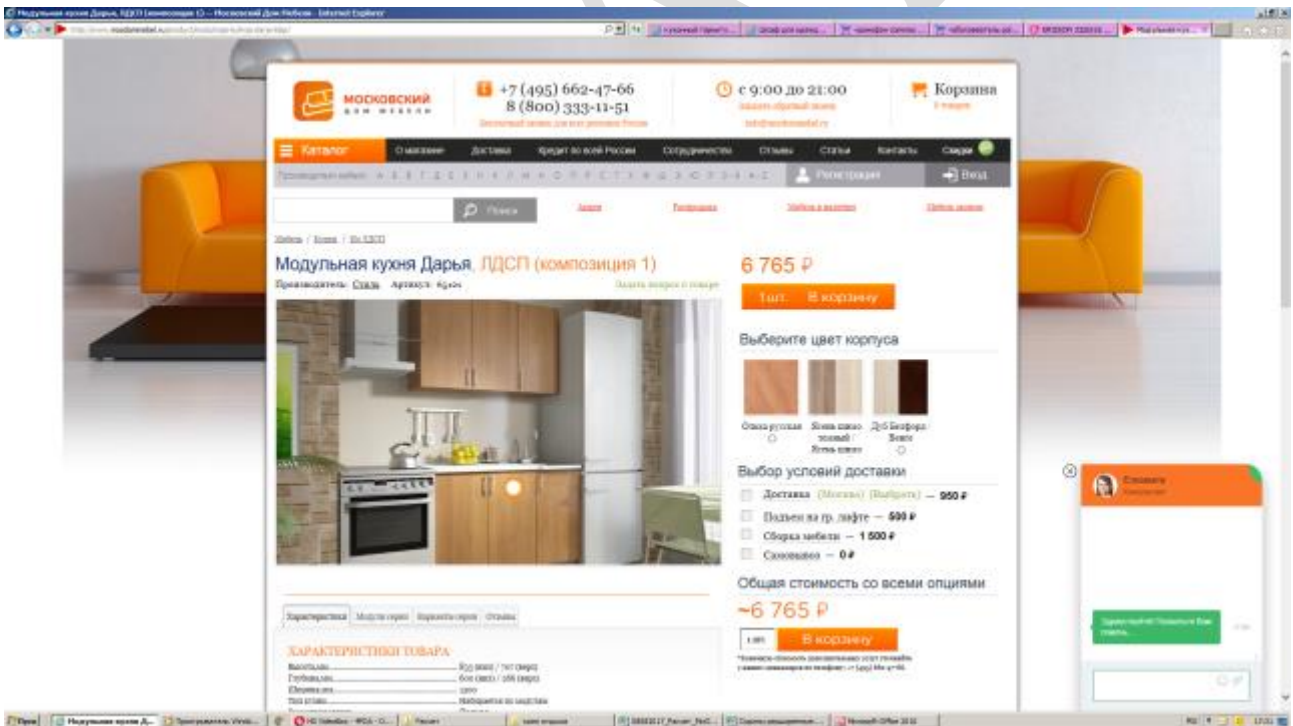
<https://www.eldorado.ru/cat/detail/71198625/>



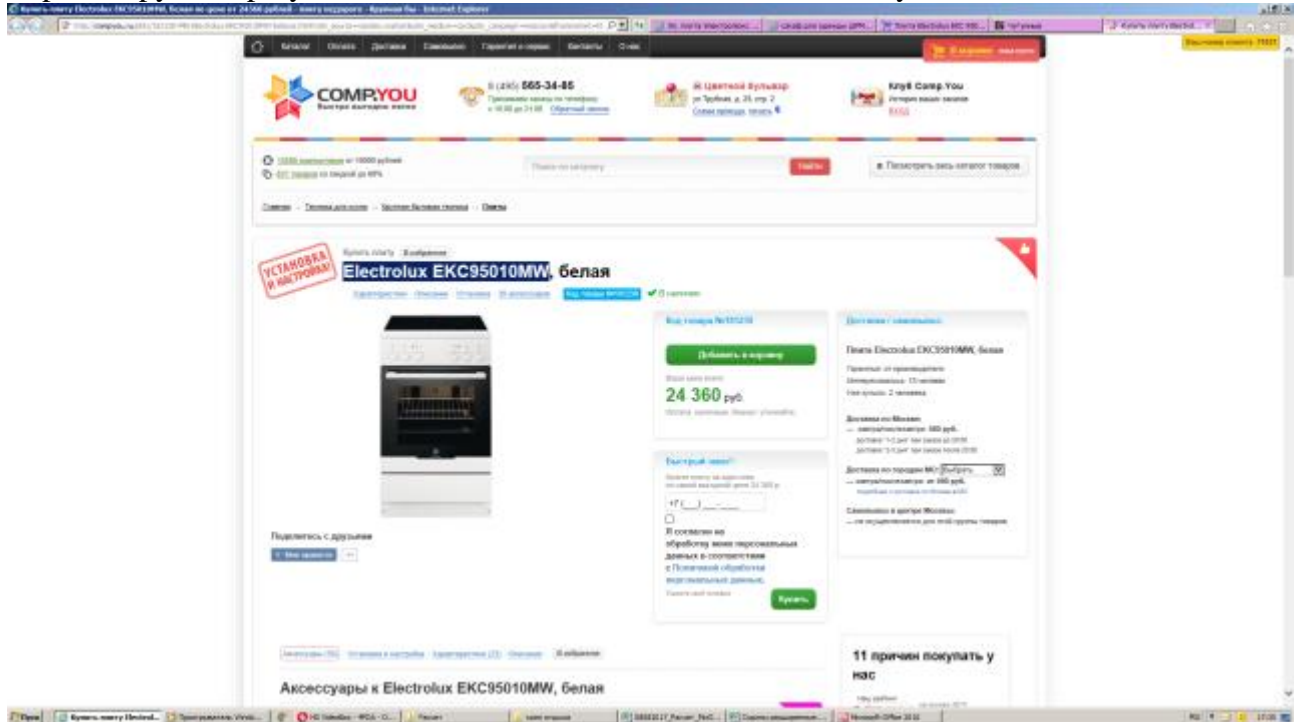
https://www.eldorado.ru/cat/detail/71224685/



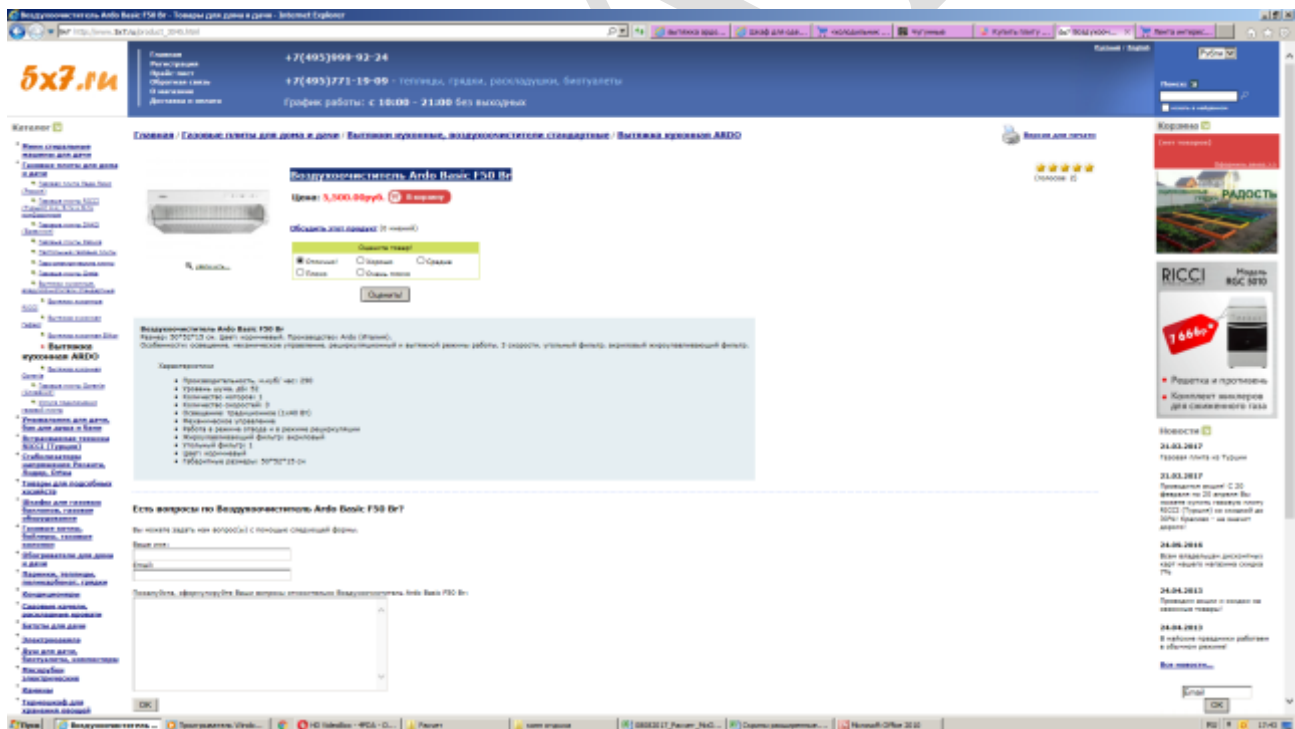
http://www.mosdommebel.ru/product/modulnaja-kuhnja-darja-ldsp/



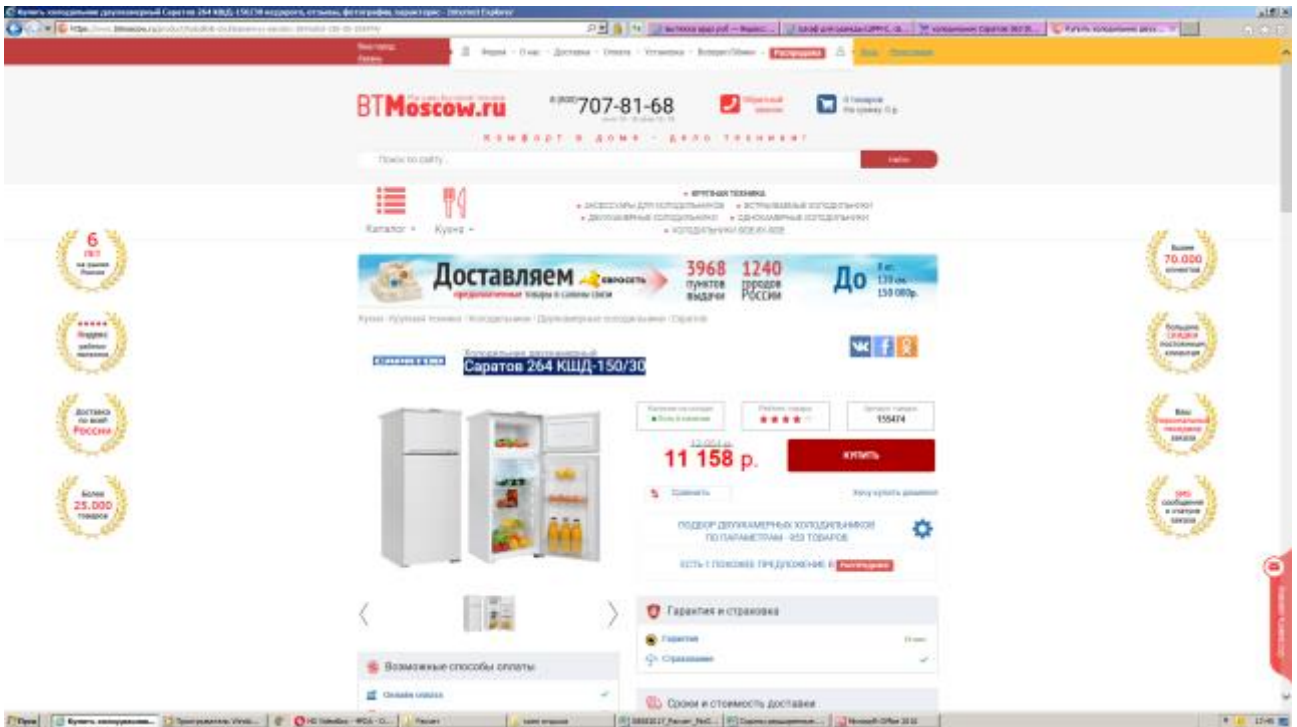
http://compyou.ru/plity/181230-Pliti-Electrolux-EKC95010MW-belaya.html



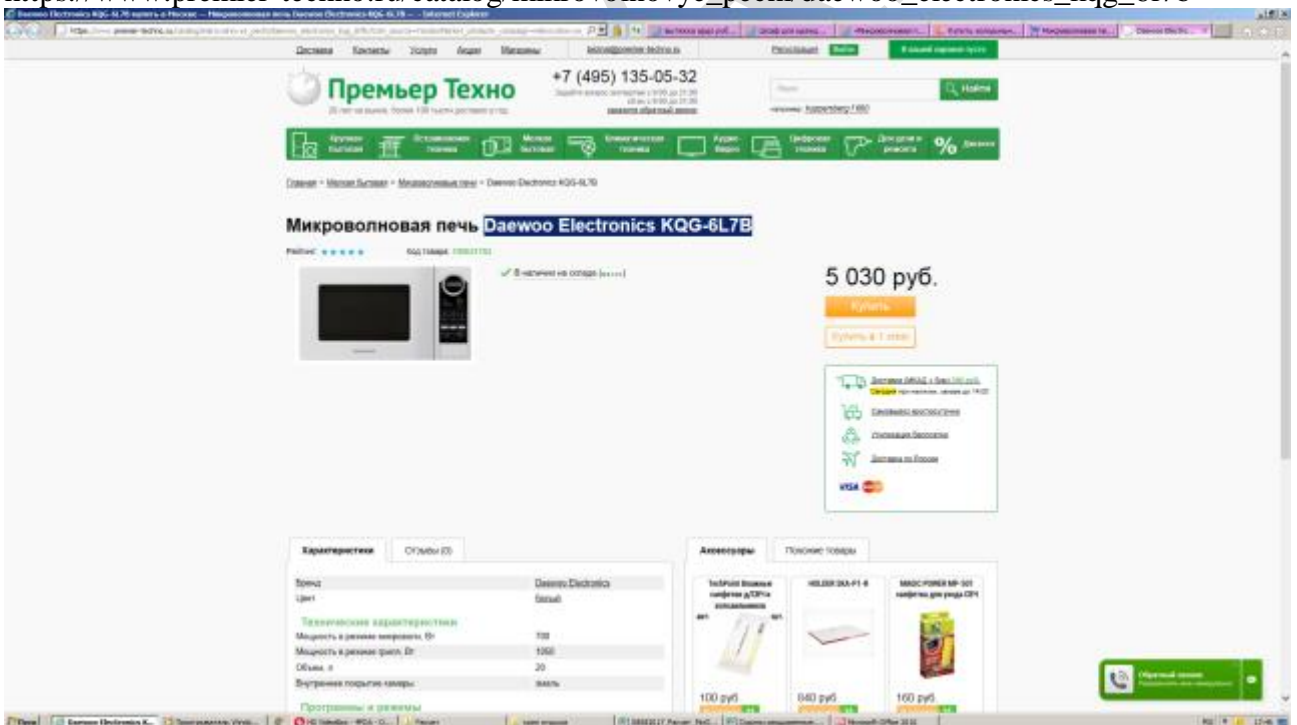
http://www.5x7.ru/product_3045.html



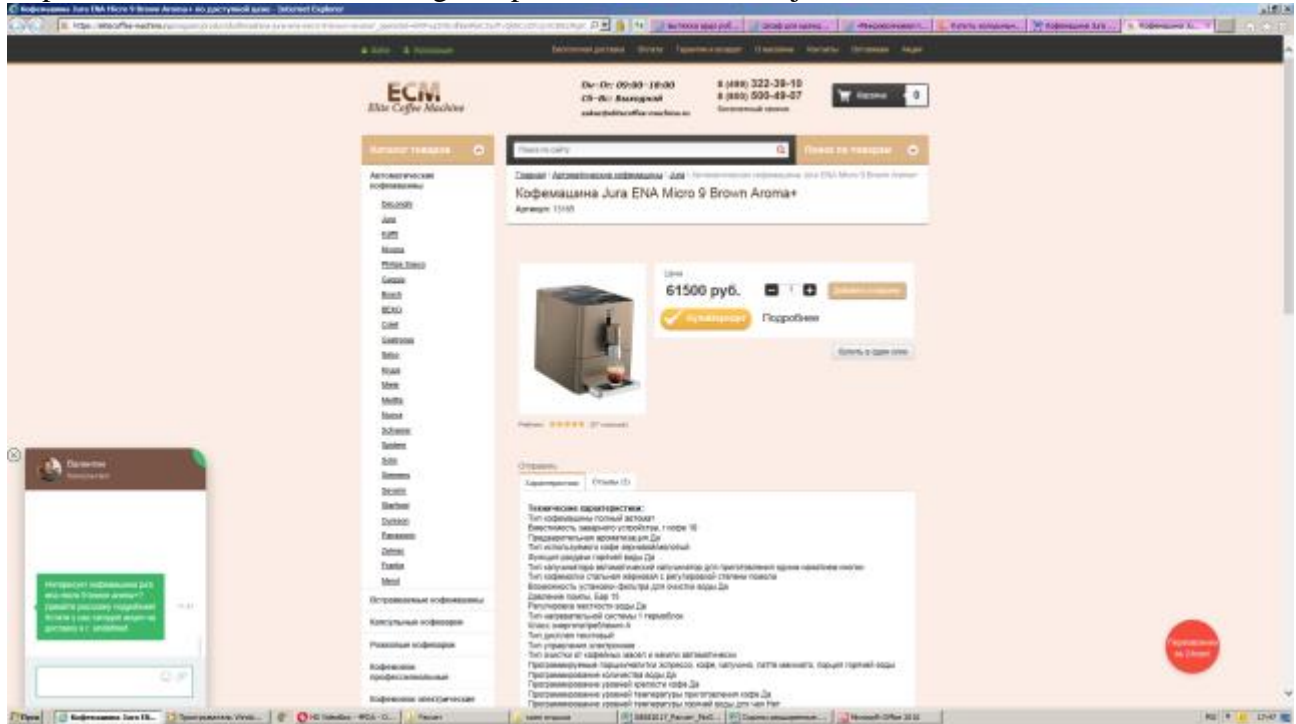
<https://www.btmoscow.ru/product/holodilnik-dvuhkamernyy-saratov-264-kshd-150-30-155474/>



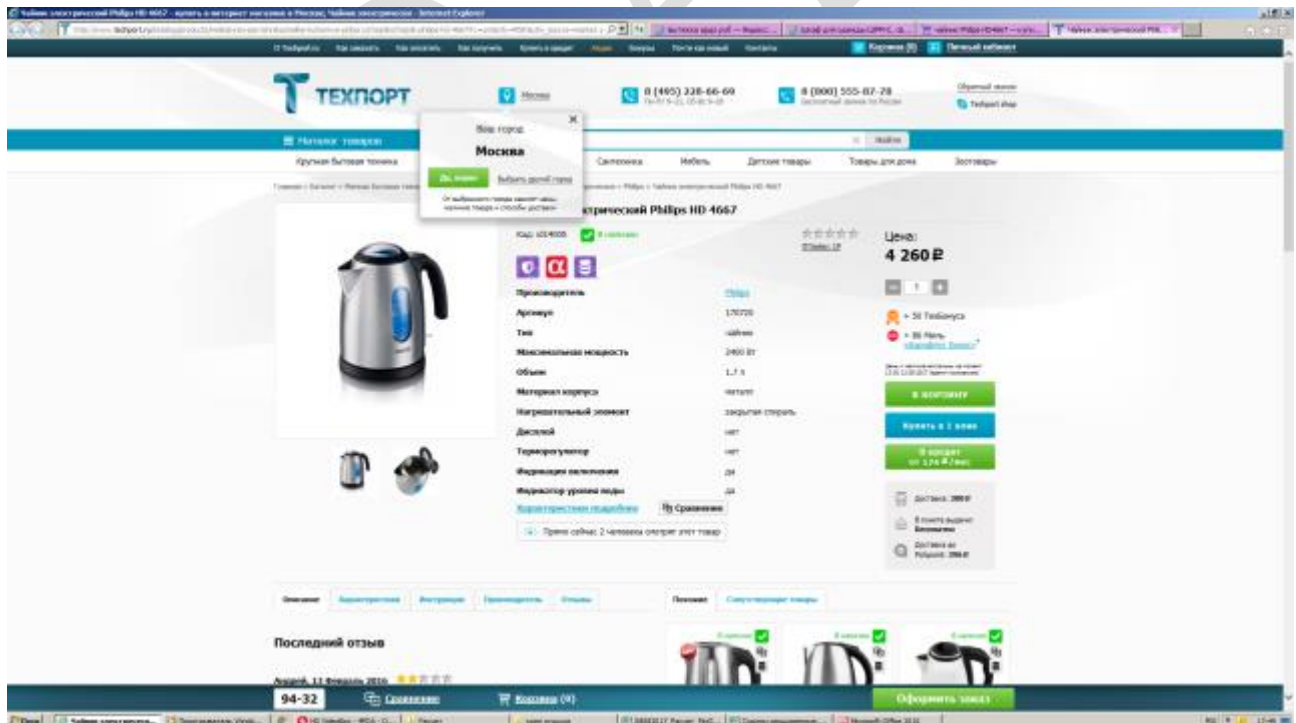
https://www.premier-techno.ru/catalog/mikrovolnovye_pechi/daewoo_electronics_kqg_6l7b



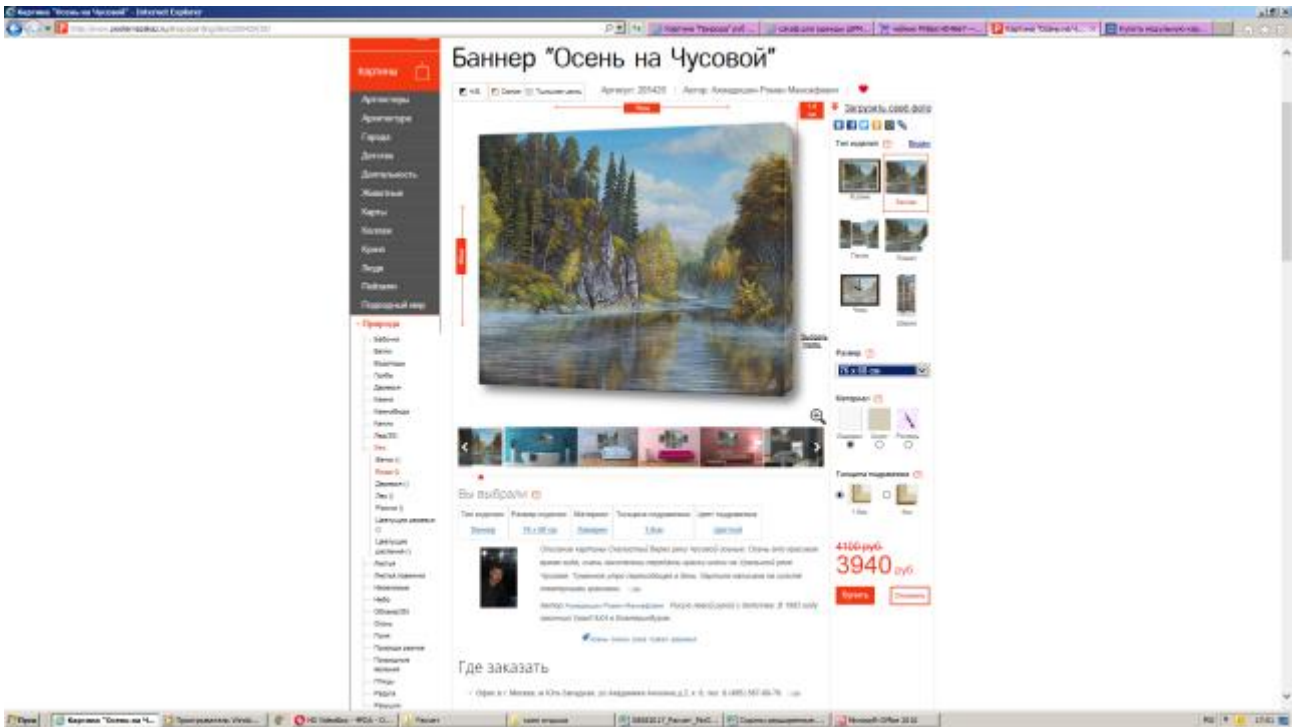
https://elitecoffee-machine.ru/magazin/product/kofemashina-jura-ena-micro-9-brown-aroma



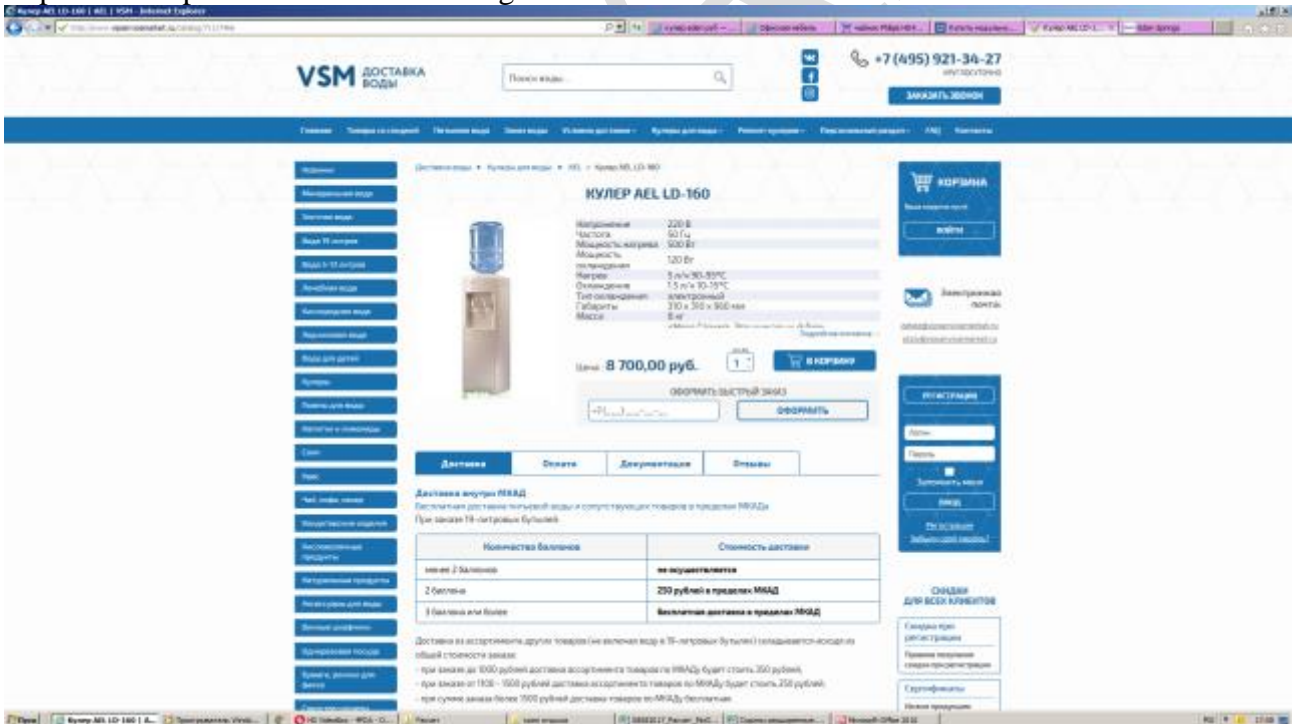
http://www.techport.ru/katalog/products/melkobytovaja-tehnika/melkie-kuhonnnye-pribory/chajniki/chajnik-philips-hd-4667



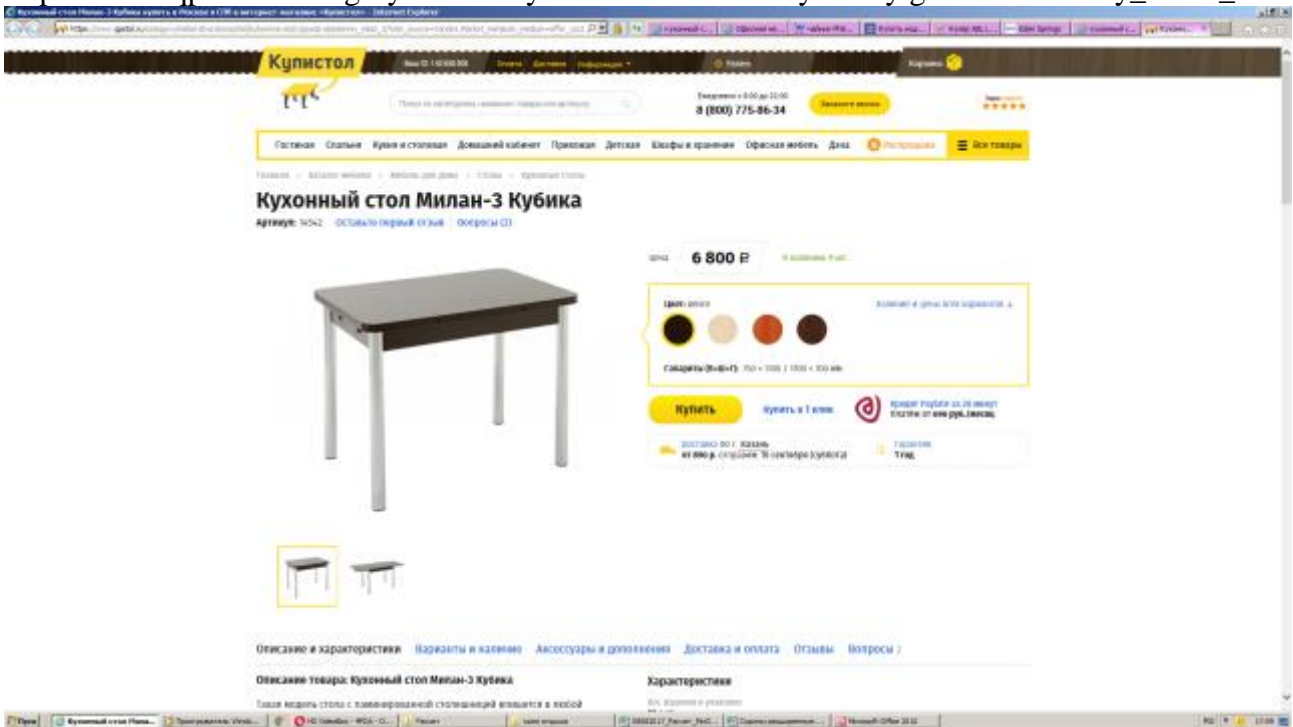
http://www.posternazakaz.ru/shop/painting/item/205420/29/



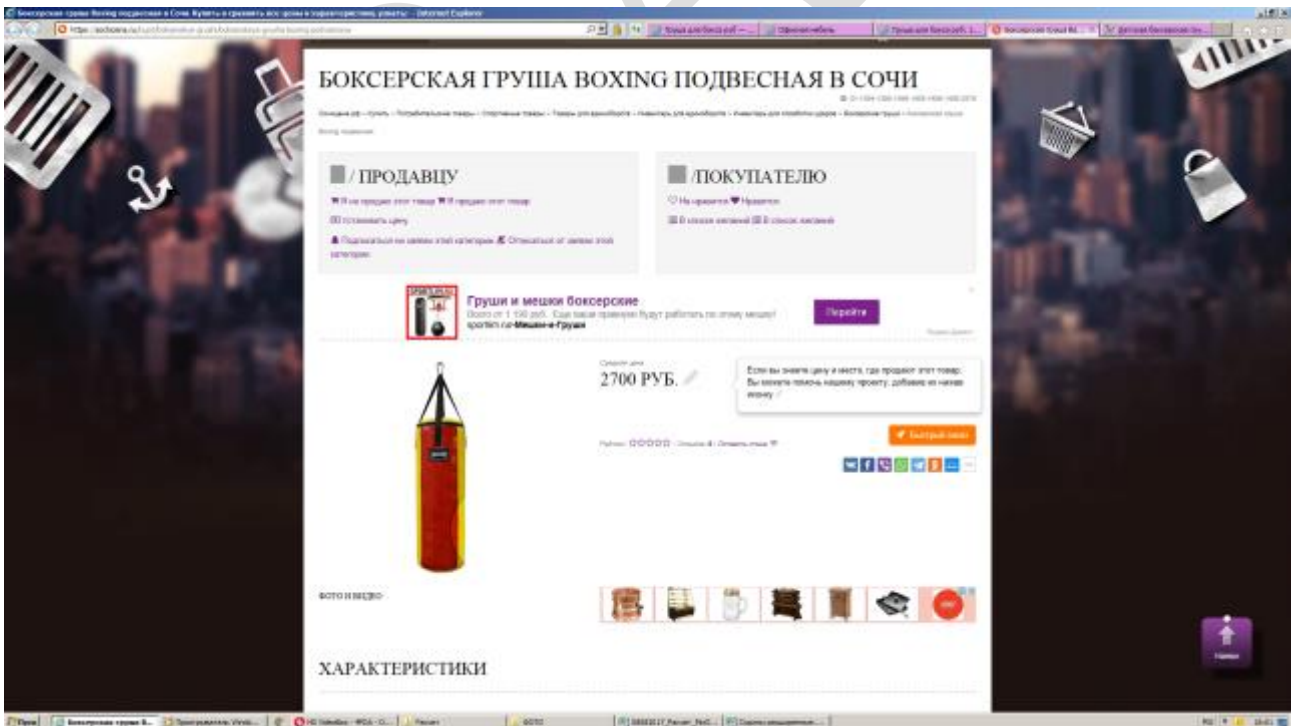
http://www.vipservicemarket.ru/catalog/711/7466



https://www.qpstol.ru/category/mebel-dlya-doma/stol/kuhonnnye-stoly/goods-obedennyi_milan_3



https://sochicena.ru/kupit/bokseriskiye-grushi/bokseruskaya-grusha-boxing-podvesnaya



http://www.sw-sport.ru/description.php?id=1620

The screenshot shows a web browser window displaying the SW-SPORT.RU website. The main content area features a product description for a ping pong table, model TT102-02M, without a net. The text includes details about the table's construction, dimensions, and price. A large image of the table is shown on the right. The website has a blue and white color scheme with a navigation menu on the left and a shopping cart icon on the right.

Теннисный стол Топгеев ТТ102-02М, без сетки

Категория - Теннисные столы - для помещений - Теннисный стол Топгеев ТТ102-02М, без сетки

Теннисный стол Топгеев ТТ102-02М, без сетки

Параметры марки: Топгеев

Доставка в г. Санкт-Петербург

Артикул: ТТ102-02М

Итого: 9780 руб.

Цена: **9780 руб.**

http://www.sportland.ru/item/trenirovochnyy-centr-kettler-classic-7702000_3750.html

The screenshot shows a web browser window displaying the SPORTLAND website. The main content area features a product description for a gym machine, model Kettler CLASSIC 7702-000. The text includes details about the machine's features, dimensions, and price. A large image of the machine is shown on the left. The website has a dark background with a colorful navigation bar at the top.

Тренировочный центр Kettler CLASSIC 7702-000

Тренировочный центр Kettler CLASSIC 7702-000 - многофункциональный тренажер, вариант для мышц и ног

Цена: 28 000 руб.

Добавить в корзину

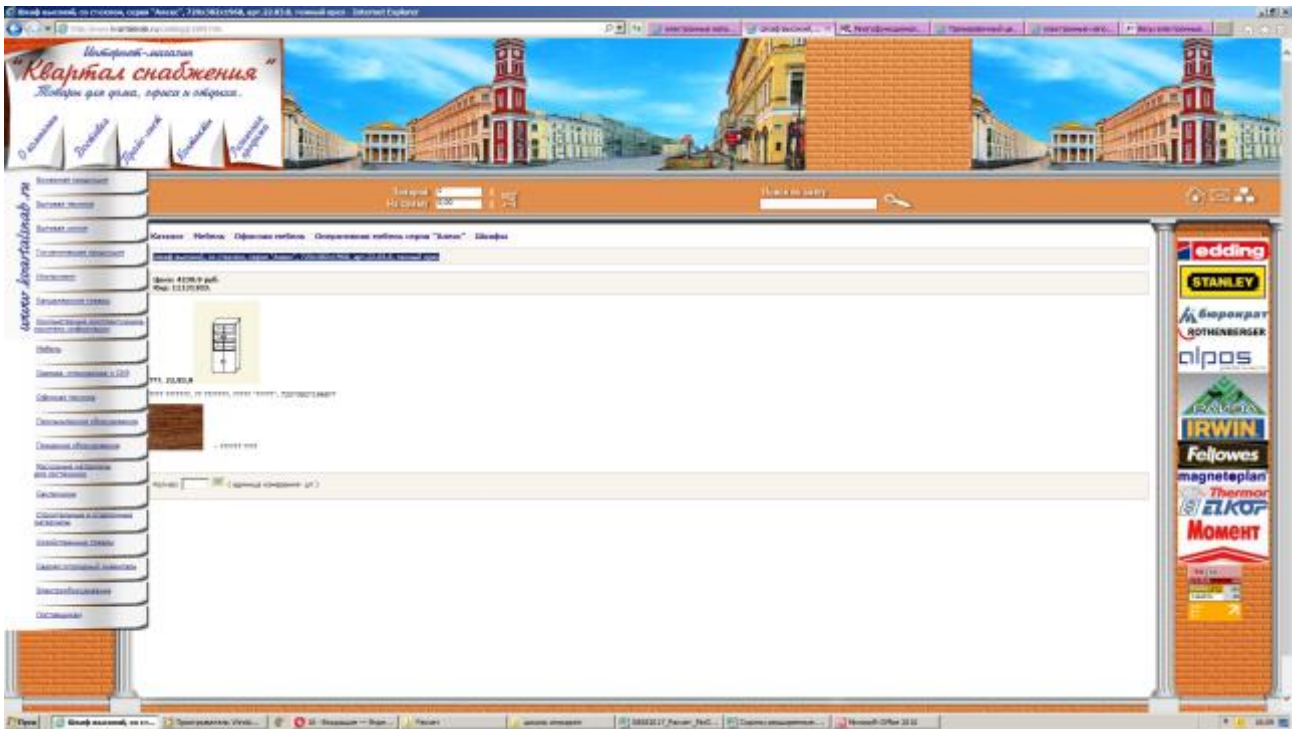
Характеристики

Составной тренажер с 4-мя рукоятками и 2-мя скамьями, предназначен для выполнения упражнений на все группы мышц. Рабочий столешка - Запорный регулируемый наклон 60° (с); - рабочий стол (80 см); - высота для ног (60 см); - высота для груди (80 см); - высота для бедер (100-105 см); - высота для головы (120-130 см); - в рабочем состоянии - 200-104,000 см; - в сложенном виде - 120-100,000 см; - максимальный вес пользователя - 120 кг; - вес: 75 кг

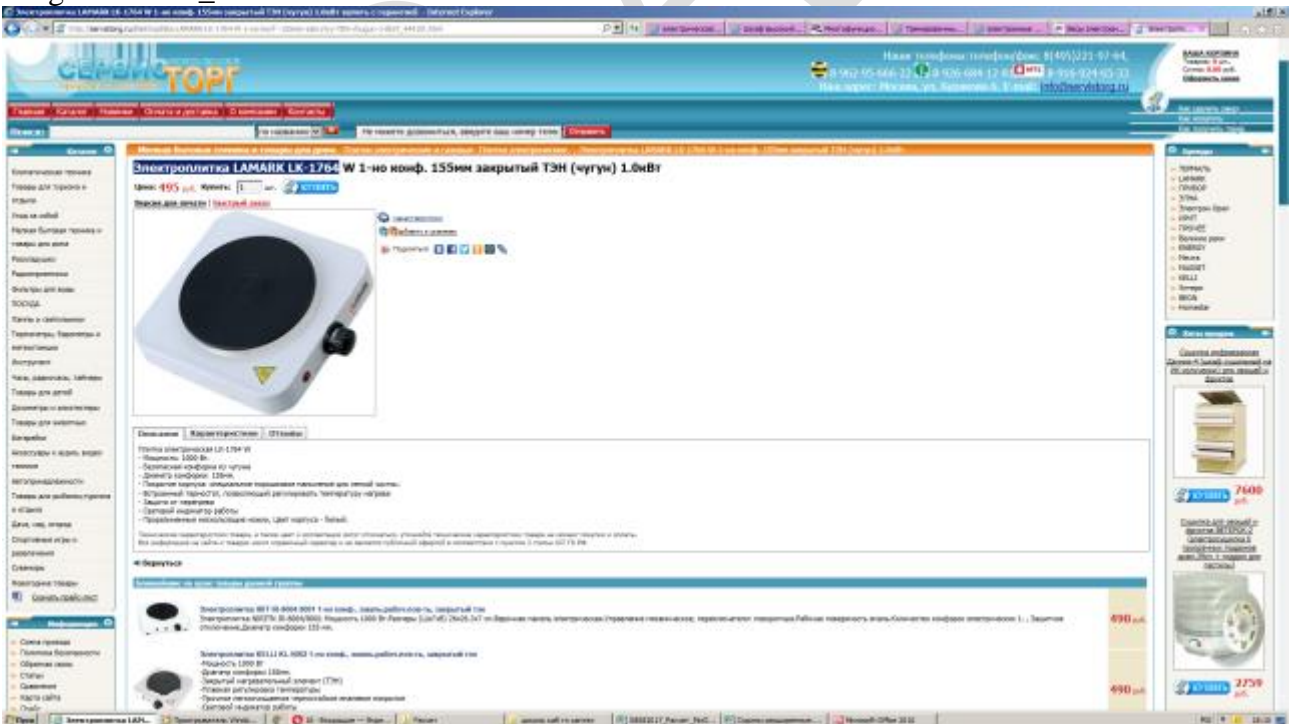
Товары похожие на Тренировочный центр Kettler CLASSIC 7702-000

- Многофункциональный тренажер KETTER-3019A-159 - 14 900 р.
- Многофункциональный тренажер KETTER-42128-000 - 14 900 р.
- Тренажер Kettler «M.I.I.»-GTM - 20 900 р.

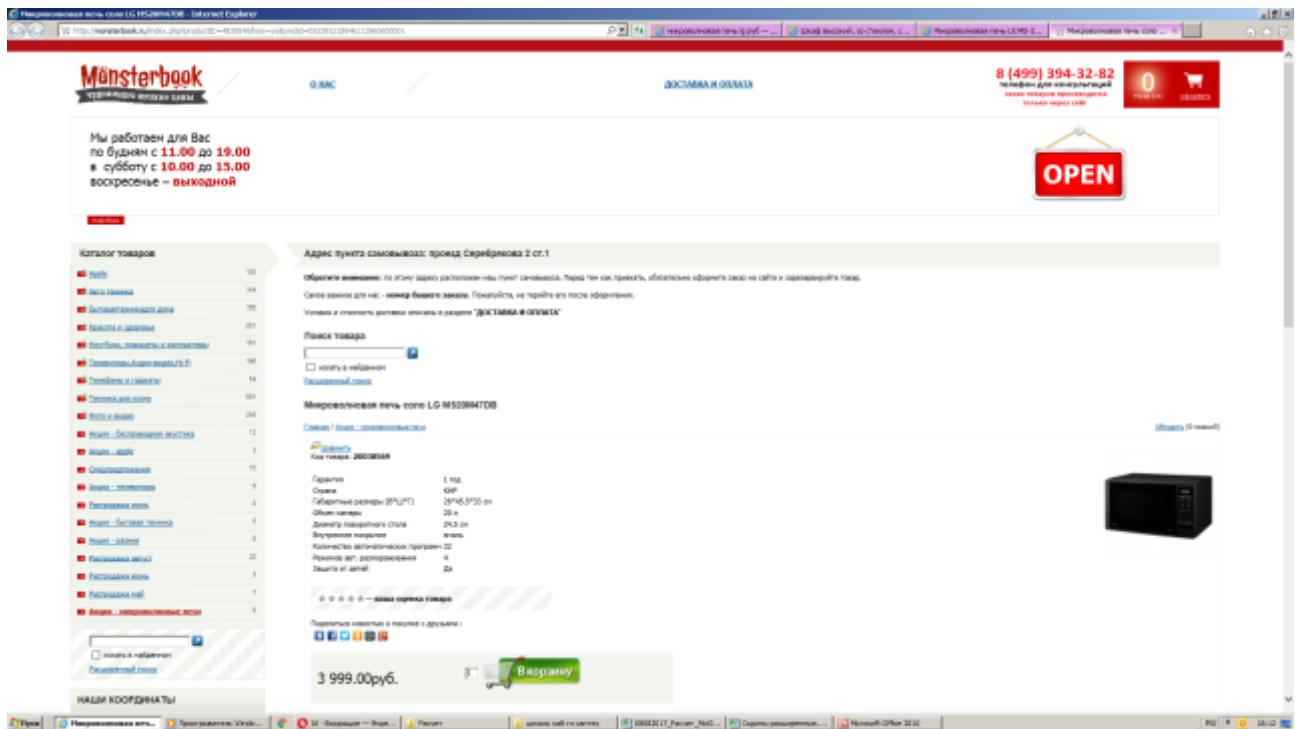
<http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p1500.htm>



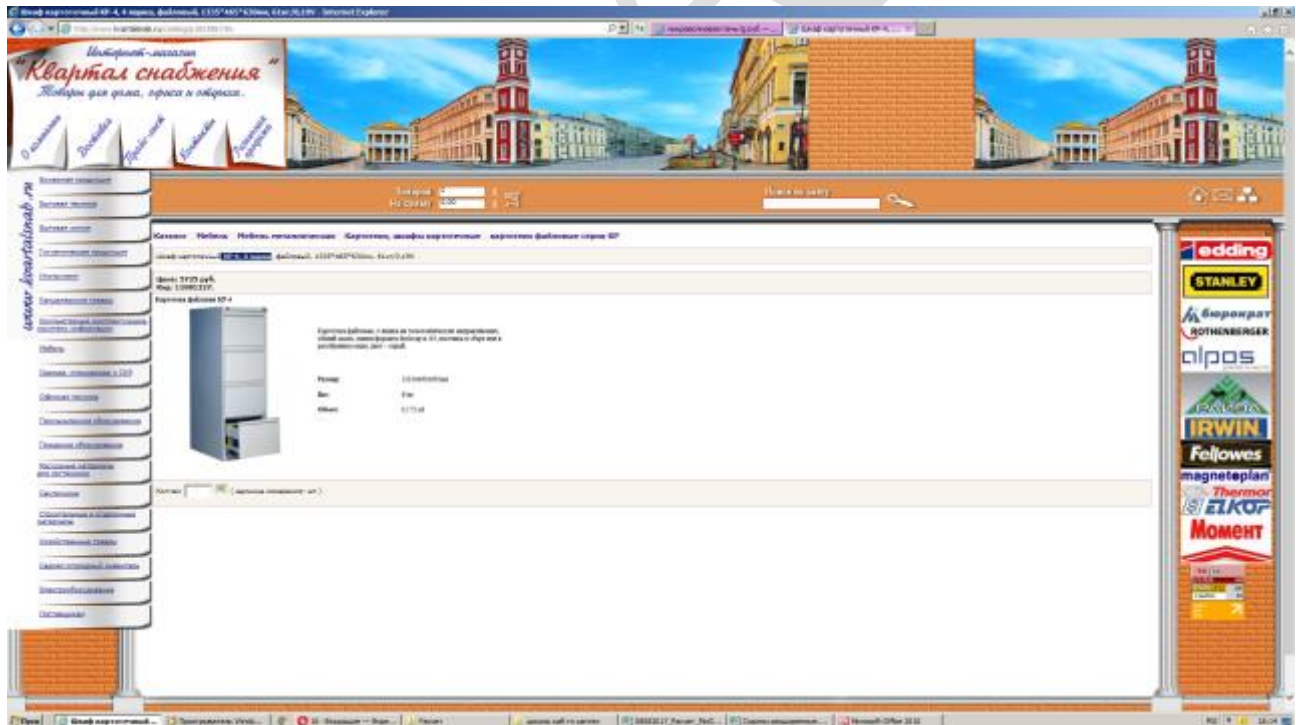
http://servistorg.ru/Elektroplitka-LAMARK-LK-1764-W-1-no-konf--155mm-zakrytyy-TEN-chugun-1-0kVt_44410t.html



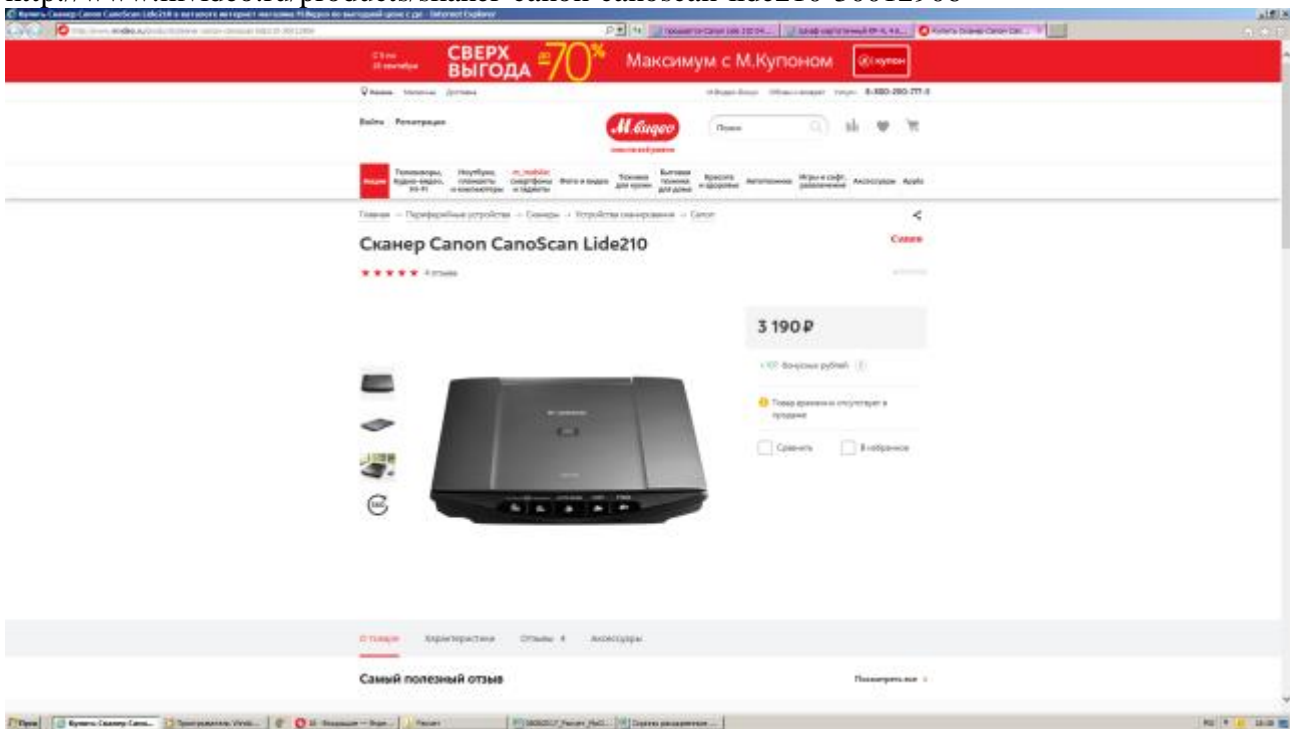
http://monsterbook.ru/index.php?productID=482004&from=ya&ymclid=05229121894611296060001



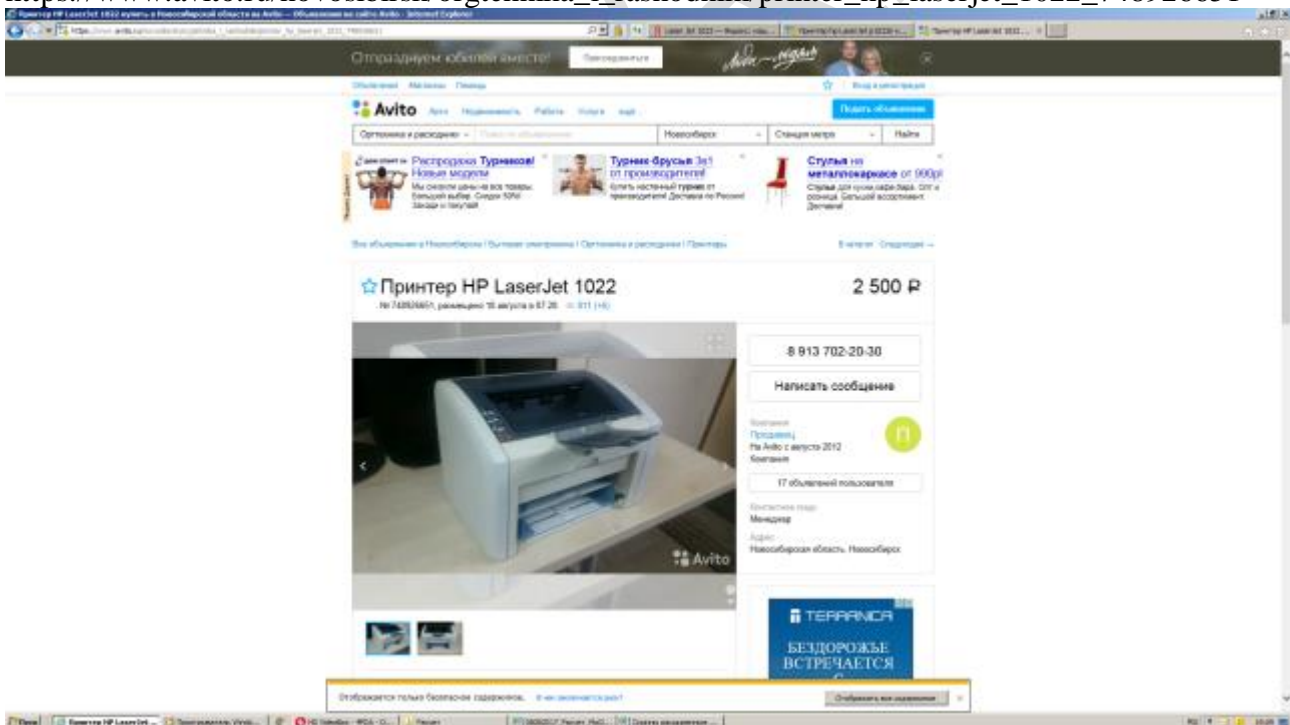
http://www.kvartalsnab.ru/catalog/p182398.htm



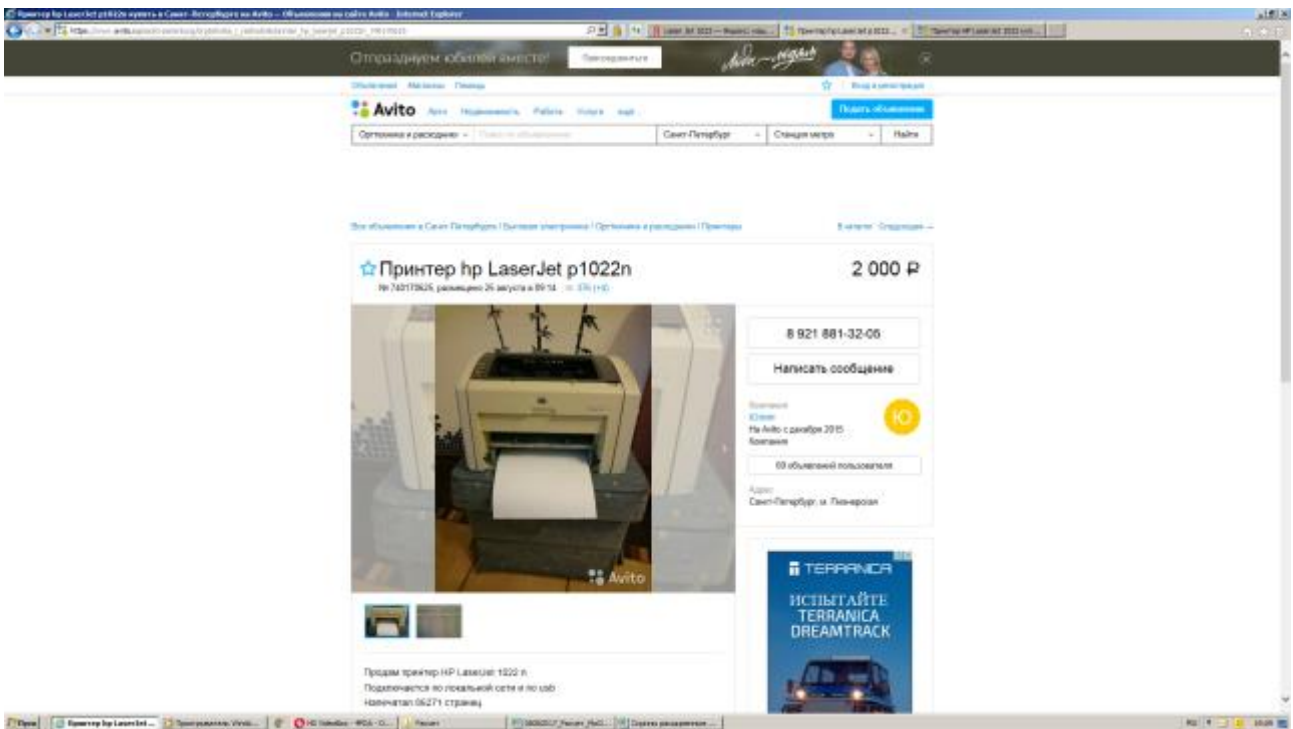
http://www.mvideo.ru/products/skaner-canon-canoscan-lide210-30012906



https://www.avito.ru/novosibirsk/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laserjet_1022_748926651



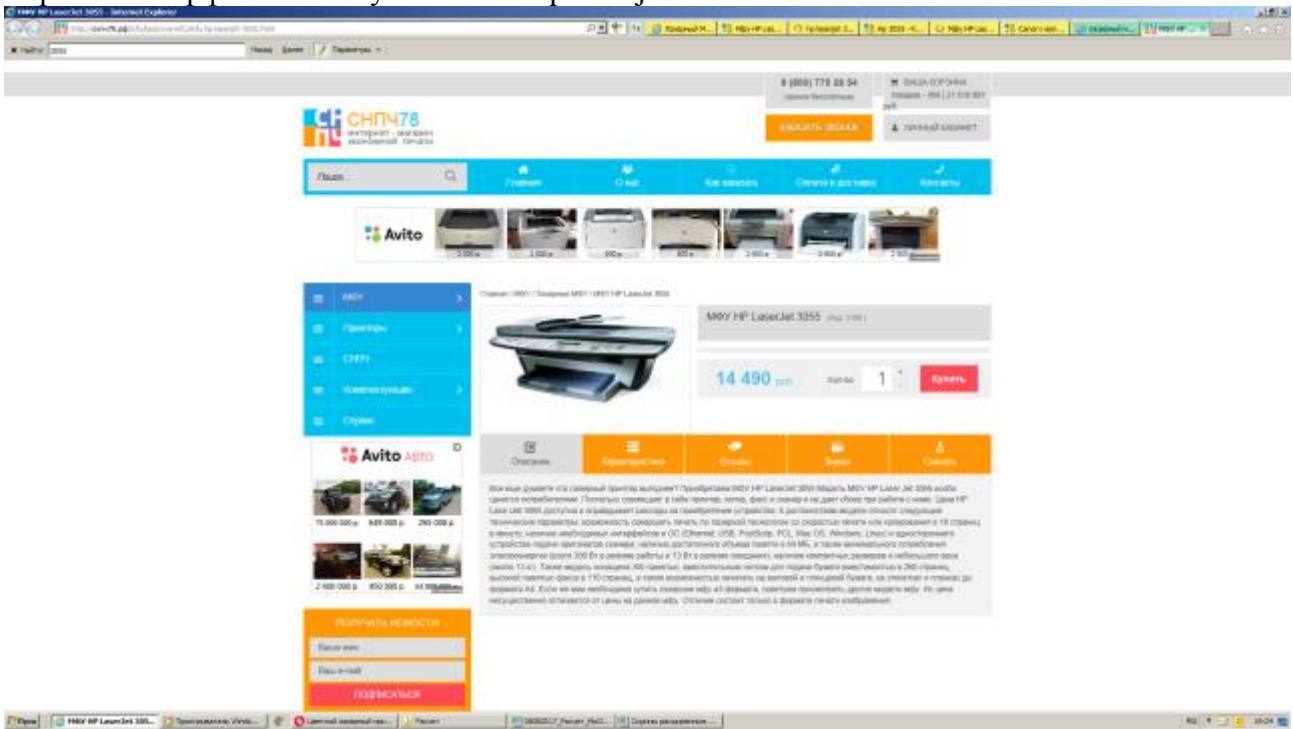
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_laserjet_p1022n_740170625



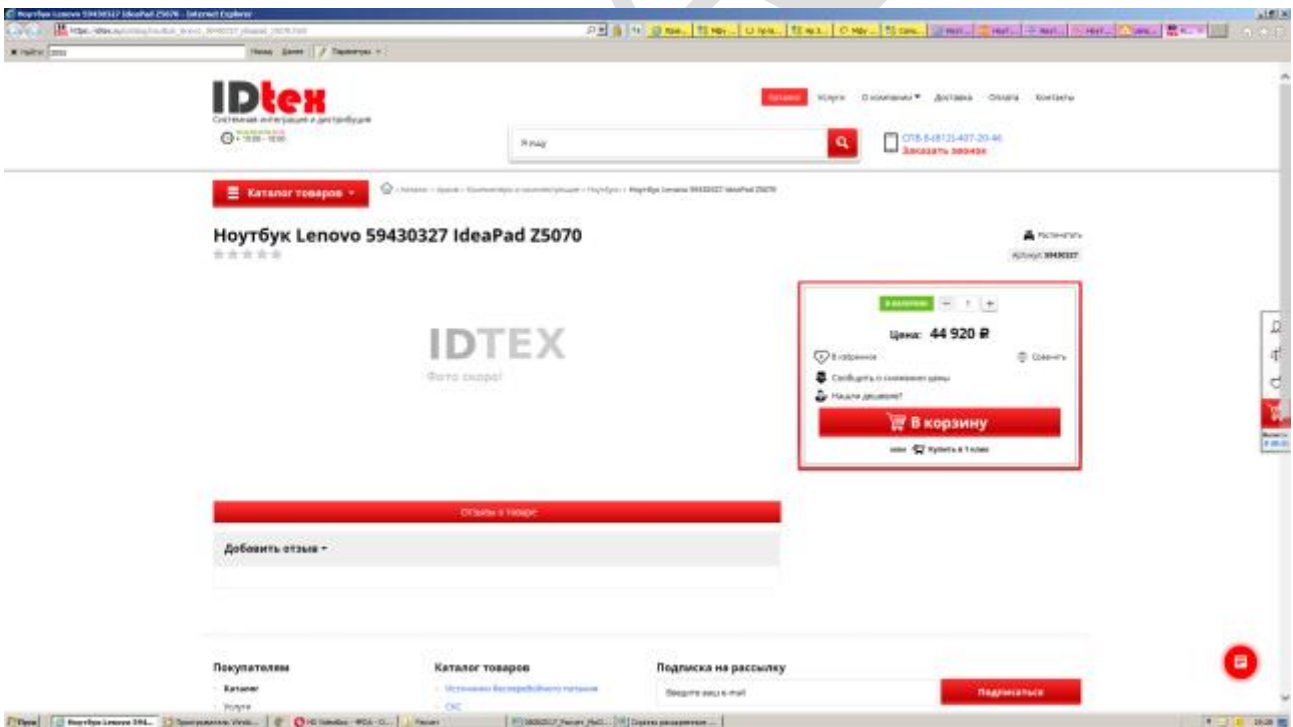
http://rm-mag.ru/products/tsvetnoj-lazernyj-printer-canon-i-sensys-lbp7010c?ymclid=052331909928156287800004



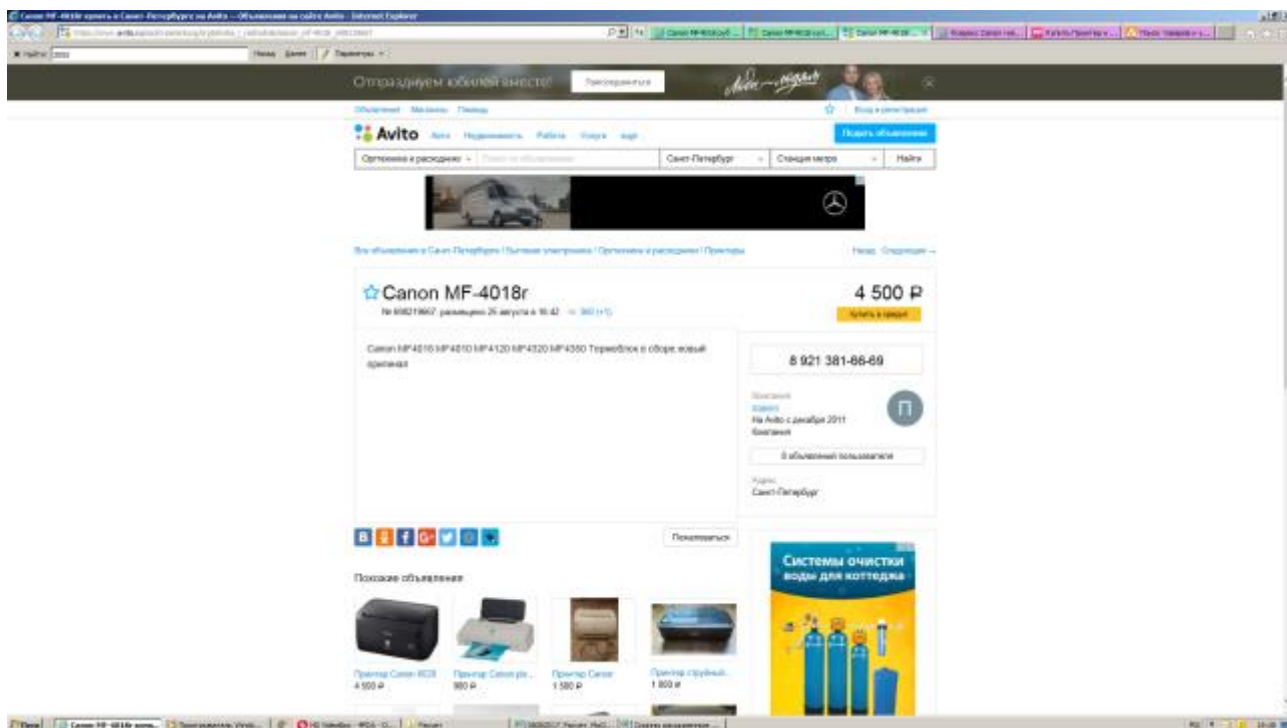
http://снпч78.рф/mfu/lazernye-mfu/mfu-hp-laserjet-3055.html



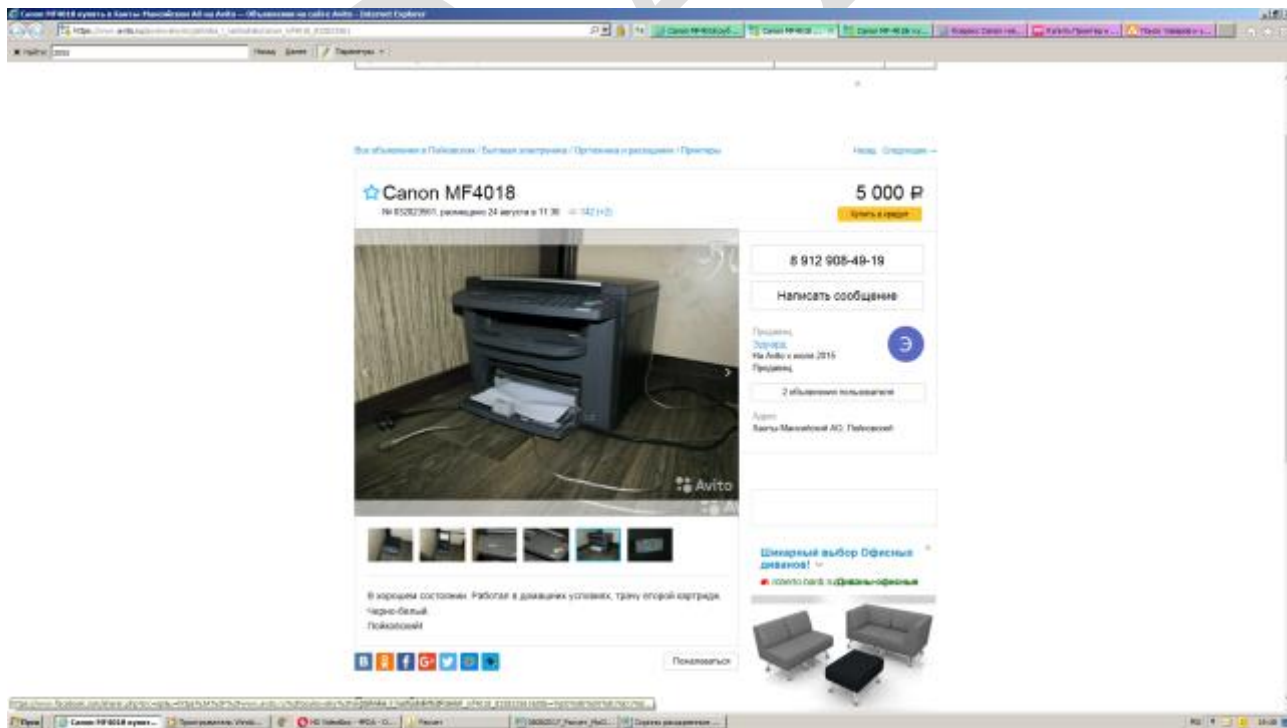
https://idtex.ru/catalog/noutbuk_lenovo_59430327_ideapad_z5070.html



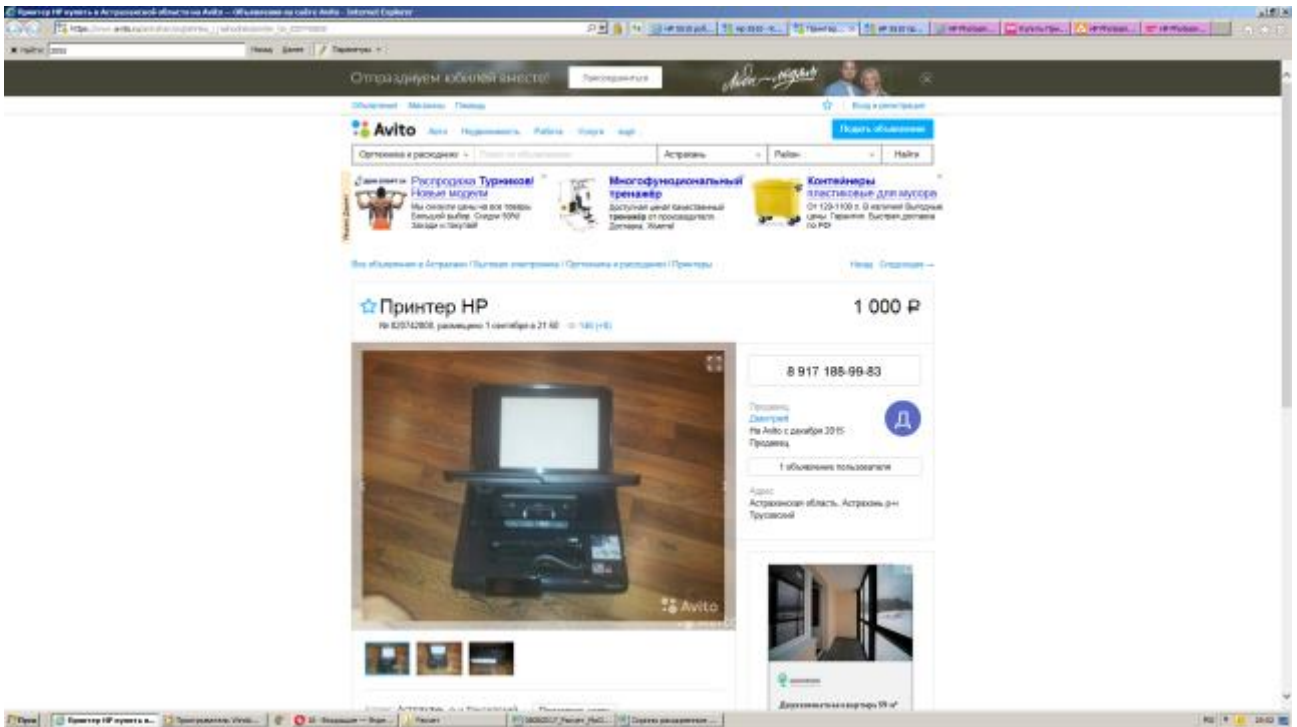
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/sanon_mf-4018r_698219667



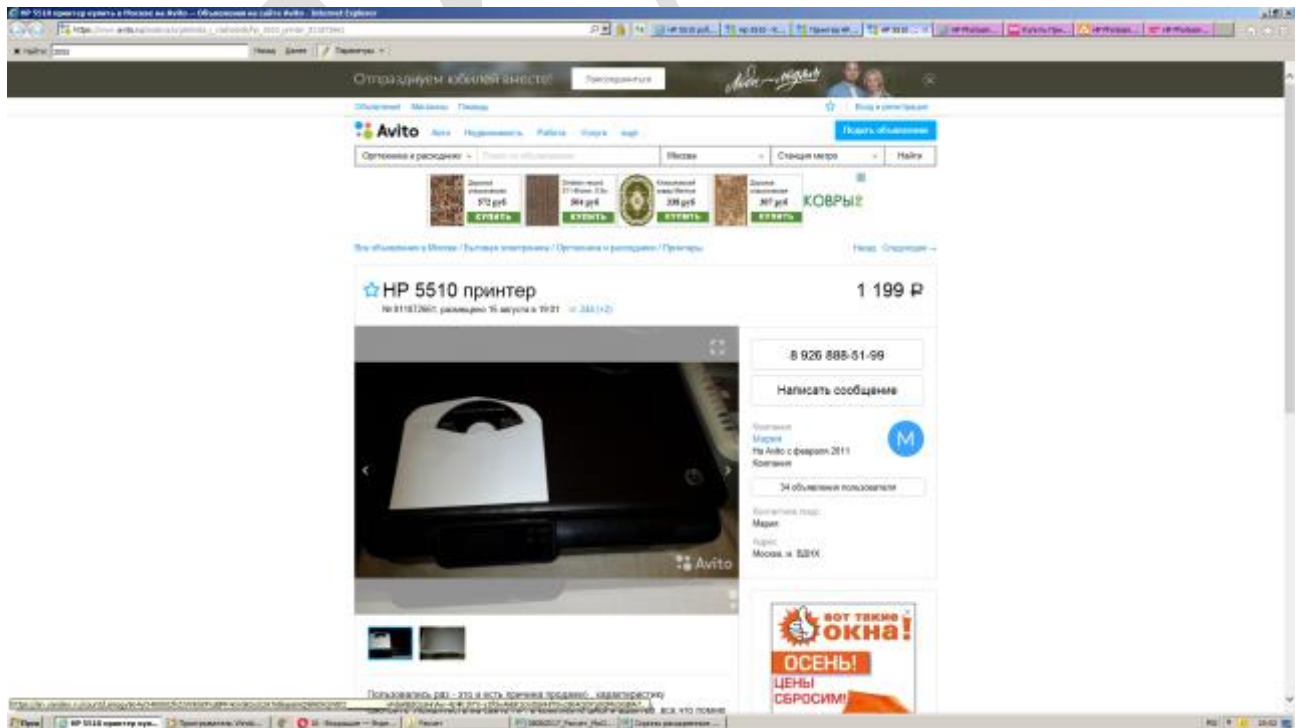
https://www.avito.ru/poykovskiy/orgtehnika_i_rashodniki/canon_mf4018_832823561



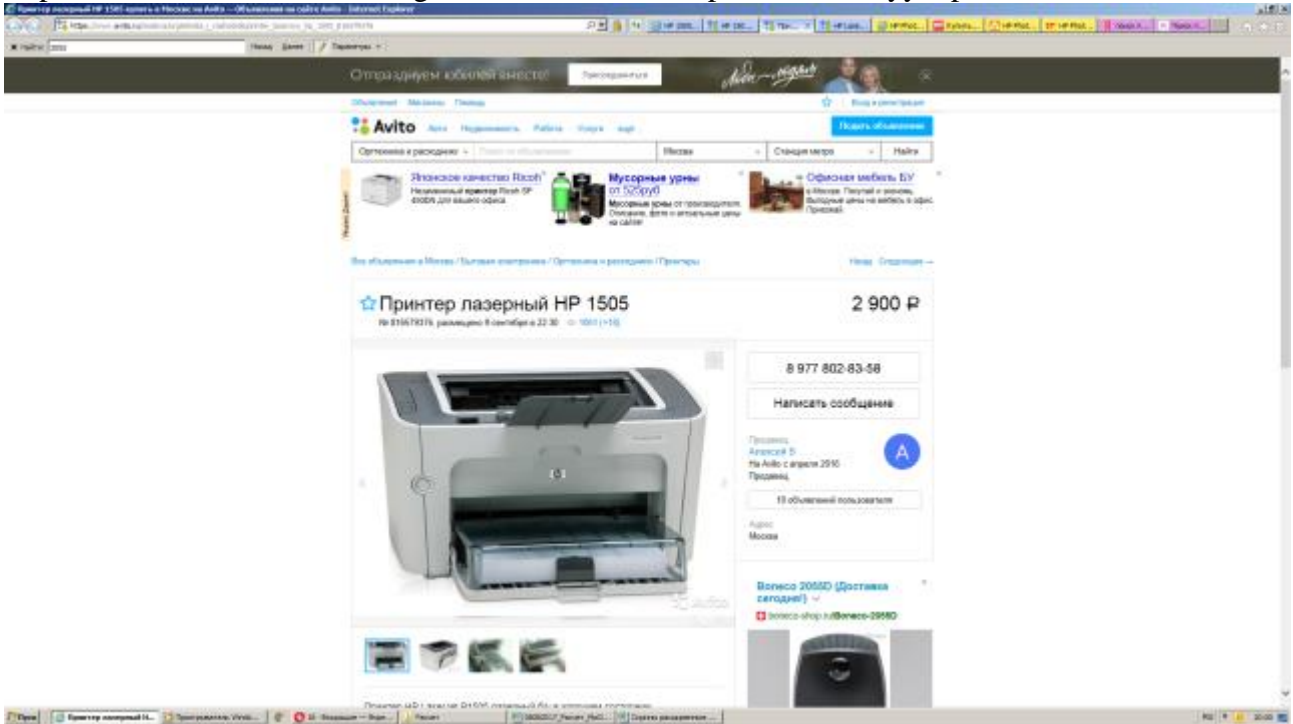
https://www.avito.ru/astrahan/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_820742808



https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/hp_5510_printer_811872661



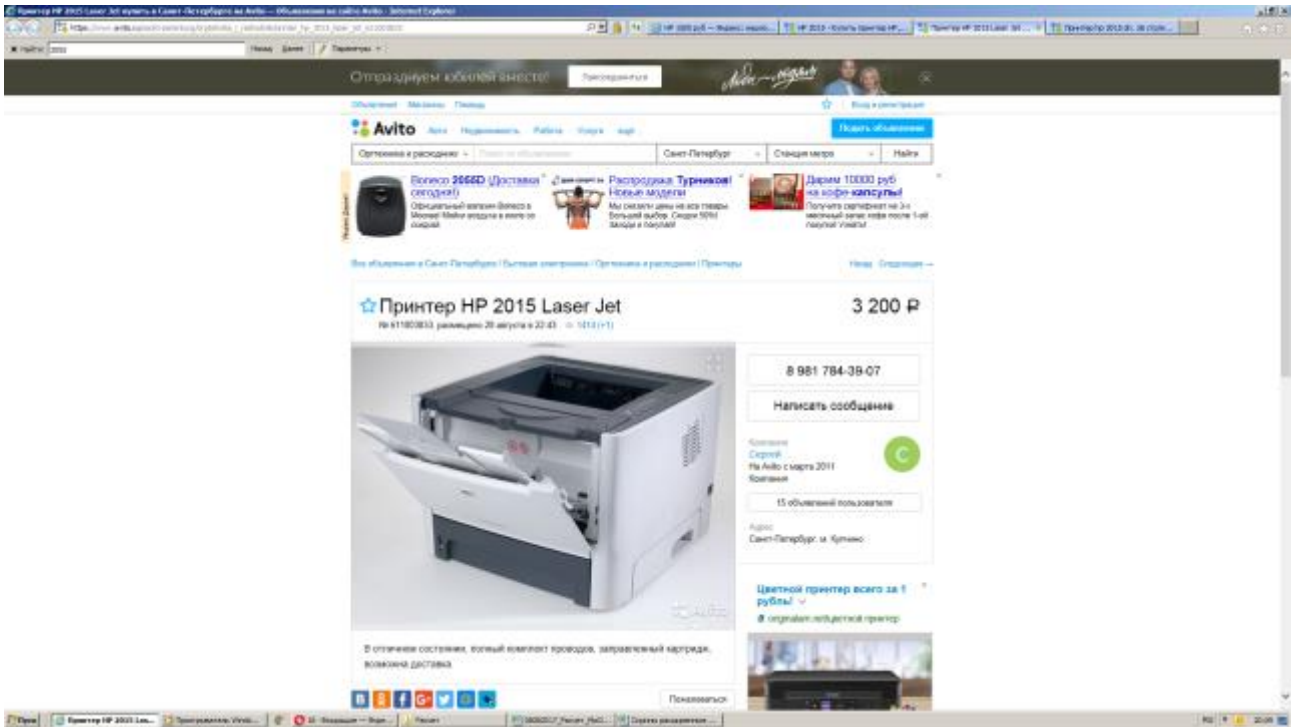
https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/printer_lazernyy_hp_1505_816579376



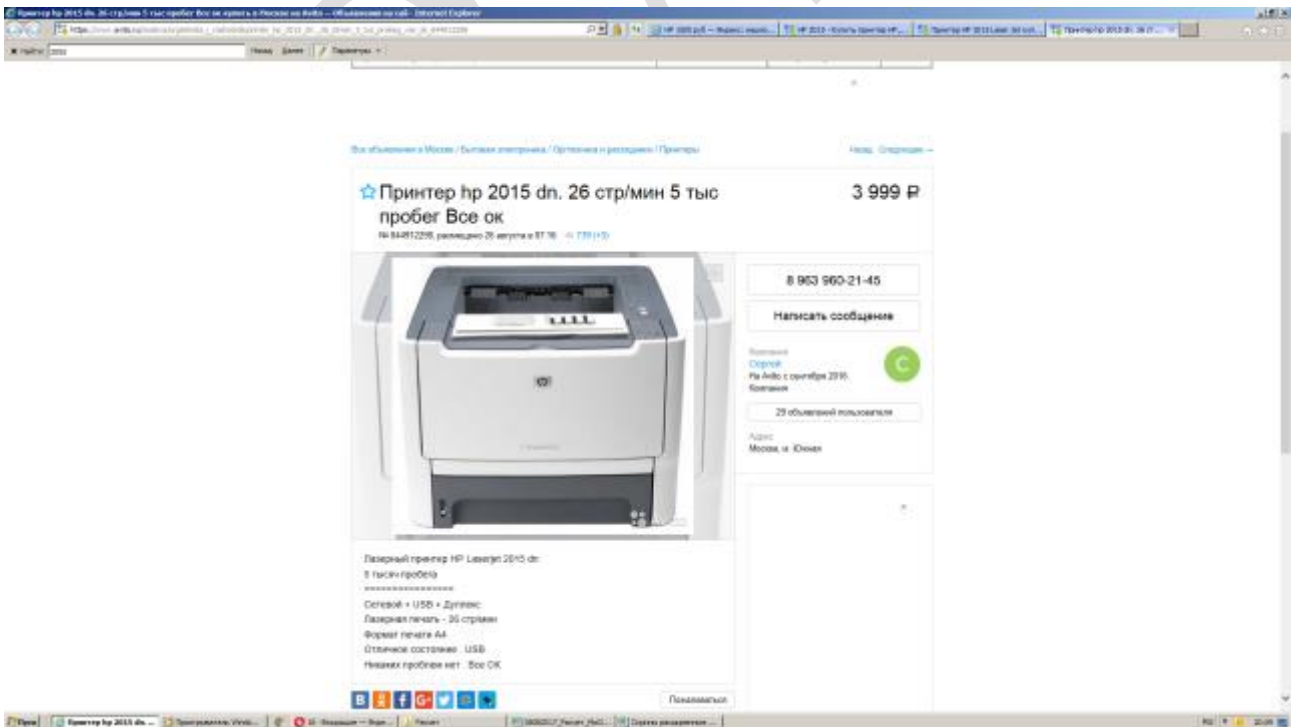
https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/hp_laserjet_1020_6_sht_850064915



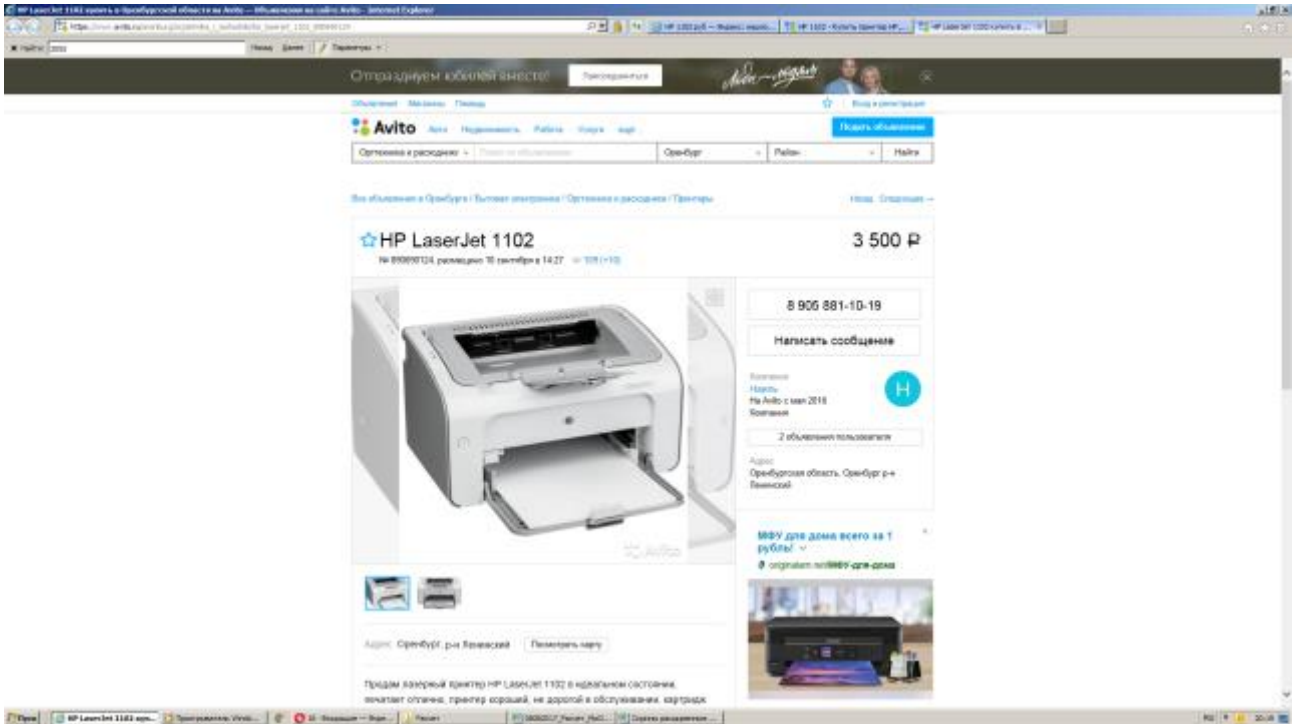
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_2015_laser_jet_611003833



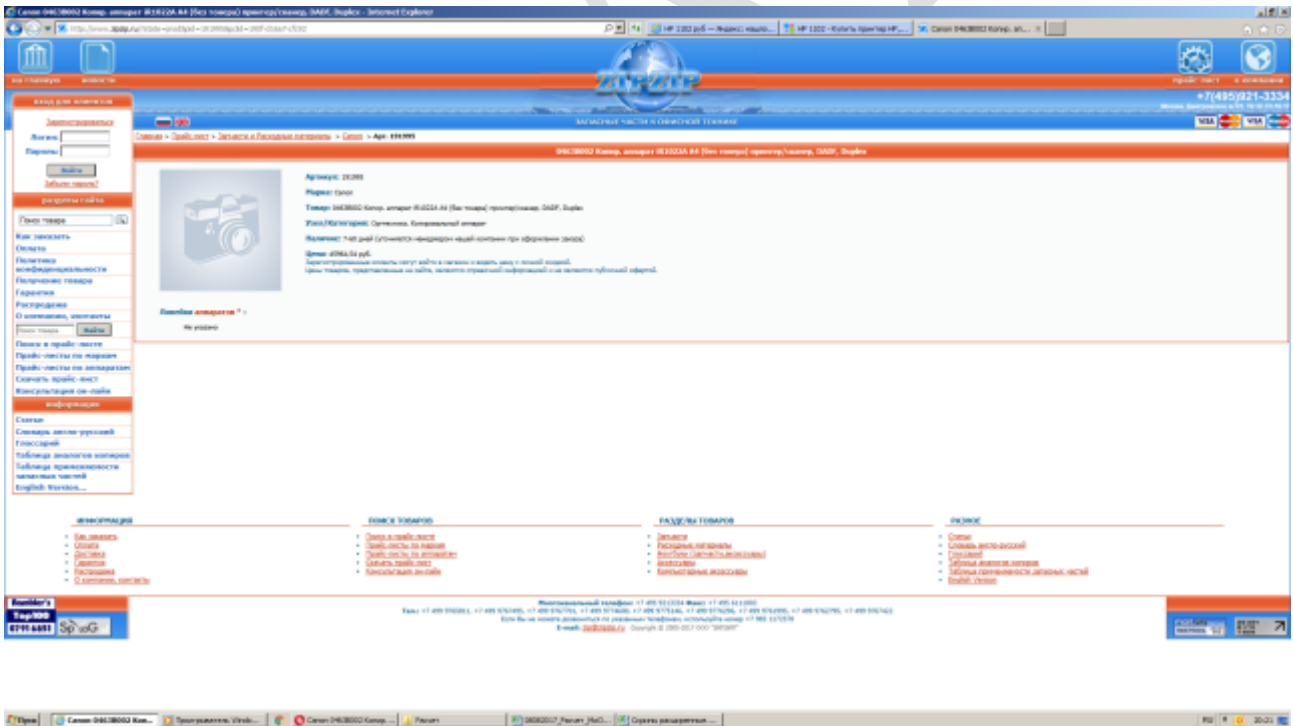
https://www.avito.ru/moskva/orgtehnika_i_rashodniki/printer_hp_2015_dn_26_strmin_5_tys_probeg_vse_ok_844912298



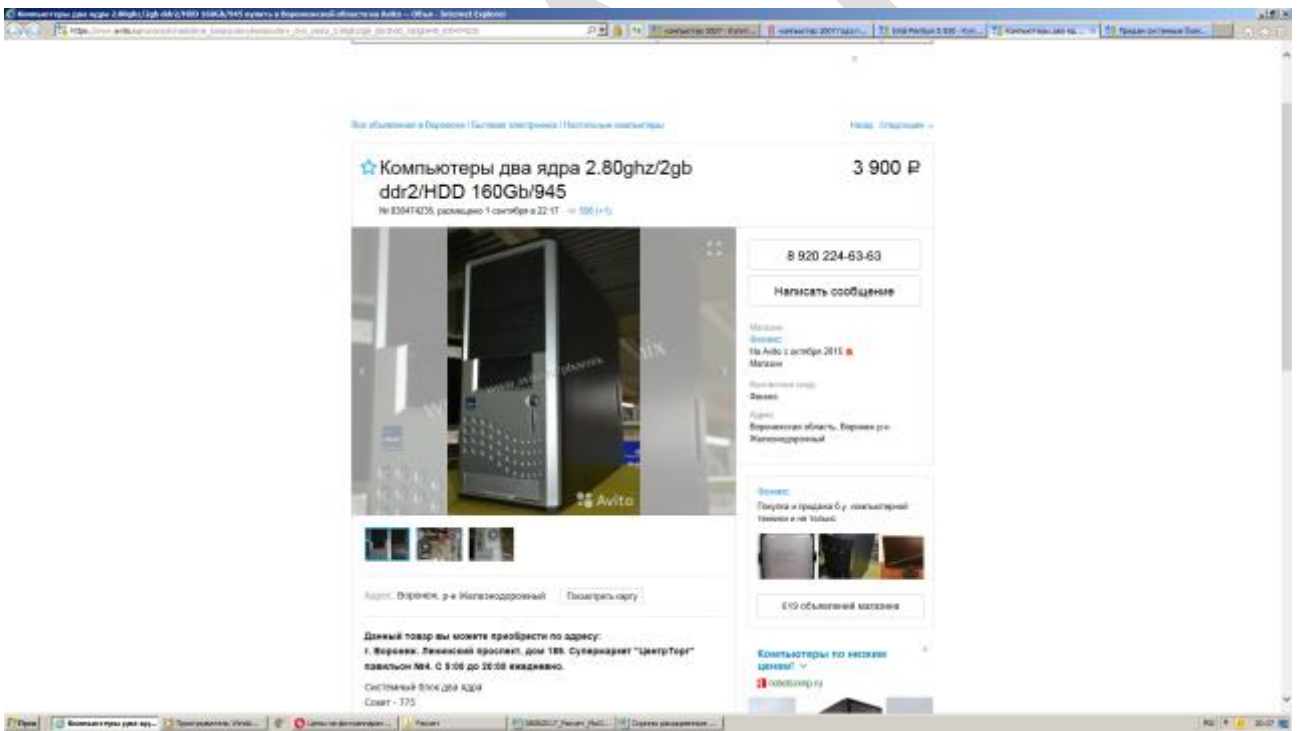
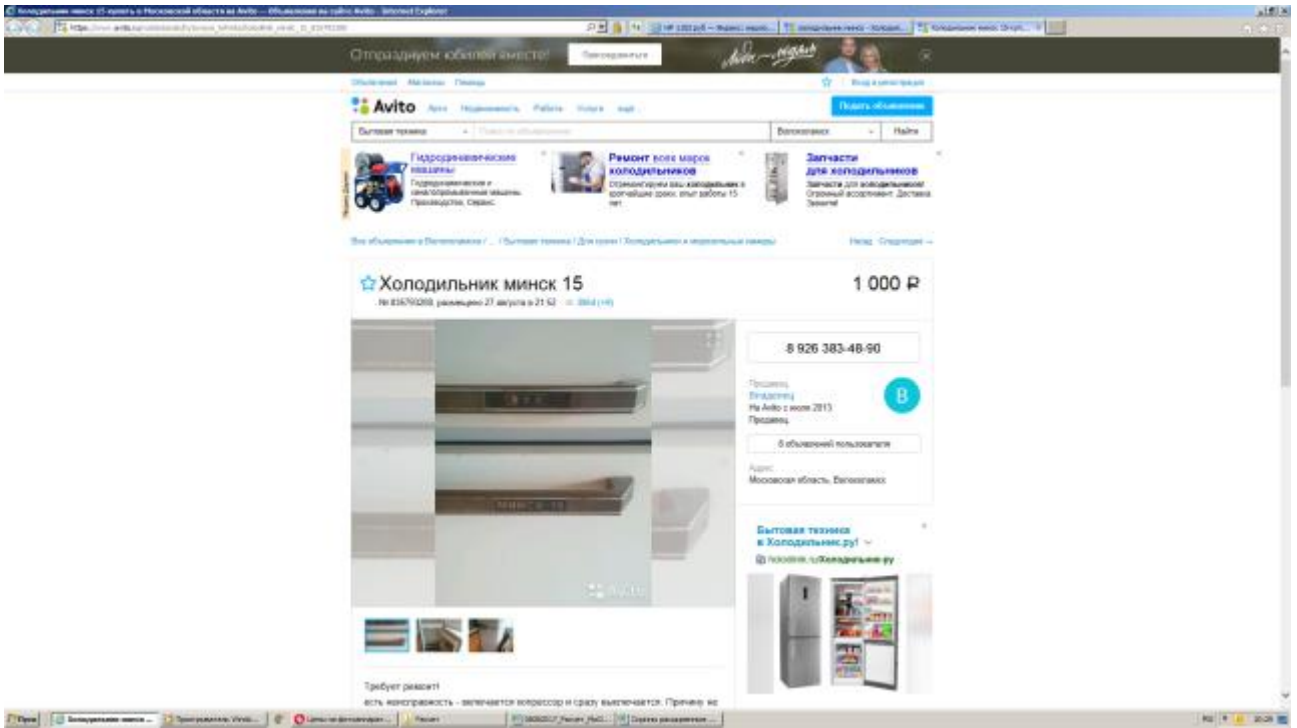
https://www.avito.ru/orenburg/orgtehnika_i_rashodniki/hp_laserjet_1102_890690124



http://www.zipzip.ru/?state=prod&pid=191995&plid=190f-d16a7-cfc92



https://www.avito.ru/volokolamsk/bytovaya_tehnika/holodilnik_minsk_15_835793280



13.3. Акт осмотра



АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО И НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

"4" сентября 2017_г.

В соответствии с договором на проведение оценки № 259-АА-АА/17 от 01.09.2017 г. между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" и ООО Общество с ограниченной ответственностью «РУСЛАЙН 2000»

Я, **Гончаров Максим Дмитриевич**, ведущий оценщик департамента финансовый консалтинг ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" совместно с представленным ниже представителем

(должность)

(фамилия, инициалы)

произвел осмотр объектов движимого и недвижимого имущества. Полный перечень оцениваемых объектов приведен в Приложении 2 к настоящему акту.

(адрес местоположения объектов)

Стороны:

Представитель

/  /

Представитель ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

/ Гончаров М. Д. /

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Дата проведения осмотра: 04 сентября 2017 г.

Объект оценки: объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, д. 66, лит. А.

Характеристики здания торгового центра по адресу: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А. Торговый центр АСТ.

Ближайшая станция метро: м. "Партизанская"/ м. "Измайлово".

Линия объекта оценки: Первая линия второстепенной дороги.

Окружающая застройка: общественно-деловая и жилая.

Год постройки: 2006 г.

Площадь здания: 20 942,8 кв. м.

Этажность здания: 3 этажа, цоколь

Принадлежность к памятнику архитектуры: нет

Материал стен: кирпич

Фундамент: _____

Перекрытия: _____

Общее техническое состояние объекта оценки (определяется визуально):

Дата последнего проведенного ремонта/реконструкции:

Информация о наличие зданий/строений на земельном участке:

Наличие свободного/излишнего земельного участка (определяется визуально): 50% свободного участка используется под наземной парковкой.

Наличие коммуникаций: электроосвещение, водоснабжение горячее и холодное, канализация, лифты, кондиционирование, вентиляция, пожарная система, видеонаблюдение, охранная сигнализация, телевидение, система контроля доступа, система оповещения и громкой связи.

Внешнее благоустройство:

Наличие витражей и витринных окон: _____

Наличие парковки (организованная/стихийная) подземный паркинг, есть наземная парковка.

Стороны:

Представитель

Песков С. И. _____

Представитель ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

/ Гончаров М. Д. / _____

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

Объекты движимого имущества

№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
1	63	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1		12 745,77
2	62	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1		12 745,76
3	61	Панно светодинамическое "Снежинка" Mister Christmas	1		12 745,76
4	60	Елка Mister Christmas 6М(цвет: зеленый)	1		120 084,75
5	64	Композиция "Оленёнок" Mister Christmas	1		10 986,44
6	75	Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт)	1		1 745 937,00
7	69	Рольставни 10	1		23 991,53
8	38	Оборудование АПС (пропускная система)	1		168 135,61
9	22	Коммутатор DES3828+два МодуляDEM311GT+два Комм.ш нура	1		19 094,07
10	14	Шкаф для одежды "Персона" 600x440x2020, махагон	1		13 496,95
11	71	Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(каналлиз)	1		83 977,33
12	41	Компьютер DEPO Neos 490MD	1		18 794,13
13	12	Стеллаж выс.5п., 4двери "Персона" 900x440x2020, мах	1		14 476,26
14	55	Рольставни 6	1		64 363,56
15	79	Ограждение из столбиков стационар."ЭКОНОМ"(метал)	1		45 577,33
16	26	Диван "Премьер" экокожа черн.	1		15 723,73
17	91	Снегоуборочная машина	1		120 300,85
18	70	Рольставни 11	1		219 546,61
19	31	Компьютер в сборе охр	1		22 106,21
20	74	Система бесперебойного питания для оборудования	1		205 409,87
21	16	Шкаф напольный 47U, 600x1000x2255	-		22 660,28
22	18	Металлическое ограждение	1		864 495,05
23	39	Компьютер DEPO Neos 490MD	1		18 794,13
24	49	Автоматические двери (стоянка цоколь)	1		352 070,93
25	13	Стол письм."Персона",1800x900x760 с брифинг-прист	1		16 834,58
26	56	Рольставни 7	1		36 820,34
27	24	Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF)	1		26 484,75
28	80	Система водостока и лив.канализации с колодцами	1		196 967,00
29	44	Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200)	1		78 900,00
30	30	Компьютер в сборе секретарь	1		25 912,12
31	52	Рольставни 3	1		26 209,32
32	89	Система кондиционирования (крыша)	1		11 310 169,26
33	19	Евроконтейнер оцинкованный 1,1 куб.м	-		59 680,00



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
34	57	Компьютер в сборе администр	1		31 274,42
35	46	Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200)	1		92 700,00
36	53	Рольставни 4	1		26 209,32
37	29	Вентиляция цок. этажа	1		120 226,00
38	47	Многофункциональный комплекс	1		357 698 630,31
39	8	Компьютер в сборе бух1	1		25 206,60
40	36	Пресс Gramidap 3 0	1		175 000,00
41	10	Компьютер в сборе инженер.	1		37 564,01
42	20	Сервер VideoNet №1	1		114 778,14
43	42	Компьютер в сборе	1		24 108,00
44	11	Стеллаж выс.5п.,2двери "Персона" 900x440x2020, мах	1		11 559,66
45	54	Рольставни 5	1		18 787,29
46	15	Диван офисный 3-х местн, нат.кожа	1		21 353,39
47	21	Сервер VideoNet №2	1		182 142,78
48	58	Лазерный МФУ принтер HP LaserJet 3055	1		11 731,64
49	40	Компьютер DEPO Neos 370MD	1		19 108,49
50	59	Тревожная сигнализация	1		45 808,33
51	43	Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг	1		10 508,47
52	77	Парковка	1		5 022 926,72
53	27	Завеса воздушно-тепловая регулируемая	1		558 156,89
54	78	Система видеонаблюдения	1		945 814,06
55	68	Рольставни 9	1		126 377,12
56	67	Рольставни 8	1		60 593,22
57	17	Поломоечная машина BR 530 с балкой всасывающей	1		296 610,17
58	51	Рольставни 2	1		19 830,51
59	93	Сервер STSS Flagman LX100.4-004LF	1		41 864,41
60	94	Сервер STSS Flagman MX240.3-008LN	1		94 355,93
61		Провода и кабели силовые	1		148 305,09
62		Провода и кабели силовые	1		-
63		Бутыль (возвратная тара)	8		-
64		Бутыль (возвратная тара)	13		2 730,00
65		Коммутационный шкаф Estap	1	Пост охраны, 3 эт.	
66		Коммутатор DES 3526	1	Пост охраны, 3 эт.	
67		Роутер ZyXel Giba 3	1	Пост охраны, 3 эт.	
68		Шкафы с пакетными выключателями	3	Пост охраны, 3 эт.	
69		Домофон СОММАХ	1	Пост охраны, 3 эт.	
70		Шкаф для одежды, алюмин.	1	Пост охраны, 3 эт.	
71		Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	
72		Стеллаж средн. 3 полки "Персона" 900x440x1250	2	Кабинет руководителя, у входа направо	
73		Топ для шкафа "Персона", дл.1800, махагон	1	Кабинет руководителя	
74		Топ для шкафа "Персона", дл.2400, махагон	1	Кабинет руководителя	



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
75		Стол журнальный "Персона" 800x800x550	1	Кабинет руководителя	
76		Тумба выкатная с замком "Персона" 1150x550x700	1	Кабинет руководителя, под телевизором	
77		Тумба выкатная с замком "Персона" 438x510x704	1	Кабинет руководителя, у письм. стола	
78		Стул с обивкой из иск. кожи	5	Кабинет руководителя	
79		Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	
80		Принтер HP Laser Jet 1022	1	Кабинет руководителя	
81		Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	
82		Ноутбук Lenovo Z50-70	1	Кабинет руководителя	
83		Обогреватель Polaris, 10 секций	1	Кабинет руководителя	
84		Радиотелефон Siemens Gigaset A160	1	Кабинет руководителя	
85		Телефонный аппарат Tadiran Telecom	1	Кабинет руководителя	
86		Бар "Глобус"			
87		Сейф VALBERG ASM-63 Т-СТ	1	Кабинет руководителя	
88		Телевизор Erisson	1	Кабинет руководителя	
89		Кресло руководителя, черная кожа	1	Кабинет руководителя	
90		Вешалка напольная	1	Кабинет руководителя	
91		Зеркало большое, прямоугольной формы	4	Кабинет руководителя	
92		Зеркало среднее, прямоугольной формы	1	Кабинет руководителя	
93		Стол рабочий	1	Приемная руководителя	
94		Тумба выкатная	1	Приемная руководителя	
95		Стеллаж высокий, 2х- дверный	2	Приемная руководителя	
96		Шкаф для одежды, двустворчатый	1	Приемная руководителя	
97		Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Приемная руководителя	
98		Узкий стеллаж (пенал)	4	Приемная руководителя	
99		Стеллаж узкий , угловой (пенал)	1	Приемная руководителя	
100		Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	
101		Принтер Canon i-sensys LBP 7010C	1	Приемная руководителя	
102		Источник бесперебойного питания	1	Приемная руководителя	
103		Сканер Canon Lide 210	1	Приемная руководителя	
104		Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	
105		Вентилятор настольный SCARLETT			
106		Стол рабочий , угловой (гл. инженер)	1	Кабинет главного инженера	
107		Тумба выкатная	2	Приемная руководителя	
108		Стол рабочий (1 стол сист.администр. + 3 вспомогат.)	4	Кабинет главного инженера	
109		Источник бесперебойного питания	2	Кабинет главного инженера	



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
110		Стеллаж высокий, 4х- дверный	1	Кабинет главного инженера	
111		Стеллаж высокий, 2х- дверный	2	Приемная руководителя	
112		Стеллаж высокий, 5 полок	1	Кабинет главного инженера	
113		Тумба приставная, большая	1	Кабинет главного инженера	
114		Кресло рабочее (черн.кожа)	2	Приемная руководителя	
115		Стул на метал. основе	2	Кабинет главного инженера	
116		Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	
117		Ксерокс Canon i-sensys MF-4018	1	Кабинет главного инженера	
118		Многофункциональное устройство HP Photosmart 5510	1	Кабинет главного инженера	
119		Напольная вешалка для одежды	1	Кабинет главного инженера	
120		Компьютер в сборе (у входа справа)	1	Кабинет главного инженера	
121		Кресло рабочее с обивкой из материи	1	Кабинет главного инженера	
122		Стол рабочий, угловой	2	Кабинет управляющего и администр.	
123		Тумба выкатная	3	Приемная руководителя	
124		Кресло руководителя	2	Кабинет управляющего и администр.	
125		Стеллаж высокий, 4х- дверный	1	Кабинет главного инженера	
126		Стеллаж высокий, 2х- дверный	1	Приемная руководителя	
127		Шкаф для одежды, двустворчатый	1	Приемная руководителя	
128		Шкаф для одежды, одностворчатый	1	Кабинет управляющего и администр.	
129		Диван оф. "Виктория" V-100, 3-х местн. секц., черная кожа	1	Кабинет управляющего и администр.	
130		Сейф металлический VALBERG	1	Кабинет управляющего и администр.	
131		Принтер HP Laser Jet 1022 (управл.)	1	Кабинет управляющего и администр.	
132		Лазерный МФУ Принтер HP Laser Jet 3055 (адм.)			
133		Сканер Canon Lide 210 (управл.)	1	Кабинет управляющего и администр.	
134		Источник бесперебойного питания (адм.)	1	Кабинет управляющего и администр.	
135		Вентилятор Silver, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
136		Вентилятор DELONI, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	
137		Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	
138		Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	
139		Напольная вешалка для одежды	1	Кабинет главного инженера	
140		Бумагоуничтожитель HSM 90.2	1	Кабинет управляющего и администр.	
141		Часы настенные	1	Кабинет управляющего и администр.	
142		Стул на метал. основе	1	Кабинет главного инженера	
143		Компьютер в сборе (управл.)	1	Кабинет управляющего и администр.	
144		Стол рабочий	2	Кабинет гл. бухгалтера	
145		Угловой сегмент	1	Кабинет гл. бухгалтера	
146		Тумба выкатная	1	Приемная руководителя	
147		Кресло рабочее, коричн. кожа	1	Кабинет гл. бухгалтера	
148		Стеллаж узкий, угловой	1	Кабинет гл. бухгалтера	
149		Приставка с двумя дверцами	1	Кабинет гл. бухгалтера	
150		Сейф металлический	1	Кабинет гл. бухгалтера	
151		Шкаф для одежды	1	Кабинет гл. бухгалтера	
152		Телефон Yealink T21 E2	1	Кабинет руководителя	
153		Принтер HP Laser Jet 1505 (гл.бух)	1	Кабинет гл. бухгалтера	
154		Компьютер в сборе (гл. бух)	1	Кабинет гл. бухгалтера	
155		Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	
156		Увлажнитель воздуха Polaris	1	Кабинет гл. бухгалтера	
157		Стул с обивкой из материи	1	Пост охраны, 3 эт.	
158		Зеркало большое, прямоугол. Формы	1	Кабинет гл. бухгалтера	
159		Часы настенные, квадратные	1	Кабинет гл. бухгалтера	
160		Стол рабочий, угловой	2	Кабинет управляющего и администр.	
161		Тумба выкатная	4	Приемная руководителя	
162		Кресло рабочее с обивкой из материи	2	Кабинет главного инженера	
163		Стол рабочий (инсп. по кадрам)	2	Кабинет бухгалтерии	
164		Кресло, черная кожа (инсп. по кадрам)	1	Кабинет бухгалтерии	
165		Приставка с двумя дверцами	1	Кабинет гл. бухгалтера	
166		Шкаф для одежды двустворчатый	1	Кабинет бухгалтерии	
167		Стеллаж высокий, 2х- дверный	3	Приемная руководителя	
168		Стеллаж высокий, 5 полок	1	Кабинет главного инженера	
169		Стеллаж средн., 3 полки	2	Кабинет бухгалтерии	

7



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
170		Узкий стеллаж (пенал)	2	Приемная руководителя	
171		Принтер HP Laser Jet P 2015 (бух4)	1	Кабинет бухгалтерии	
172		Принтер HP Laser Jet P 1102 (бух1)	1	Кабинет бухгалтерии	
173		Сканер Canon Lide 210 (бух4)	1	Кабинет бухгалтерии	
174		Ксерокс Canon IR 1022A	1	Кабинет бухгалтерии, у вх. двери	
175		Телефон Yealink T21 E2	2	Кабинет руководителя	
176		Унижожигтель документов Dahle 40204	1	Кабинет бухгалтерии	
177		Компьютер в сборе (бух4)	1	Кабинет бухгалтерии	
178		Компьютер в сборе (инсп. по кадрам)	1	Кабинет бухгалтерии	
179		Источник бесперебойного питания	3	Приемная руководителя	
180		Обогреватель Polaris, 8 секций	1	Приемная руководителя	
181		Вентилятор DELONI, напольный	1	Кабинет управляющего и администр.	
182		Вентилятор SCARLETT, настольный	1	Кабинет бухгалтерии	
183		Телефон Panasonic, черного цвета	1	Кабинет бухгалтерии	
184		Телефон Panasonic, серого цвета	4	Кабинет бухгалтерии	
185		Шкаф для одежды двустворчатый	1	Кабинет бухгалтерии	
186		Кухонный гарнитур	1	Комната отдыха	
187		Кофемашина Jura	1	Комната отдыха	
188		Микроволновая печь Daewoo De	1	Комната отдыха	
189		Холодильник Саратов	1	Комната отдыха	
190		Эл. плита Электролюкс	1	Комната отдыха	
191		Вытяжка Ardo	1	Комната отдыха	
192		Стол на метал. основе	4	Комната отдыха	
193		Стул на метал. основе	8	Кабинет главного инженера	
194		Картина "Природа"	1	Комната отдыха	
195		Телевизор Erisson	1	Комната отдыха	
196		TV-тюнер TOPFIELD	1	Комната отдыха	
197		Кулер с держателем стаканов	1	Комната отдыха	
198		Чайник Philips	1	Комната отдыха	
199		Стул - хром. металлокаркас	95	Зона фудкорта	
200		Столешница D-80 см, подстолье металлич. с хром. трубой	60	Зона фудкорта	
201		Многофункциональный тренажер	1	Цокольный эт., холл	
202		Груша для бокса	1	Цокольный эт., холл	
203		Брусья для спорта	1	Цокольный эт., холл	
204		Электронные весы	1	Цокольный эт., холл	
205		Теннисный стол	1	Цокольный эт., холл	
206		Шкаф книжный (бывш. Инжиниринг)	3	Цокольный эт., комн. Инжиниринга	
207		Холодильник	1	Цокольный эт., комната сантехника	



№ п/п	Инвентарный номер	Наименование объекта недвижимости	Кол-во	Месторасположение	Первоначальная балансовая стоимость, руб.
208		Электрическая плита	1	Цокольный эт., комната сантехника	
209		Микроволновка	1	Цокольный эт., комната сантехника	
210		Шкаф железный для переодевания (охрана)	30	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	
211		Металлошкаф для инструмента	1	Цокольный эт., комната отдыха для охраны	
212		Шкаф для одежды	2	Кабинет гл. бухгалтера	
213		Стеллаж 2-х дверный . Стекло	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
214		Тумба приставная с ящиками	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
215		Сейф металлический (бежево-серого цвета)	2	Цокольный эт., комната мониторинга	
216		Стеллаж 4-х дверный. Стекло	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
217		Шкаф стеклянный средний	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
218		Стол с приставкой	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
219		Кресло рабочее (черн.кожа)	1	Приемная руководителя	
220		Сейф металлический (серо-голубого цвета)	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
221		Компьютер в сборе (охрана, цоколь)	1	Цокольный эт., комната мониторинга	
222		Трансформаторы электрические силовые, мощные	2	Встроены в здание в подстанции, 1-ый этаж	
223	50	Рольставни 1	1	Противопожарные выходы, 1-ый этаж	65 406,78
Итого					382 035 905,03

Стороны:

Представитель

Лестов С. И.

Представитель ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

/ Гончаров М. Д. /

13.4. Копии документов Оценщика и Исполнителя



ДОВЕРЕННОСТЬ № 8

г. Москва

«12» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора Олейникова В.А., действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» Терешина Ивана Владимировича, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

- 1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанными с проведением работ по оценке и в области бизнес-планирования, проведения встреч с Заказчиками и Партнёрами, консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
 - 2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки и работ в области бизнес-планирования, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
 - 3) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета, Акты выполненных работ;
 - 4) Подписывать от имени Общества письма, исходящие из Управления по развитию бизнеса;
 - 5) Подавать и подписывать от имени Общества заявки и другие документы на участие организации в конкурсных тендерных отборах, а также заверять копии документов для предоставления в составе конкурсной документации;
 - 6) Заверять от имени Общества копии документов для получения аккредитации в банках и других организациях;
 - 7) Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке,
- а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Доверенность № 28 от 01 июля 2016 года считать недействительной.

Подпись Терешина Ивана Владимировича _____ достоверно,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»

В.А. Олейников



ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»
105082, Россия, г. Москва
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
тел./факс: +7 (495) 797-30-31
www.srggroup.ru

ПАО «РОСГОССТРАХ»

ПОЛИС К ДОГОВОРУ № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«03» февраля 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 на основании Заявления Страхователя от «03» февраля, 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО «Росгосстрах» Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ЭсАрДжи-Оценка» Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	<p>1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p>

СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»

Филиал ПАО «Росгосстрах» в
Москве и Московской области,

И.П. Дудалин А.П.

(Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

и.п.

DA

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСГОССТРАХ»

Дополнительное соглашение № 1 к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

г. Москва

«21» апреля 2016 г.

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина А.П., действующего на основании Доверенности № 1056-Д от «01» января 2016 г., с одной стороны, и ООО «ЭсАрджи-Оценка», именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года (далее по тексту - Договор страхования) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон раздел **6 «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ»** Договора страхования изложить в следующей редакции:

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.
6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.

6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

2. В связи с увеличением Срока действия по Договору страхования Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию в размере **438.937,00 (Четыреста тридцать восемь тысяч девятьсот тридцать семь и 00/100) рублей.**

Дополнительная страховая премия оплачивается Страхователем единовременно, безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в срок до «01» мая 2016 г., согласно выставленному счету на оплату.

3. Обязательства Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до окончания срока действия Договора страхования.

5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Подписи сторон
СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»
М.П.

Шалин А.П.
Уполномоченный представитель Страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Оценка»

М.П.

Олейников В.А.
Генеральный директор



ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
ИНН: 7707067663, КПП: 997950001, ОГРН: 1027739049689

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
к Договору (Полису) № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
ОТ «03» ФЕВРАЛЯ 2016 Г.

Россия, г. Москва

«12» января 2017 г.

Настоящим подтверждается, что:

- в связи с переименованием Страхователя Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка» (ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260, место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11.) на основании Протокола № 38 от 28 декабря 2016 года Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ЭсАрджи-Оценка»

с 12 января 2017 г. реквизиты Страхователя в Договоре № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года излагаются в следующей редакции:

Наименование ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260
Расч. счёт: 40702810138290030034
в ПАО Сбербанк
Корр. счёт: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Адрес для корреспонденции: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах (1 экземпляр – для Страховщика, 1 экземпляр 1 – для Страхователя), и является неотъемлемой частью Полиса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

м.п. _____
Уполномоченный представитель
А.П.Шалин
Доверенность № 1056-Д от 01.01.2016 г.



СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрджи-Консалтинг»

м.п. _____
Генеральный директор
В.А.Олейников



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«14» июня 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00822
номер свидетельства

Гончаров
Максим Дмитриевич
ИНН 691407330664

172381, Тверская область, г. Ржев, ул. Калинина, д.92
Паспорт: 2810,094133, выдан Отделением УФМС России
по Тверской области в Ржевском районе, 24.01.2011
код подразделения 690-030

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.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Гончаров Максим Дмитриевич			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,035%		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «08» июня 2017г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «06» июня 2017г.	по «05» июня 2018г.	
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, Ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:М.П.  / М.В.Агаджанова /

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «31» мая 2017г.

13.5. Копии документов, предоставленные Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Москве

Дата выдачи: " " 30 АПР 2009 г.

Документы-основания: Инвестиционный контракт от 23.11.2005 рег. № 12-097560-5301-0013-00001-05 с Дополнительным соглашением № 1 от 29.10.2007 рег. № 12-097560-5301-0013-00001-05ДС1;
Акт приёмки законченного строительства объекта приемочной комиссией от 28.12.2006;
Распоряжение префекта ВАО г. Москвы о вводе в эксплуатацию многофункционального торгово-выставочного комплекса от 29.12.2006 № 2668-В-РП;
Акт от 29.10.2007 о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 23.11.2005.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000"
ИНН/КПП: 7714183200/771401001
Место нахождения: 125284, г. МОСКВА, ул. ПОЛИКАРПОВА, д.21, корп.3
Зарегистрировано: 31.07.2000г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Свидетельство № 724.131, ОГРН: 1027739285452

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, ш. ИЗМАЙЛОВСКОЕ, д.71А
Наименование: Помещения
Назначение: нежилое
Площадь: 4874.3 кв.м
(перечень помещений представлен на обороте)

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-03/048/2009-169

Существующие ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним " " 30 АПР 2009 года
сделана запись регистрации № 77-77-03/048/2009-169

Регистратор: ЛОБОВ А.Ю.
Серия 77 029881

Формы (серия "ДП") г. Москва, с 12.09.2003 г. изменения №1

Перечень помещений:

цокольный этаж ком. А, Б, Г, а1, а2, а3, а4, б, пом. I ком. 1-41, 41 а, 42-64,
64а, 65, 65а, 66-83, пом. II ком. I, пом. III ком. I

Регистратор



ЛОБОВ А.Ю.

МОСКВА



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 21 АВГ 2012

Документы-основания: • Инвестиционный контракт от 23.11.2005 рег. № 12-097560-5301-0013-00001-05 с Дополнительным соглашением № 1 от 29.10.2007 рег. № 12-097560-5301-0013-00001-05ДС1

- Акт приёмки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 28.12.2006
- Распоряжение префекта ВАО г. Москвы о вводе в эксплуатацию многофункционального торгово-выставочного комплекса от 29.12.2006 № 2668-В-РП
- Акт от 29.10.2007 о результатах реализации инвестиционного проекта согласно инвестиционному контракту от 23.11.2005

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000", ИНН: 7714183200, ОГРН: 1027739285452, дата гос. регистрации: 31.07.2000, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 771401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Москва, ул. Поликарпова, д. 21, корп. 3

Вид права: Собственность

Объект права: нежилые помещения, назначение: нежилое, общая площадь 16 068,5 кв.м
Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, номера на поэтажном плане: этаж черд. надстройка, помещение VII - комнаты Б, Г; этаж I, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 11, с 13 по 15, 15а, с 16 по 24, с 27 по 36, 36а, 36б, 36в, 36г, 36д, с 37 по 48, 48а, с 49 по 52, 52а, 52б, с 53 по 55, 55а, 56, 57, А, Б, В, в, Г; этаж 2, помещение VI - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, 3г, с 4 по 45, 45а, с 46 по 59, А, Б, В, Г; этаж 3, помещение VII - комнаты с 1 по 20, 20а, с 21 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, 29е, 29ж, 29з, с 30 по 33, с 47 по 95, А, Б, В, Г, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Измайловское, д. 71А

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-03/048/2009-167

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" апреля 2009 года сделана запись регистрации № 77-77-03/048/2009-167

Регистратор

Лобов А. Ю.



77-АО 196075





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-68-16, 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
http://www.77.rosreestr.ru

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

на № 20.05.2015 от _____ № 77/011/012/2015-586

На основании запроса от 19.05.2015 г., поступившего на рассмотрение 19.05.2015 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый (или условный) номер объекта:		77:03:0005001:9421
наименование объекта:		нежилые помещения
назначение объекта:		нежилое
площадь объекта:		16068.5 кв.м
инвентарный номер, литер:		
этажность (этаж):		
номера на поэтажном плане:		этаж черд.надстройка, помещение VII - комнаты Б, Г; этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 11, с 13 по 15, 15а, с 16 по 24, с 27 по 36, 36а, 36б, 36в, 36г, 36д, с 37 по 48, 48а, с 49 по 52, 52а, 52б, с 53 по 55, 55а, 56, 57, А, Б, В, в, Г; этаж 2, помещение VI - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, 3г, с 4 по 45, 45а, с 46 по 59, А, Б, В, Г; этаж 3, помещение VII - комнаты с 1 по 20, 20а, с 21 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, 29е, 29ж, 29з, с 30 по 33, с 47 по 95, А, Б, В, Г
адрес (местоположение) объекта:		г.Москва, ш.Измайловское, д.71А
состав:		
2. Правообладатель (правообладатели):		2.1. Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000", ИНН: 7714183200
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		3.1. Собственность, № 77-77-03/048/2009-167 от 30.04.2009
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид:		Ипотека, весь объект по адресу: г.Москва, ш.Измайловское, д.71А, усл.№ 77-77-03/048/2009-167, нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 16116, 3 кв. м.Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядкеэтаж черд.надстройка - комнаты Б, Г; этаж 1 - комнаты а, А, Б, В, в, Г; помещение IV - комнаты с 1 по 12, с 14 по 57; этаж 2 - комнаты А, Б, В, Г; помещение VI - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, 3г, с 4 по 45, 45а, с 46 по 59; этаж 3 - комнаты А, Б, В, Г; помещение VII - комнаты с 1 по 20, 20а, с 21 по 95
дата государственной регистрации:		12.08.2011
номер государственной регистрации:		77-77-03/004/2011-599
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/3696-06-КР от 26 декабря 2006, срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой не позднее - 24 декабря 2012В соответствии с Кредитным договором № 32-260/15/1361-08-КР от 02 сентября 2008, срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой не позднее - 31 марта 2012
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество), ИНН: 7702000406

основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке №32-260/19/832-11-3Н/3696/1361 от 01.06.2011, дата регистрации 12.08.2011, №77-77-03/004/2011-599; Кредитный договор от 26.12.2006 №32-260/15/3696-06-КР; Дополнительное соглашение от 23.03.2007 №1 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 25.04.2008 №3 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 19.10.2009 №5 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 28.04.2011 №7 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 30.09.2009 №1 к Кредитному договору №32-260/15/1361-08-КР от 02.09.2008; Дополнительное соглашение от 28.04.2011 №3 к Кредитному договору №32-260/15/1361-08-КР от 02.09.2008; Дополнительное соглашение от 30.09.2010 №2 к Кредитному договору №32-260/15/1361-08-КР от 02.09.2008; Кредитный договор от 02.09.2008 №32-260/15/1361-08-КР; Дополнительное соглашение от 30.09.2010 №6 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 25.12.2008 №4 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 19.09.2007 №2 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006
4.1.2. вид:	Аренда, этаж 1, помещение IV - комнаты с 32 по 34
дата государственной регистрации:	19.08.2011
номер государственной регистрации:	77-77-03/004/2011-709
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 19.08.2011 по 26.06.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ТЕРВОЛИНА", ИНН: 7730594751
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 15.05.2011 №8, дата регистрации 19.08.2011, №77-77-03/004/2011-709; Договор аренды нежилого помещения от 22.05.2008 №Д-А2/08; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 28.11.2008 №1; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 01.06.2009 №2; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 01.12.2009 №4; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 01.10.2010 №6; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 №Д-А2/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ТЕРВОЛИНА" от 26.06.2013, дата регистрации 26.07.2013, №77-77-03/042/2013-939; Дополнительное соглашение от 10.02.2015 к договору аренды №Д-А2/08 от 22.05.2008 от 10.02.2015, дата регистрации 01.04.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-932/1; Дополнительное соглашение к договору аренды от 22.05.2008 №Д-А2/08 от 01.10.2014, дата регистрации 30.12.2014, №77-77-03/116/2014-356; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 09.02.2011 №7; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 01.04.2010 №5; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 31.08.2009 №3; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 22.05.2008 № Д-А2/08 от 26.08.2008
4.1.3. вид:	Аренда, этаж 2, помещение VI - комната 26
дата государственной регистрации:	20.08.2008
номер государственной регистрации:	77-77-03/059/2008-024
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 10.10.2020
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Остин", ИНН: 7728551510
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от 01.02.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В-7/08 от 21.07.2008 г. Дата регистрации 07.04.09, №77-77-03/038/2009-316; Дополнительное соглашение № 2 от 01.05.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В-7/08 от 21.07.2008 г. Дата регистрации 28.09.09, №77-77-03/086/2009-800; Дополнительное соглашение № 3 от 21.08.2009 г. к договору аренды

Б 883490

		<p>нежилого помещения № Д-В-7/08 от 21.07.2008 г. Дата регистрации 06.11.09, №77-77-03/118/2009-669;</p> <p>Договор аренды № Д-В-7/08 нежилого помещения от 21.07.2008 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 № Д-В-7/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Остин" от 01.09.2011 №5, дата регистрации 22.11.2011,;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-В7/08 нежилого помещения от 21.07.2008 от 01.04.2014, дата регистрации 17.10.2014, №77-77-03/104/2014-437;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.01.2008 №Д-В7/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Остин" от 13.01.2015, дата регистрации 24.02.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-431/1;</p> <p>Дополнительное соглашение (к Договору аренды № Д-В7/08 нежилого помещения от 21.07.2008 г.) от 30.09.2014;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В-7/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Остин" от 10.10.2013, дата регистрации 25.10.2013, №77-77-03/090/2013-905;</p> <p>Дополнительное соглашение № 6 к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 № Д-В-7/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Остин" от 25.09.2012, дата регистрации 22.11.2012, №77-77-03/099/2012-704;</p> <p>Дополнительное соглашение № 4 от 01.01.2010 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В-7/08 от 21.07.2008 г. Дата регистрации 06.05.10, №77-77-03/037/2010-248</p>
4.1.4.	вид:	Аренда, этаж 3, помещение VII - комнаты с 17 по 20, 20а, с 21 по 26
	дата государственной регистрации:	18.07.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/049/2008-234
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации на 12 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды № Д-С7/08 от 01.05.2008 г.; <p>Дополнительное соглашение от 29.05.2009 №2;</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.10.2009;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № Д-С7/08 от 01.05.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "АДИДАС" от 23.10.2013, дата регистрации 02.12.2013, №77-77-03/106/2013-465;</p> <p>Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды от 01.05.2008 №Д-С7/08) от 30.11.2014, дата регистрации 27.03.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-890/1;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 01.05.2008 №Д-С7/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "АДИДАС" от 18.07.2013, дата регистрации 22.11.2013, №77-77-03/090/2013-903</p>
4.1.5.	вид:	Аренда, этаж 3, помещение VII - комната 29
	дата государственной регистрации:	02.06.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/039/2008-267
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	С даты государственной регистрации на срок 7 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Детский мир-Центр", ИНН: 7729355029
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от 31.03.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-С6/08 от 09.04.2008 г. Дата регистрации 17.06.09, №77-77-03/048/2009-876; <p>Дополнительное соглашение № 2 от 06.08.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-С6/08 от 09.04.2008 г. Дата регистрации 03.11.09, №77-77-03/118/2009-555;</p> <p>Дополнительное соглашение № 3 от 01.01.2010 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-С6/08 от 09.04.2008 г. Дата регистрации 19.04.10, №77-77-03/037/2010-549;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 09.04.2008 № Д-С6/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Детский мир - Центр" от 20.11.2011 №4, дата регистрации 12.01.2012, №77-77-03/131/2011-577;</p>

		<p>Дополнительное соглашение №6 к договору аренды № Д-С6/08 нежилого помещения от 09.04.2008г. от 01.04.2014, дата регистрации 28.07.2014, №77-77-03/086/2014-382;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 09.04.2008 № Д-С6/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Детский мир - Центр" от 04.06.2012 №5, дата регистрации 26.07.2012, №77-77-03/058/2012-083;</p> <p>Договор аренды нежилого помещения № Д-С 6/08 от 09.04.2008 г.</p>
4.1.6.	вид:	Ипотека, этаж 1 ком.А, Б, В, Г, а, в, пом.IV ком.1-12, 14-57, этаж 2 ком.А, Б, В, Г, пом.VI ком.1-3, 3а, 3б, 3в, 3г, 4-45, 45а, 46-59, этаж 3 ком.А, Б, В, Г, пом.VII ком.1-20, 20а, 21-95, черд.надстройка ком.Б, Г площадью: 16116, 3 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТ этаж черд.надстройка - комнаты Б, Г; этаж 1 - комнаты А, а, Б, в, В, Г; помещение IV - комнаты с 1 по 12, с 14 по 57; этаж 2 - комнаты А, Б, В, Г; помещение VI - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, 3г, с 4 по 45, 45а, с 46 по 59; этаж 3 - комнаты А, Б, В, Г; помещение VII - комнаты с 1 по 20, 20а, с 21 по 95
	дата государственной регистрации:	28.10.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2009-873
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - 36 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "БАНК МОСКВЫ" (ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702000406
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.09.2009 № 22-286/18/12-09, удостоверенный нотариусом г.Москвы Дзядьком Я.И. (зарегистрировано в реестре за № 16п-3946), зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/021/2009-873. Кредитный договор от 21.01.2009 № 22-286/15/01-09ПК с дополнительным соглашением от 03.06.2009 № 1. Кредитный договор от 06.04.2009 № 22-286/15/04-09 с дополнительным соглашением от 03.06.2009 № 1. Кредитный договор от 23.04.2009 № 22-286/15/05-09.
4.1.7.	вид:	Аренда, этаж 3, помещение VII - комнаты с 61 по 68
	дата государственной регистрации:	26.06.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/039/2008-764
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	10 лет с даты государственной регистрации
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Ям! Ресторанте Интернэшнл Раша Си Ай Эс", ИНН: 7722561551
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от 01.09.2008 г. к договору аренды № А-Д-С3/08 от 09.04.2008 г. Дата регистрации 21.11.08, №77-77-03/072/2008-021; Долгосрочный договор аренды № А-Д-С3/08 нежилого помещения от 09.04.2008 г.; Дополнительное соглашение к Договору аренды № А-Д-С3/08 нежилого помещения от 09.04.2008 между ООО "РУСЛАЙН-2000" и ООО "Ям! Ресторанте Интернэшнл Раша Си Ай Эс" от 17.08.2012 №5, дата регистрации 19.10.2012, №77-77-03/099/2012-652; Дополнительное соглашение № 3 от 30.04.2010 г. к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № А-Д-С3/08 от 09.04.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "РАШН КАРАМЕЛЬ РЕСТОРАНТС"; Дополнительное соглашение № 4 от 30.08.2010 г. к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № А-Д-С3/08 от 09.04.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "РАШН КАРАМЕЛЬ РЕСТОРАНТС"; Дополнительное соглашение № 2 от 01.10.2009 г. к Долгосрочному договору аренды нежилого помещения № А-Д-С3/08 от 09.04.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "РАШН КАРАМЕЛЬ РЕСТОРАНТС"
4.1.8.	вид:	Ипотека, г.Москва, ш.Измайловское, д.71А нежилое помещение общей площадью 16 068, 5 кв.м.этаж черд.надстройка, помещение VII - комнаты Б, Г; этаж 1, помещение IV - комнаты с 1 по 3, 3а, с 4 по 11, с 13 по 15, 15а, с 16 по 24, с 27 по 36, 36а, 36б, 36в, 36г, 36д, с 37 по 48, 48а, с 49 по 52, 52а, 52б, с 53 по 55, 55а, 56, 57, А, Б, В, в, Г; этаж 2, помещение VI - комнаты с 1 по 3, 3а, 3б, 3в, 3г, с 4 по 45, 45а, с 46 по 59, А, Б, В, Г; этаж 3, помещение VII - комнаты с 1 по 20, 20а, с 21 по 29, 29а, 29б, 29в, 29г, 29д, 29е, 29ж, 29з, с 30 по 33, с 47 по 95, А, Б, В, Г
	дата государственной регистрации:	07.03.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-03/091/2012-191
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	01.04.2016

	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы", ИНН: 7702000406
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 28.09.2012 №65-165/15/72-12-КР; Договор об ипотеке от 07.02.2013 №65-165/19/227-12-3Н/72, дата регистрации 07.03.2013, №77-77-03/091/2012-191; Дополнительное соглашение № 1 к Кредитному Договору № 65-165/15/72-12-КР от 28.09.2012, от 31.01.2013
4.1.9.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 1, помещение IV - комнаты 8, 9, 11
	дата государственной регистрации:	02.10.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-03/090/2013-655
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	5 лет с даты государственной регистрации
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Торговый Дом "ЦентрОбувь", ИНН: 7714601521
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.01.2013 №Д-А9/13, дата регистрации 02.10.2013, №77-77-03/090/2013-655; Дополнительное соглашение от 01.04.2014 к договору аренды нежилого помещения от 01.01.2013 №Д-А9/13, дата регистрации 16.06.2014, №77-77-03/054/2014-716
4.1.10.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 3, помещение VII - комната 47
	дата государственной регистрации:	25.10.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-03/090/2013-906
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с даты государственной регистрации на 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "АДИДАС", ИНН: 7714037390
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилого помещения от 15.08.2013 №Д-С7-2/13, дата регистрации 25.10.2013, №77-77-03/090/2013-906; Дополнительное соглашение (к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 15.08.2013 №Д-С7-2/13) от 01.11.2014, дата регистрации 27.03.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-891/1
4.1.11.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 2, помещение VI - комнаты с 9 по 13, 18
	дата государственной регистрации:	25.12.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-03/059/2008-705
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 23.09.2018
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Август", ИНН: 7825099392
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Эль Пунто" от 21.07.2008 №Д-В10/08, дата регистрации 24.09.2008, №77-77-03/059/2008-705; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В10/08 от 12.01.2009 №1; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В10/08 от 01.03.2009 №2; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В10/08 от 01.09.2009 №3/А; Дополнительное соглашение № 6 к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 № Д-В10/08 от 01.04.2011, дата регистрации 06.06.2011, №77-77-03/003/2011-460; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 № Д-В10/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Эль Пунто" от 28.04.2012 №8, дата регистрации 28.06.2012, №77-77-03/057/2012-390; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Эль Пунто" от 28.02.2013 №10, дата регистрации 26.04.2013, №77-77-03/042/2013-144; Дополнительное соглашение № 5 от 24.09.2010 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В10/08 от 21.07.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Эль Пунто"; Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В10/08) от 31.01.2015, дата регистрации 27.03.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-892/1;

		<p>Дополнительное соглашение (к договору аренды №Д-В10/08 нежилого помещения от 21.07.2008) от 30.03.2015 №14, дата регистрации 15.05.2015, №77-77/003-77/003/026/2015-609/1;</p> <p>Дополнительное соглашение (к Договору аренды № Д-В10/08 нежилого помещения от 21.07.2008) от 23.09.2014 №12, дата регистрации 17.11.2014, №77-77-03/104/2014-812;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В-10/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Август" от 23.09.2013 №11, дата регистрации 25.12.2013, №77-77-03/106/2013-777;</p> <p>Дополнительное соглашение № 9 от 30.09.2012 к Договору аренды нежилого помещения между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Эль Пунто" от 21.07.2008 №Д-В10/08, дата регистрации 13.11.2012, №77-77-03/099/2012-885;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 № Д-В10/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "Эль Пунто" от 01.10.2011 №7, дата регистрации 22.12.2011, №77-77-03/119/2011-976;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В10/08 от 25.03.2010 №4;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В10/08 от 07.08.2009 №3</p>
4.1.12.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж I, помещение IV - комнаты 27, 28
	дата государственной регистрации:	30.01.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-03/028/2008-908
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 07.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Аквариус", ИНН: 7706794340
	основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилого помещения между ООО "РУСЛАЙН 2000" и ООО "ДОРФМАСТЕР" от 08.04.2008 №Д-А3/08;</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.07.2008 №1;</p> <p>Дополнительное соглашение от 01.07.2008 №2;</p> <p>Дополнительное соглашение от 02.02.2009 №4;</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей между ООО "РУСЛАЙН 2000", ООО "КАМЕЛОТ 2010" и ООО "ДОРФМАСТЕР" от 03.02.2010;</p> <p>Дополнительное соглашение № 7 от 01.10.2010 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение №9 от 16.08.2011;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 08.04.2008 № Д-А3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Камелот 2012" от 21.11.2011 №10, дата регистрации 02.03.2012, №77-77-03/001/2012-687;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды № Д-А3/08 нежилого помещения от 08.04.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "КАМЕЛОТ 2012" от 01.09.2012 №12;</p> <p>Дополнительное соглашение №19 (к долгосрочному договору аренды №Д-А3/08 нежилого помещения от 08.04.2008 г.) от 20.01.2015 №19, дата регистрации 16.04.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-718/1;</p> <p>Дополнительное соглашение № 18 (к долгосрочному договору аренды №Д-А3/08 нежилого помещения от 08.04.2008 г.) от 01.12.2014, дата регистрации 16.04.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-716/1;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 08.04.2005 №Д-А3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Аквариус") от 30.12.2013 №16, дата регистрации 06.03.2014, №77-77-03/011/2014-489;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 08.04.2008 №Д-А3/08 между ООО "РУСЛАЙН 2000", ООО "КАМЕЛОТ 2012" и ООО "Аквариус" от 30.12.2013 №15, дата регистрации 30.01.2014, №77-77-03/011/2014-023;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 08.04.2008 №Д-А3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "КАМЕЛОТ 2012" от 28.02.2013 №13, дата регистрации 24.04.2013, №77-77-03/042/2013-097;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 08.04.2008 № Д-А3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "КАМЕЛОТ 2012" от 24.02.2012, дата регистрации 09.04.2012, №77-77-03/002/2012-748;</p> <p>Договор о передаче прав и обязанностей по долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 08.04.2008 № Д-А3/08 между ООО "РУСЛАЙН 2000", ООО "КАМЕЛОТ 2010" и ООО "КАМЕЛОТ 2012" от 21.11.2011, дата регистрации 16.12.2011, №77-77-03/119/2011-818;</p>

		Дополнительное соглашение № 8 от 09.02.2011; Дополнительное соглашение № 6 от 03.02.2010 г.; Дополнительное соглашение от 20.10.2009 №5; Дополнительное соглашение от 01.11.2008 №3
4.1.13.	вид:	Аренда, этаж 3 пом. VII ком. 48, 49 площадью: 53.0 кв.м.этаж 3, помещение VII - комнаты 48, 49
	дата государственной регистрации:	26.06.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/039/2008-767
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	С даты государственной регистрации на срок 10 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Теремок-Инвест", ИНН: 7734506918
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение № 1 от 27.08.2008 г. к договору аренды № Д-С6/08 от 28.05.2008 г. Дата регистрации 13.11.08, №77-77-03/064/2008-842; Дополнительное соглашение № 2 от 31.12.2008 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-С6/08 от 28.05.2008 г. Дата регистрации 02.04.09, №77-77-03/038/2009-181; Дополнительное соглашение № 3 от 09.02.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-С6/08 от 28.05.2008 г. Дата регистрации 02.04.09, №77-77-03/038/2009-184; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 28.05.2008 №Д-С6/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Закрытым акционерным обществом "Теремок-Инвест" от 01.04.2014 №6, дата регистрации 23.05.2014, №77-77-03/054/2014-426; Дополнительное соглашение №8 к договору аренды № Д-С6/08 нежилого помещения от 28.05.2008 от 01.01.2015; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 28.05.2008 №Д-С6/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Закрытым акционерным обществом "Теремок-Инвест" от 01.09.2014 №7, дата регистрации 03.10.2014, №77-77-03/104/2014-321; Долгосрочный договор аренды № Д-С6/08 нежилого помещения от 28.05.2008 г.
4.1.14.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71А: этаж 2 пом. VI ком. 5-8 площадью 207, 6 кв.м.
	дата государственной регистрации:	30.09.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/059/2008-860
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 30.09.2008 по 01.11.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Модный Континент", ИНН: 7708663960
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договора аренды № Д-В11/08 нежилого помещения от 27.08.2008; Дополнительное соглашение №1 от 08.12.2008г. к Договору аренды нежилого помещения №Д-В11/08 от 27.08.2008г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Модный Континент"; Дополнительное соглашение № 2 от 01.03.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В11/08 от 27.08.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Модный Континент"; Дополнительное соглашение № 4 от 01.03.2010 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В11/08 от 27.08.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Модный Континент"; Дополнительное соглашение № 6 к Договору аренды нежилого помещения № Д-В11/08 от 27.08.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Модный континент" от 01.09.2012, дата регистрации 03.10.2012, №77-77-03/099/2012-436; Дополнительное соглашение № 9 (к Договору аренды № Д-В11/08 нежилого помещения от 27.08.2008 г.) от 30.10.2014, дата регистрации 01.04.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-934/1; Дополнительное соглашение № 5 от 30.08.2010 г. к договору аренды № Д-В11/08 нежилого помещения от 27.08.2008 г., дата регистрации 06.12.2010, №77-77-03/135/2010-025; Дополнительное соглашение № 3 от 01.09.2009 г. к договору аренды нежилого помещения № Д-В11/08 от 27.08.2008 г. между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Модный Континент" от 01.09.2009 №3
4.1.15.	вид:	Аренда, г.Москва, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 2, помещение VI - комнаты 24, 25

	дата государственной регистрации:	05.09.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-03/086/2014-555
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	на 5 (Пять) лет с момента государственной регистрации Договора
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ЮНАЙТЭД ТРЭЙДИНГ", ИНН: 7704656218
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилого помещения от 16.05.2014 №Д-В7/14, дата регистрации 05.09.2014, №77-77-03/086/2014-555; Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения №Д-В7/14 от 16.05.2014 г.) от 16.01.2015, дата регистрации 17.04.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-724/1
4.1.16.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 1, помещение IV - комнаты с 21 по 23
	дата государственной регистрации:	01.12.2014
	номер государственной регистрации:	77-77-03/106/2013-489
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с момента подписания акта приемки-передачи на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Фактор", ИНН: 7728594673
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 01.08.2013 №Д-А4-5/13, дата регистрации 05.12.2013, №77-77-03/106/2013-489; Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения от 01.08.2013 №Д-А4-5/13 между ООО "РУСЛАЙН 2000", ООО "ФАСТ ФЭШН" и ООО "Фактор" от 18.08.2014, дата регистрации 01.12.2014, №77-77-03/104/2014-966; Дополнительное соглашение (к Договору аренды нежилого помещения №Д-А4-5/13 от 01.08.2013) от 01.03.2015, дата регистрации 15.05.2015, №77-77/003-77/003/026/2015-610/1
4.1.17.	вид:	Аренда, этаж 1, помещение IV - комнаты 43, 44
	дата государственной регистрации:	07.05.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/028/2008-907
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.05.2008 по 07.05.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Открытое акционерное общество "Московский ювелирный завод", ИНН: 7724181241
	основание государственной регистрации:	Договор аренды (субаренды) от 07.04.08 № Д-А23-08; Дополнительное соглашение от 17.11.2008 №1; Дополнительное соглашение от 01.04.2009 №2; Дополнительное Соглашение №4 к Договору аренды №Д-А23/08 от 07 апреля 2008 года от 25.12.2009; Дополнительное соглашение от 31.08.2010 №6; Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 07.04.2008 № Д-А23/08) от 01.02.2012 №8, дата регистрации 28.03.2012, №77-77-03/002/2012-542; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 07.04.2008 №Д-А23-08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Московский ювелирный завод" от 01.04.2014, дата регистрации 22.05.2014, №77-77-03/054/2014-406; Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-А23-08 от 07.04.2008 нежилого помещения от 30.12.2014; Дополнительное соглашение к договору аренды №Д-А23-08 нежилого помещения от 07.04.2008 от 01.01.2015; Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 07.04.2008 №Д-А23-08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Московский ювелирный завод" от 01.04.2013 №9, дата регистрации 21.06.2013, №77-77-03/042/2013-049; Дополнительное соглашение № 7 от 25.02.2011 к договору аренды № Д-А23/08 нежилого помещения от 07.04.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Открытым акционерным обществом "Московский ювелирный завод"; Дополнительное соглашение от 25.05.2010 №5; Дополнительное соглашение от 12.08.2009 №3
4.1.18.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 2, помещение VI - комната 57
	дата государственной регистрации:	24.03.2015
	номер государственной регистрации:	77-77/003-77/003/025/2015-289/2
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.05.2008 по 07.05.2020

лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Навигатор", ИНН: 7724250262
основание государственной регистрации:	<p>Договор аренды нежилого помещения от 10.04.2008 №Д-А 14/08, зарегистрирован в ЕГРП 07.05.2008 за №77-77-03/028/2008-903;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 15.12.2008 №1, зарегистрировано в ЕГРП 03.03.2009 за №77-77-03/025/2009-552;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 20.02.2009 №2, зарегистрировано в ЕГРП 07.04.2009 за №77-77-03/038/2009-311;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 18.08.2009 №4, зарегистрировано в ЕГРП 24.09.2009 за №77-77-03/086/2009-741;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 01.03.2010 №6, зарегистрировано в ЕГРП 18.03.2010 за №77-77-03/029/2010-824;</p> <p>Дополнительное Соглашение (к Договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 01.09.2011 №9, дата регистрации 21.10.2011, №77-77-03/005/2011-686;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 №Д-В14/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Мр.Сумкин" от 01.04.2013 №10, дата регистрации 21.06.2013, №77-77-03/042/2013-048;</p> <p>Дополнительное соглашение (к Договору аренды № Д-В14/08 нежилого помещения от 10.04.2008) от 01.09.2014 №12, дата регистрации 26.09.2014, №77-77-03/104/2014-245;</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору аренды нежилого помещения №Д-В14/08 от 10.04.2008 от 30.12.2014 №13;</p> <p>Дополнительное соглашение №11 к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 №Д-В14/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "Мр.Сумкин" от 01.04.2014 №11, дата регистрации 25.04.2014, №77-77-03/054/2014-068;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 10.04.2008 №8, зарегистрировано в ЕГРП 28.04.2011 за №77-77-03/002/2011-771;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 16.08.2010 №7, зарегистрировано в ЕГРП 16.09.2010 за №77-77-03/118/2010-132;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 15.12.2009 №5, зарегистрировано в ЕГРП 12.01.2010 за №77-77-03/152/2009-054;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 10.04.2008 № Д-В14/08) от 01.06.2009 №3, зарегистрировано в ЕГРП 17.06.2009 за №77-77-03/048/2009-880</p>
4.1.19. вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Аэтаж 2, помещение VI - комнаты 30, 31
дата государственной регистрации:	01.12.2014
номер государственной регистрации:	77-77-03/106/2013-487
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с момента подписания акта приемки-передачи помещения на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Фактор", ИНН: 7728594673
основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение (к Договору аренды нежилого помещения № Д-В5/13 от 01.08.2013) от 25.09.2014, дата регистрации 03.03.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-546/1;</p> <p>Соглашение о передаче прав и обязанностей по договору аренды нежилого помещения от 01.08.2013 №Д-В5/13 между ООО "РУСЛАЙН 2000", ООО "ФАСТ ФЭШН" и ООО "Фактор" от 18.08.2014, дата регистрации 01.12.2014, №77-77-03/104/2014-967;</p> <p>Договор аренды нежилого помещения от 01.08.2013 №Д-В5/13, дата регистрации 05.12.2013, №77-77-03/106/2013-487</p>
4.1.20. вид:	Аренда, этаж 2, помещение VI - комнаты 36, 38, 39
дата государственной регистрации:	24.09.2008
номер государственной регистрации:	77-77-03/059/2008-708
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 24.09.2008 по 23.09.2018
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000", ИНН: 7714183200
основание государственной регистрации:	<p>Дополнительное соглашение № 1 от 01.01.2009 г. к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Д-В3/08 от 23.07.2008 г. Дата регистрации 31.03.09, №77-77-03/038/2009-098;</p> <p>Дополнительное соглашение № 2 от 01.03.2009 г. к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Д-В3/08 от 23.07.2008 г. Дата</p>

		<p>регистрации 20.04.09, №77-77-03/038/2009-589; Долгосрочный договор аренды № Д-В3/08 нежилого помещения от 23.07.2008 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Д-В3/08 от 23.07.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 01.03.2010 №4;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения №Д-В3/08 от 23.07.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 01.02.2012 №6, дата регистрации 16.03.2012, №77-77-03/002/2012-188;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочной договору аренды нежилого помещений от 23.07.2008 № Д-В3 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 15.06.2012 №8, дата регистрации 10.08.2012, №77-77-03/058/2012-525;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 23.07.2008 №Д-В3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 29.07.2013, дата регистрации 12.09.2013, №77-77-03/090/2013-190;</p> <p>Дополнительное соглашение (к договору аренды нежилого помещения от 23.07.2008 №Д-В3/08) от 01.04.2014 №12, дата регистрации 08.05.2014, №77-77-03/054/2014-298;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды № Д-В3/08 нежилого помещения от 23.07.2008 от 31.08.2014 №14, дата регистрации 25.11.2014, №77-77-03/104/2014-888;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 23.07.2008 №Д-В3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 13.05.2014 №13, дата регистрации 17.07.2014, №77-77-03/086/2014-210;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 23.07.2008 №Д-В3 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 20.12.2013 №11;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 23.07.2008 №Д-В3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 31.12.2012 №9, дата регистрации 14.02.2013, №77-77-03/017/2013-181;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 23.07.2008 № Д-В3/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 01.04.2012 №7, дата регистрации 02.05.2012, №77-77-03/003/2012-530;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Д-В3/08 от 23.07.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 01.09.2010 №5;</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения № Д-В3/08 от 23.07.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ОРАНЖ" от 31.08.2009 №3</p>
4.1.21.	вид:	Аренда, этаж 2, помещение VI - комнаты 2, 3, 3а, 3б, 3в, 3г, 4
	дата государственной регистрации:	24.09.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-03/059/2008-709
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	по 23.09.2020
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "ПУМА-РУС", ИНН: 7701231873
	основание государственной регистрации:	<p>Долгосрочный договор аренды № Д-В12/08 нежилого помещения от 21.07.2008 г.;</p> <p>Дополнительное соглашение № 7 от 05.02.2010 к долгосрочному договору аренды № Д-В12/08 нежилого помещения от 21.07.2008 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ПУМА-РУС";</p> <p>Дополнительное соглашение к долгосрочному договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 № Д-В12/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной ответственностью "ПУМА-РУС" от 20.10.2012 №8, дата регистрации 29.11.2012, №77-77-03/100/2012-205;</p> <p>Дополнительное соглашение (к Договору аренды №Д-В12/08 нежилого помещения от 21.07.2008 г.) от 15.12.2014, дата регистрации 16.04.2015, №77-77/003-77/003/025/2015-719/1;</p> <p>Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения от 21.07.2008 №Д-В12/08 между Обществом с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000" и Обществом с ограниченной</p>

	ответственностью "ПУМА-РУС" от 09.08.2013, дата регистрации 11.10.2013, №77-77-03/090/2013-474
5. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правопритязания:	представлены документы на государственную регистрацию: изменения договора аренды, соглашения об изменении условий договора аренды, дополнительного соглашения к договору аренды, соглашения об изменении условий договора, не связанного с отчуждением имущества
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Валуев Алексей Сергеевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  **Костеблова И. А.**
(подпись) уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (подпись, И. П. Ф.) (ф.и.о.т.п., ИНН/СНИЛС)

Получение заявителем выписки из ЕИРП для последующего представления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



1

Прошито, пронумеровано, и скреплено
) листа (ое
Ирина
Ирина
КОСТЕБЕЛОВА И.А.



		Дополнительное соглашение от 30.09.2010 №6 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 25.12.2008 №4 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006; Дополнительное соглашение от 19.09.2007 №2 к Кредитному договору №32-260/15/3696-06-КР от 26.12.2006
4.1.2.	вид:	Ипотека, цокольный этаж ком.А, Б, Г, а1, а2, а3, а4, б, пом.1 ком.1-41, 41а, 42-64, 64а, 65, 65а, 66-83, пом.11 ком.1, пом.111 ком.1 площадью: 4874, 3 кв.м ВЕСЬ ОБЪЕКТцокольный - комнаты а1, а2, а3, а4, А, Б, б, Г; помещение I - комнаты с I по 41, 41а, с 42 по 64, 64а, 65, 65а, с 66 по 83; помещение II - комната I; помещение III - комната I
	дата государственной регистрации:	28.10.2009
	номер государственной регистрации:	77-77-12/021/2009-873
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	Срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой, - 36 месяцев с даты фактического предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	АКЦИОНЕРНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК "БАНК МОСКВЫ" (ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), ИНН: 7702000406
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 24.09.2009 № 22-286/18/12-09, удостоверенный нотариусом г. Москвы Дзядьком Я.И. (зарегистрировано в реестре за № 16п-3946), зарегистрированный в ЕГРП за № 77-77-12/021/2009-873 Кредитный договор от 21.01.2009 № 22-286/15/01-09ПК с дополнительным соглашением от 03.06.2009 № 1. Кредитный договор от 06.04.2009 № 22-286/15/04-09 с дополнительным соглашением от 03.06.2009 № 1. Кредитный договор от 23.04.2009 № 22-286/15/05-09.
4.1.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, ш.Измайловское, д.71А общая площадь 4874, 3 кв. мцокольный - комнаты а1, а2, а3, а4, А, Б, б, Г; помещение I - комнаты с I по 41, 41а, с 42 по 64, 64а, 65, 65а, с 66 по 83; помещение II - комната I; помещение III - комната I
	дата государственной регистрации:	07.03.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-03/091/2012-191
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	01.04.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы", ИНН: 7702000406
	основание государственной регистрации:	Кредитный договор от 28.09.2012 №65-165/15/72-12-КР; Договор об ипотеке от 07.02.2013 №65-165/19/227-12-3Н/72, дата регистрации 07.03.2013, №77-77-03/091/2012-191; Дополнительное соглашение № 1 к Кредитному Договору № 65-165/15/72-12-КР от 28.09.2012, от 31.01.2013
4.1.4.	вид:	Аренда, ш.Измайловское, д.71Ацокольный, помещение I - комнаты с 30 по 41, 41а, с 42 по 60, 62, 63
	дата государственной регистрации:	21.06.2013
	номер государственной регистрации:	77-77-03/017/2013-561
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.02.2013 по 11.02.2023
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество "Торговый дом "ПЕРЕКРЕСТОК", ИНН: 7728029110
	основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого помещения от 11.02.2013 №07-668-2, дата регистрации 21.06.2013, №77-77-03/017/2013-561
5.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6.	Правопритязания:	отсутствуют
7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Валуев Алексей Сергеевич

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав в недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ **Косгелелова И. А.**
(должность, выполняющая функции государственного эксперта) (подпись, печать)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Б 883497

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"28" апреля 2014 г. № 77/501/14-407687	
Кадастровый номер:	77:03:0005001:9418
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005001
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	
		77:03:0005001:1023
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	
		Цокольный этаж № 0
3	Общая площадь помещения:	4874.3
4	Местоположение: Москва, ш. Измайловское, д. 71А	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	694463889.16
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77-77-03/048/2009-167, цокольный этаж: ком.- а1,а2,а3,а4,А,Б,б,Г; пом. I ком. с 1 по 41,41а, с 42 по 64, 64а,65,65а, с 66 по 83; пом. II - ком. I; пом. III - ком. I
10	Особые отметки: Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 30.04.2009 № 77-77-03/048/2009-169.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Инженер		В. А. Легостаева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

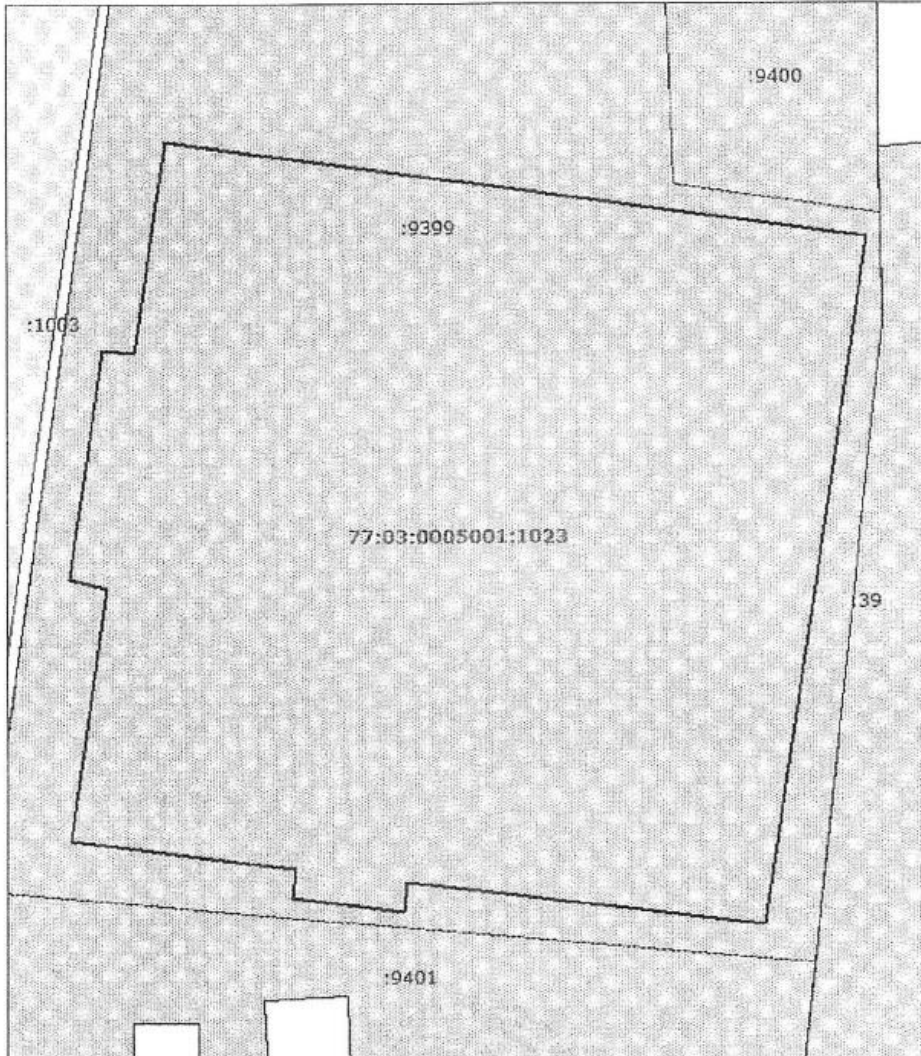
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:03:0005001:1023

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2503723

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:600

инженер

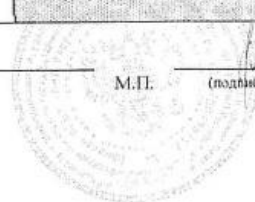
(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Р. А. Фархутдинов

(инициалы, фамилия)



филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 04.04.2014
2	Кадастровый номер: 77:03:0005001:9421
3	Предыдущие номера: 77-77-03/048/2009-167
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на "04" апреля 2014 г., 2289352933.35 руб.
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01.01.2014
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: "ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 26.11.2013 N 752-ПП «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ» от 01.01.2014 № 752-ПП, орган, выдавший документ: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 01.01.2014
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2014
9	Особые отметки: -

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Инженер I категории
(наименование должности)



(подпись)

М.П.

А. М. Макарова
(инициалы,
фамилия)

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

1	Дата заполнения кадастровой справки: 04.04.2014
2	Кадастровый номер: 77:03:0005001:9418
3	Предыдущие номера: 77-77-03/048/2009-167
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на "04" апреля 2014 г., руб: 694463889.16
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01.01.2014
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: "ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 26.11.2013 N 752-ПП «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ» от 01.01.2014 № 752-ПП, орган, выдавший документ: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 01.01.2014
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2014
9	Особые отметки: -

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Ведущий технолог
(наименование должности)



В.А. Лопина
(инициалы, фамилия)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

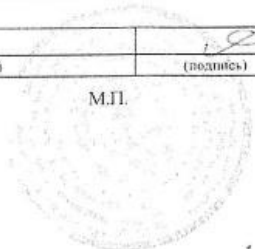
"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-415419	
Кадастровый номер:	77:03:0005001:9421
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005001
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:03:0005001:1023
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	чердачная надстройка № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
3	Общая площадь помещения:	16068.5
4	Местоположение:	105187 Москва, ш Измайловское, д 71а
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2289352933.35
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77-77-03/048/2009-167, чердачная надстройка: пом.VII- ком.Б,Г, этаж1: пом.IV - ком. с 1 по 3,3а, с 4 по 11, с 13 по 15,15а, с 16 по 24, с 27 по 36,36а,36б,36в,36г,36д, с 37 по 48,48а, с 49 по 52,52а,52б, с 53 по 55,55а,56,57,А,Б,В,в,Г, этаж 2: пом.VI - ком. с 1 по 3,3а,3б,3в,3г, с 4 по 45,45а, с 46 по 59, А,Б,В,Г, этаж 3: пом. VII - ком. с 1 по 20,20а, с 21 по 29,29а,29б,29в,29г,29д,29е,29ж,29з, с 30 по 33, с 47 по 95,А,Б,В,Г
10	Особые отметки: Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 30.04.2009 № 77-77-03/048/2009-167.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филiaal ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Инженер		А. В. Братищев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Федеральный фонд кадастровых услуг
 (полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2014 г. № 77/501/14-112534

1	Кадастровый номер: 77-03-0005001-9399	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5					
4	Номер кадастрового квартала: 77-03-0005001									
Общие сведения										
5	Предельные номера: 77-03-0005001-90	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.01.2013							
7										
8	Местоположение: г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А									
9	Категория земель: Земли населенных пунктов									
10	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)									
11	Площадь: 12024±38 кв. м									
12	Кадастровая стоимость (руб.): 493209930,96									
13	Сведения о правах: _____									
14	Особые отметки: Предельный кадастровый номер 77-03-0005001-90 равнозначен кадастровому номеру 77-03-05001-090. Сведения о зонах прилегают на листе № 2									
15	Сведения о природных объектах: _____									
16										
						16.1	Номера образованных участков: 77-03-0005001-9399, 77-03-0005001-9400, 77-03-0005001-9401			
						16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
						16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77-03-0005001-90			
16.4 Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): _____										

Ведущий технолог
 (выполнение должности)



О.С. Еремина
 (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2014 г. № 77/501/14-112534

КП.3

1		Кадастровый номер: 77-03-0005001-9399		2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п		Учетный номер части		Площадь (м²)		Характеристика части	
1		2		3		4	
4		1		6265		Часть земельного участка занята объектом недвижимости: здание, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 1685/44 (02503723)	
2		---		весь		Аренда Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАН 2000"	

Ведущий технолог
(наименование должности)



О.С. Еремича
(инициалы, фамилия)

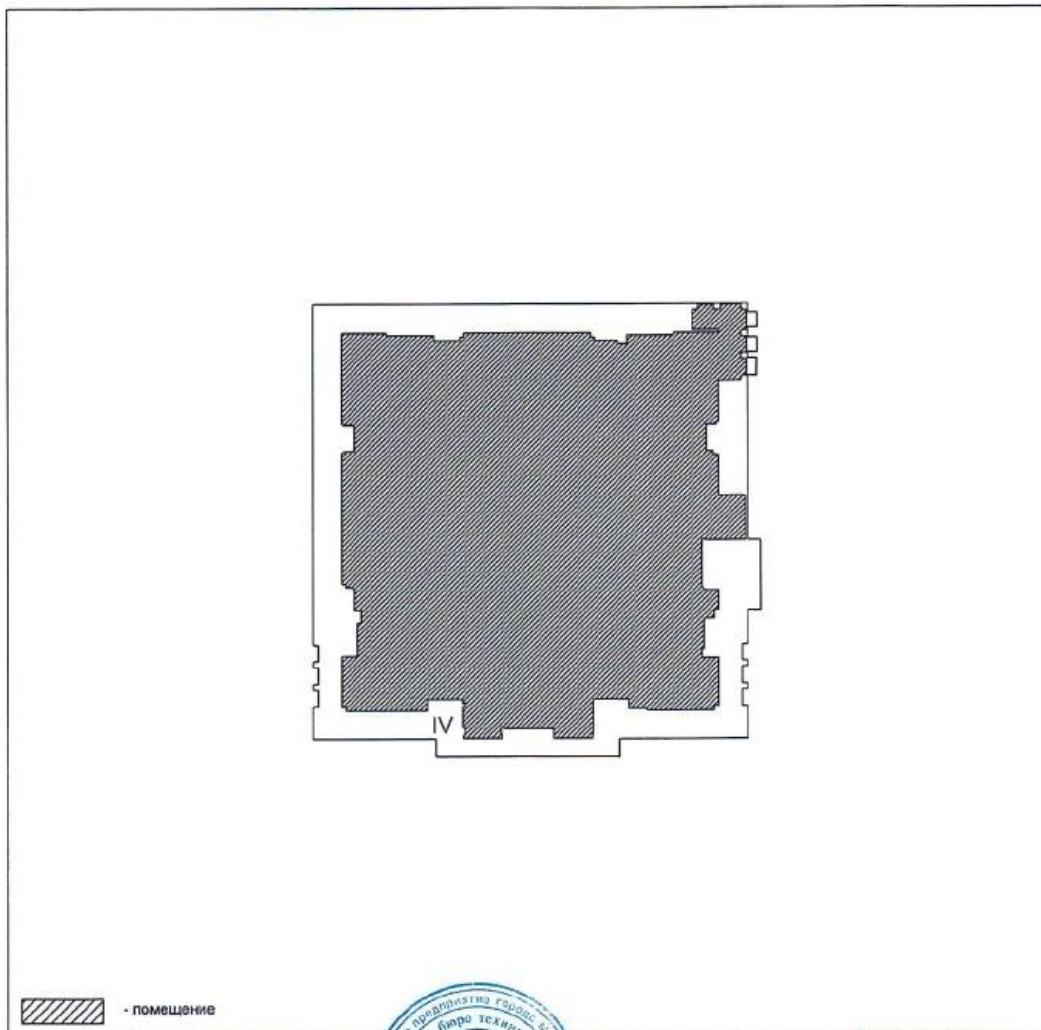
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1685/44 (02503723 : 0004,0006,0010)

2. План расположения помещения на этаже

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 1000

Начальник Восточное



(подпись)

Куц
Андрей Валерьевич
Зам. начальника
Восточного ТБТИ
Л.А. Сверчкова
(инициалы, фамилия)

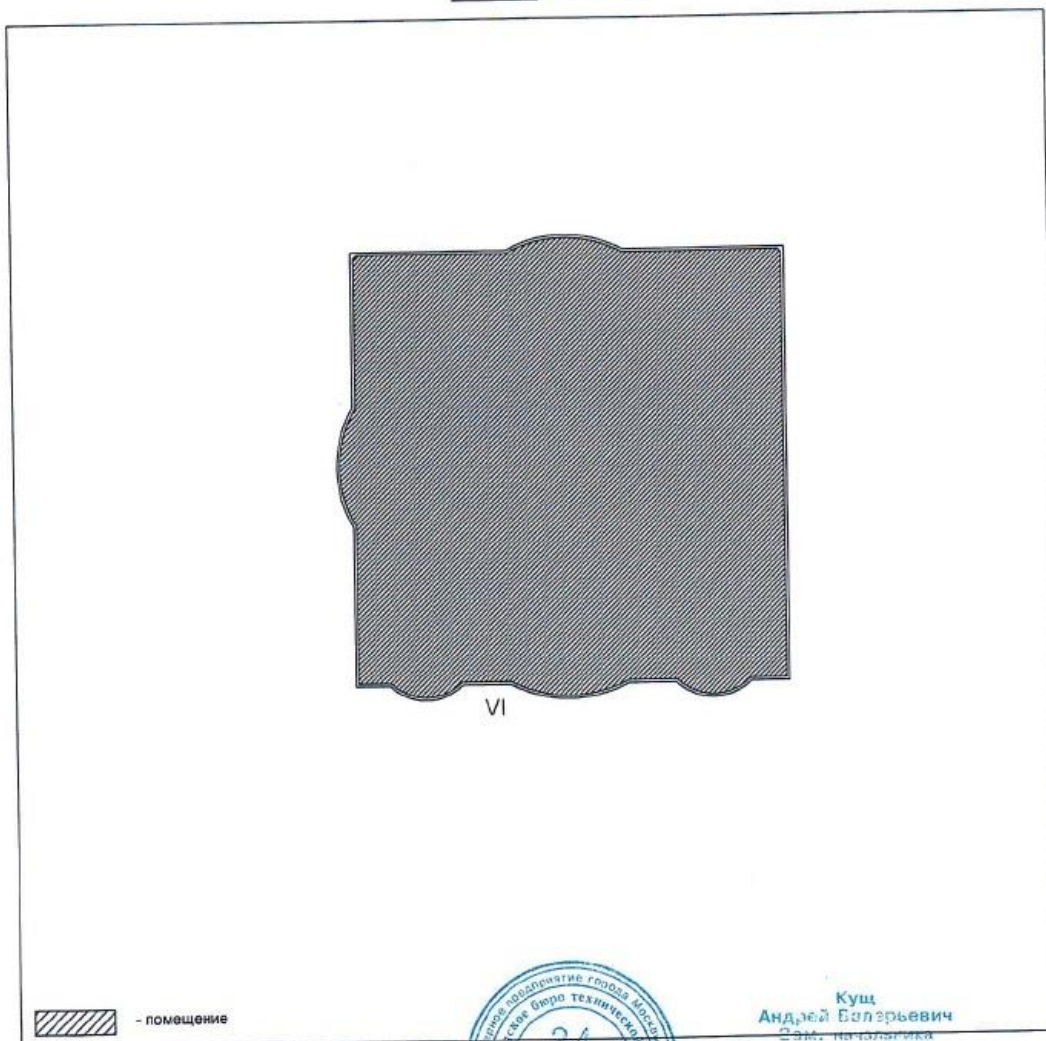
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 3 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1685/44 (02503723 : 0004,0006,0010)

2. План расположения помещения на этаже

2 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 1000

Начальник Восточное



Куш
Андрей Валерьевич
Зам. начальника
Восточного ТБТИ

Л.А. Сверцова
(инициалы, фамилия)

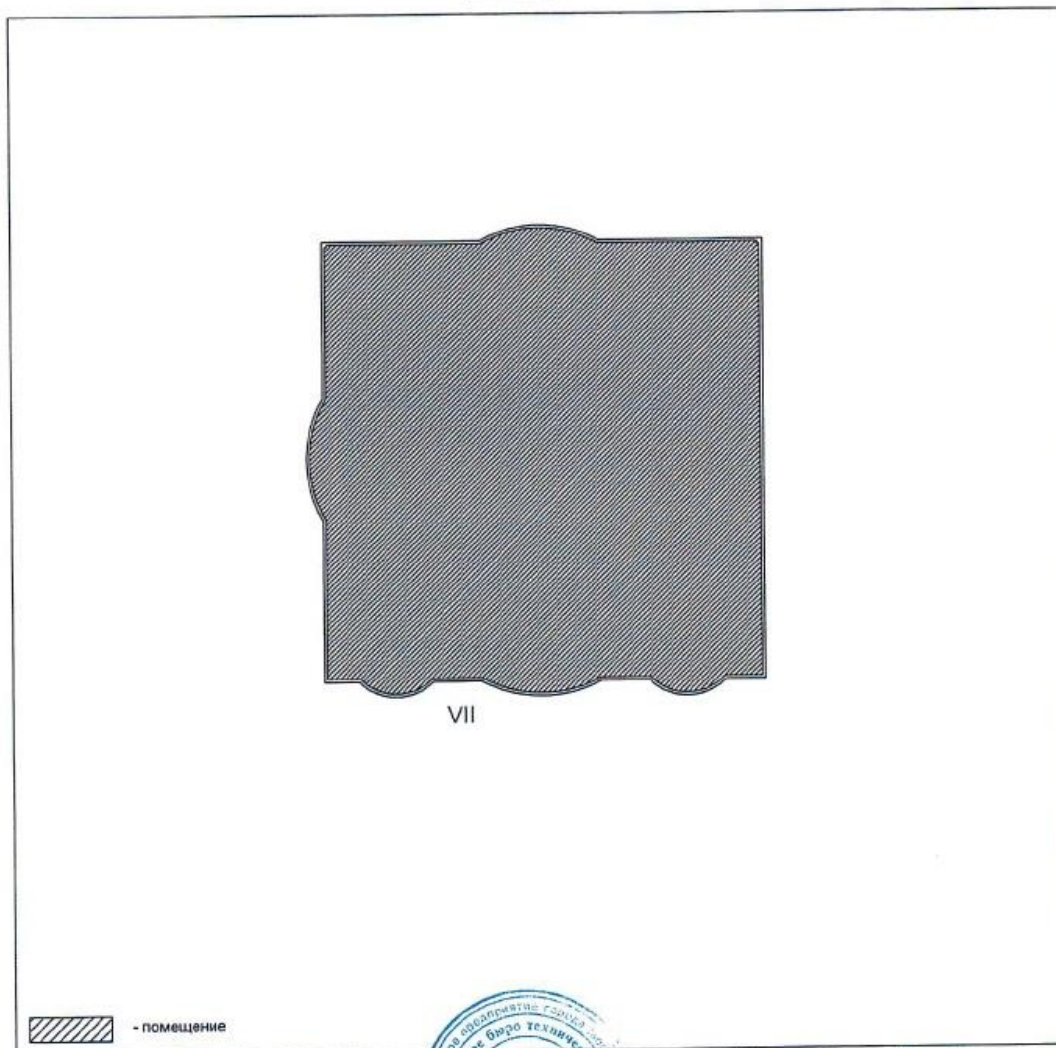
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 4 , всего листов 4

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер) 1685/44 (02503723 : 0004,0006,0010)

2. План расположения помещения на этаже

3 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 1000

Начальник Восточное



(подпись)

Куц
Андрей Валерьевич
Зам. начальника
Восточного БТИ
Л. А. Сверцова
(инициалы, фамилия)

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью 4 листов



Куш
Андрей Владимирович
Эл. почта: andrey.kush@vostoklib.ru
Восточного ЦБТИ

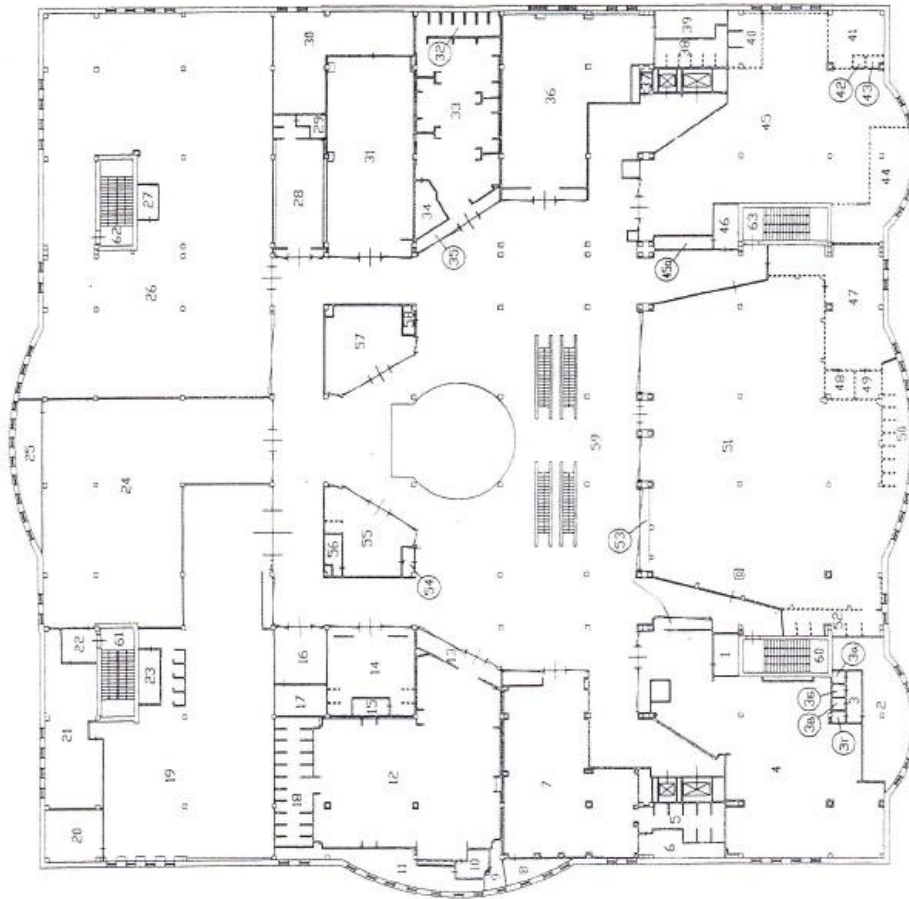
ГУРТОВАЯ М.С.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

N п/п	Наименование	Площадь кв.м	Наименование	Площадь кв.м
50	Примерочная	8,7	Примерочная	26,1
51	Зол торговая	57,5	Зол торговая	551,2
52	Примерочная	6,6	Примерочная	18,9
53	Витрина	1,4	Витрина	5,6
54	Пом. подсобное	1,4	Пом. подсобное	2,7
55	Зол торговая	1,4	Зол торговая	48,1
57	Зол торговая	278,6	Зол торговая	48,4
58	Пом. подсобное	22,7	Пом. подсобное	2,7
59	Холл	14,2	Холл	1462,2
60	Клетка лестничная	163,6	Клетка лестничная	23,9
61	Клетка лестничная	7,1	Клетка лестничная	24,8
62	Клетка лестничная	5,3	Клетка лестничная	24,4
63	Клетка лестничная	5,8	Клетка лестничная	24,1

N п/п	Наименование	Площадь кв.м
1	Электрощитовая	8,7
2	Пом. для хр. товара	57,5
3	Коридор	6,6
3а	Примерочная	1,4
3б	Примерочная	1,4
3в	Примерочная	1,4
3г	Примерочная	1,4
4	Зол торговая	278,6
5	Примерочная	22,7
6	Пом. для хр. товара	14,2
7	Зол торговая	163,6
8	Пом. подсобное	7,1
9	Пом. подсобное	5,3
10	Коридор	5,8
11	Пом. для хр. товара	29,3
12	Зол торговая	236,9
13	Витрина	13,6
14	Зол торговая	55,9
15	Пом. подсобное	5,2
16	Зол торговая	23,3
17	Пом. для хр. товара	13,4
18	Примерочная	36,5
19	Зол торговая	388,7
20	Пом. для хр. товара	25,2
21	Пом. для хр. товара	60,8
22	Генератор	10,0
23	Электрощитовая	7,9
24	Зол торговая	333,1
25	Зол торговая	698,1
26	Зол торговая	6,3
27	Электрощитовая	49,2
28	Зол торговая	4,4
29	Пом. подсобное	4,4
30	Склад	73,9
31	Зол торговая	141,9
32	Примерочная	17,1
33	Зол торговая	109,8
34	Пом. для хр. товара	10,8
35	Витрина	10,3
36	Зол торговая	170,7
37	Пом. теплическое	1,8
38	Зол торговая	16,9
39	Зол торговая	14,4
40	Примерочная	13,0
41	Пом. для хр. товара	23,1
42	Примерочная	1,7
43	Примерочная	41,7
44	Пом. для хр. товара	273,7
45	Зол торговая	8,9
46	Электрощитовая	5,5
47	Кабинет	75,5
48	Кабинет	5,5
49	Кабинет	6,0



Экспликация помещений

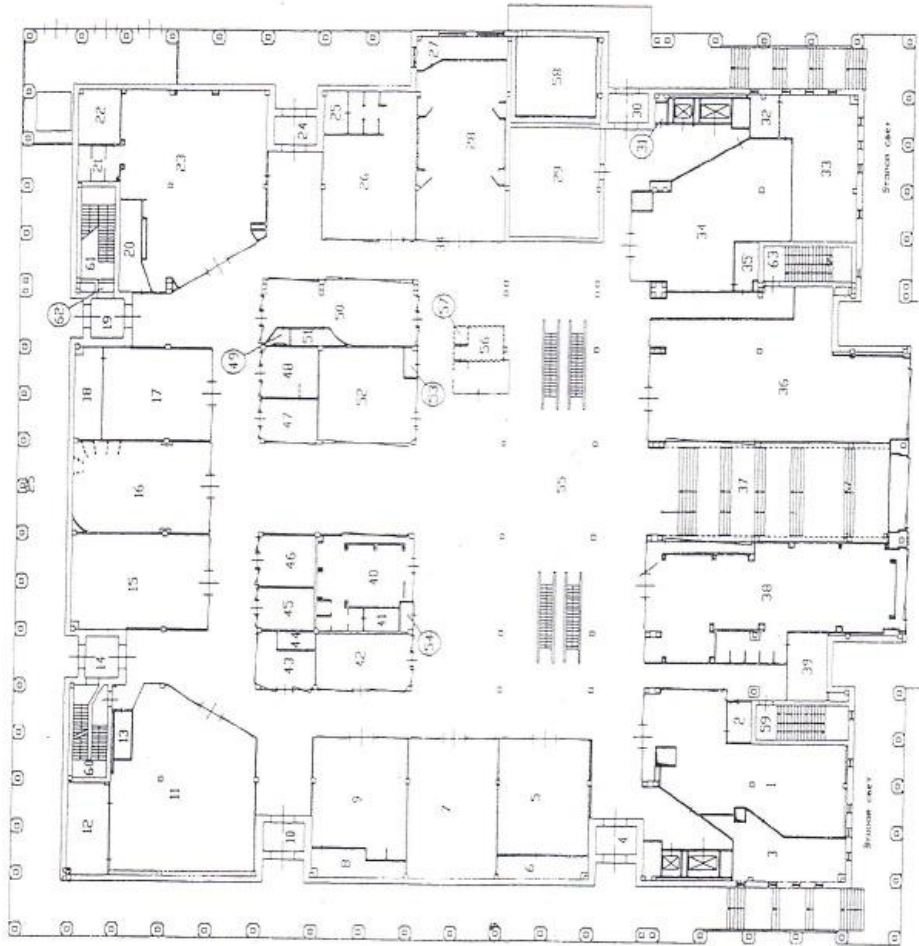
N п/п	Наименование	N п/п	Наименование	Площадь м ²
55	Коридор	55	Коридор	3,2
56	Касса	56	Касса	5,6
57	Ковнит	57	Ковнит	8,3
58	Компьютерная	58	Компьютерная	4,9
59	Электромеханическая	59	Электромеханическая	9,8
60	Ковнит	60	Ковнит	5,5
61	Помещение подсобное	61	Помещение подсобное	36,3
62	Зал переговоров	62	Зал переговоров	1195,8
63	Зал охраны	63	Зал охраны	4,6
64	Коридор	64	Коридор	437,0
65	Коридор	65	Коридор	679,7
66	Танцзал	66	Танцзал	3,9
67	Холл лифтовой	67	Холл лифтовой	26,7
68	Венткамера	68	Венткамера	113,6
69	Венткамера	69	Венткамера	12,3
70	Танцзал	70	Танцзал	8,4
71	Коридор	71	Коридор	24,4
72	Салонгел	72	Салонгел	4,2
73	Салонгел	73	Салонгел	3,9
74	Салонгел	74	Салонгел	3,9
75	Салонгел	75	Салонгел	18,2
76	Салонгел	76	Салонгел	48,4
77	Панельная	77	Панельная	6,1
78	Коридор	78	Коридор	1,0
79	Помещение подсобное	79	Помещение подсобное	5,1
80	Помещение подсобное	80	Помещение подсобное	2,3
81	Коридор	81	Коридор	91,0
82	Танцзал	82	Танцзал	5,5
83	Танцзал	83	Танцзал	10,1
84	Кладовая	84	Кладовая	0,9
85	Кладовая	85	Кладовая	0,9
86	Лестничная клетка	86	Лестничная клетка	24,4
87	Лестничная клетка	87	Лестничная клетка	19,0
88	Танцзал	88	Танцзал	4,0
89	Лестничная клетка	89	Лестничная клетка	24,2
90	Лифт	90	Лифт	4,3
91	Лифт	91	Лифт	4,3
92	Лифт	92	Лифт	3,2
93	Лифт	93	Лифт	4,3

N п/п	Наименование	Площадь м ²
1	Танцзал	5,4
2	Помещение техническое	152,5
3	Танцзал	8,5
4	Коридор	25,2
5	Коридор	18,0
6	Помещение техническое	32,2
7	Венткамера	118,2
8	Венткамера	11,8
9	Холл лифтовой	26,4
10	Танцзал	3,4
11	Пункт тепловый	100,3
12	Помещение подсобное	49,6
13	Помещение подсобное	8,9
14	Комната охраны	36,7
15	Ковнит	41,8
16	Ковнит	14,9
17	Компьютерная	10,2
18	Ковнит	15,2
19	Коридор	14,8
20	Ковнит	16,1
21	Коридор	16,1
22	Ковнит	5,8
23	Ковнит	33,8
24	Ковнит	23,7
25	Ковнит	16,5
26	Помещение техническое	38,2
27	Помещение техническое	63,2
28	Помещение техническое	36,1
29	Коридор	387,1
30	Роскасованная	30,0
31	Цех	93,3
32	Склада	3,9
33	Склада	65,3
34	Коридор	106,3
35	Цех	10,0
36	Склада	26,3
37	Роскасованная	3,6
38	Розгазоочная	26,9
39	Аппаратная	29,0
40	Кухня	36,6
41	Коридор	4,9
42	Помещение подсобное	4,9
43	Комната приема пищи	14,9
44	Подсобная	10,3
45	Дверная	5,1
46	Дверная	4,3
47	Дверная	3,1
48	Дверная	21,4
49	Дверная	21,4
50	Коридор	86,6
51	Роскасованная	7,1
52	Ковнит	9,7
53	Ковнит	7,2
54	Помещение подсобное	4,2



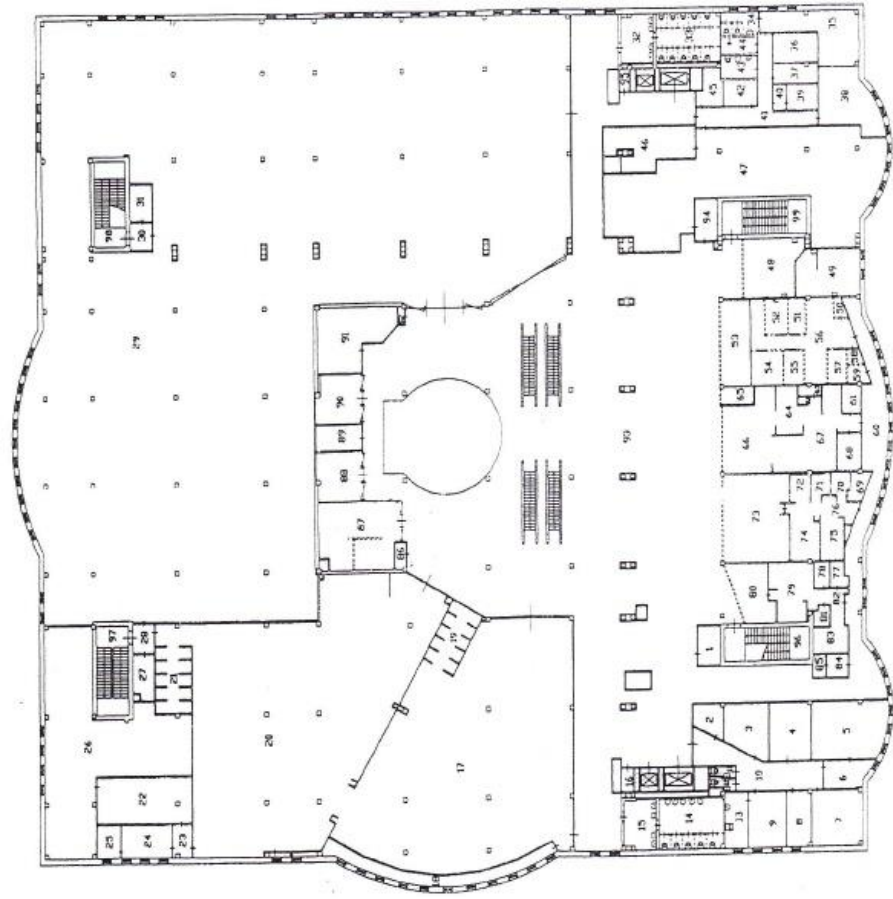
Экспликация помещений

№ п/п	Наименование	Площадь	№ п/п	Наименование	Литера №2
1	Зал торговый	139,3	50	Зал торговый	63,9
2	Пом. подсобное	7,1	51	Пом. подсобное	5,7
3	Пом. для хр. товара	44,7	52	Зал торговый	62,3
4	Торговый	8,3	53	Пом. техническое	2,6
5	Зал торговый	79,9	54	Пом. техническое	2,6
6	Пом. для хр. товара	15,8	55	Холл	139,4
7	Зал торговый	96,3	56	Классовый	10,4
8	Пом. для хр. товара	15,8	57	Пом. подсобное	10,4
9	Зал торговый	78,8	58	Торгово-подсобный	47,8
10	Торговый	8,4	59	Классовый	47,8
11	Зал торговый	166,5	60	Классовый	24,9
12	Пом. для хр. товара	29,0	61	Классовый	24,9
13	Торговый	10,4	62	Торговый	1,2
14	Торговый	10,4	63	Классовый	24,4
15	Зал торговый	94,6			
16	Зал торговый	94,4			
17	Зал торговый	76,9			
18	Пом. для хр. товара	20,0			
19	Торговый	10,3			
20	Пом. для хр. товара	16,1			
21	Помещенная	11,4			
22	Пом. для хр. товара	17,7			
23	Зал торговый	174,9			
24	Торговый	8,3			
25	Пом. подсобное	7,2			
26	Зал торговый	92,6			
27	Пом. для хр. товара	16,1			
28	Зал торговый	120,1			
29	Зал торговый	73,7			
30	Торговый	9,3			
31	Пом. подсобное	1,6			
32	Пом. для хр. товара	2,9			
33	Пом. для хр. товара	123,1			
34	Зал торговый	7,7			
35	Пом. подсобное	222,6			
36	Зал торговый	158,4			
37	Лестница	192,8			
38	Зал торговый	20,0			
39	Пом. для хр. товара	53,6			
40	Зал торговый	6,0			
41	Пом. подсобное	37,5			
42	Зал торговый	18,4			
43	Зал торговый	4,8			
44	Пом. подсобное	16,1			
45	Зал торговый	19,8			
46	Зал торговый	16,6			
47	Зал торговый	20,4			
48	Зал торговый	2,0			
49	Пом. подсобное	2,0			



Экспликация помещений

№ п/п	Наименование	Площадь кв. м	№ п/п	Наименование	Площадь кв. м
1	Электромеханическая	7,2	54	Цех	21,4
2	Комбинат	15,0	55	Комбинат	6,0
3	Комбинат	20,0	56	Комбинат	34,8
4	Комбинат	37,0	57	Пом. подсобное	5,4
5	Комбинат	37,0	58	Комбинат	2,1
6	Комбинат	10,5	59	Котл. персонал	3,4
7	Комбинат	24,3	60	Комбинат	11,0
8	Комбинат	11,4	61	Разделочная	4,5
9	Комбинат	17,3	62	Пом. подсобное	1,6
10	Комбинат	31,6	63	Склад	2,0
11	Склад	2,3	64	Мельница	10,5
12	Склад	2,3	65	Комбинат	4,7
13	Котл. генерация	10,6	66	Раздаточная	33,1
14	Учебная	26,9	67	Комбинат	34,2
15	Учебная	13,3	68	Склад	7,5
16	Пом. техническое	2,3	69	Комбинат	4,4
17	Зал для хранения	398,7	70	Цех	4,1
18	Пом. для хранения	20,1	71	Мельница	5,2
19	Пентхаус	19,2	72	Цех	5,2
20	Зал торговый	4,8	73	Цех	14,5
21	Пом. подсобное	3,0	74	Цех	17,9
22	Пом. для хранения	19,9	75	Котл. холодильная	6,0
23	Комбинат	37,9	76	Комбинат	7,2
24	Комбинат	4,9	77	Склад	3,5
25	Комбинат	14,3	78	Мельница	3,4
26	Склад	7,1	79	Цех	20,5
27	Электромеханическая	156,4	80	Раздаточная	17,4
28	Тамбур	8,8	81	Комбинат	2,5
29	Зал торговый	5,2	82	Комбинат	6,4
30	Тамбур	2058,7	83	Котл. холодильная	8,2
31	Электромеханическая	4,8	84	Гараж	4,1
32	Учебная	7,3	85	Склад	5,5
33	Учебная	13,2	86	Пом. техническое	5,5
34	Склад	29,3	87	Зал торговый	49,3
35	Склад	29,4	88	Зал торговый	19,0
36	Склад	11,3	89	Зал торговый	10,1
37	Комбинат	7,8	90	Зал торговый	18,9
38	Комбинат	28,1	91	Старая	35,6
39	Котл.	6,9	92	Пом. подсобное	1,5
40	Комбинат	2,7	93	Холл	1163,5
41	Комбинат	27,2	94	Электромеханическая	7,6
42	Разделочная	7,4	95	Пом. техническое	1,9
43	Склад	6,7	96	Клеть лестничная	24,0
44	Дачная	4,6	97	Клеть лестничная	25,6
45	Котл. охлад.	6,9	98	Клеть лестничная	24,0
46	Комбинат	27,7	99	Клеть лестничная	24,0
47	Склад	187,8			
48	Раздаточная	26,8			
49	Мельница	26,2			
50	Кладовая	1,8			
51	Цех	5,0			
52	Цех	6,7			
53	Раздаточная	21,4			



Восточное ТВИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 1

Помещение N IV Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 5.07.2012

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорТВИ не располагает

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения

от 30.07.2009 N 673-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	зал торговый	138,9	138,9					475
	2	пом.подсобное	7,1			7,1			
	3	пом.для хр.това	37,3	37,3					
	3а	кабинет	7,2	7,2					
	4	тамбур	8,3			8,3			
	5	зал торговый	79,9	79,9					
	6	пом.для хр.това	15,8	15,8					
	7	зал торговый	95,4	95,4					
	8	пом.для хр.това	14,5	14,5					
	9	кабинет	9,3	9,3					
	10	тамбур	8,4			8,4			
	11	зал торговый	310,0	310,0					
	13	пом.подсобное	6,1			6,1			
	14	тамбур	10,4			10,4			
	15	зал торговый	87,2	87,2					
	15а	пом.для хр.това	8,0	8,0					
	16	зал торговый	94,4	94,4					
	17	зал торговый	76,9	76,9					
	18	пом.для хр.това	20,0	20,0					
	19	тамбур	10,3			10,3			
	20	электрощитовая	9,3			9,3			
	21	примерочная	28,4	28,4					
	22	пом.для хр.това	28,1	28,1					
	23	зал торговый	283,2	283,2					
	24	тамбур	8,3			8,3			
	27	пом.для хр.това	16,1	16,1					
	28	зал торговый	120,1	120,1					
	29	электрощитовая	73,7	73,7				прочая	
	30	тамбур	8,3			8,3			
	31	пом.подсобное	1,6			1,6			
	32	пом.для хр.това	8,9	8,9					
	33	пом.для хр.това	76,0	76,0					
	34	зал торговый	123,1	123,1					
	35	пом.подсобное	7,7			7,7			
	36	зал торговый	132,5	132,5					
	36а	кабинет	9,4	9,4					
	36б	зал торговый	69,0	69,0					

6 торгов. Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

02 34 12 0021533



То адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 2

Помещение N IV

(продолжение)

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.	
	36в	примерочная	1,8	1,8				торгов.	
	36г	примерочная	1,4	1,4				торгов.	
	36д	примерочная	6,0	6,0				торгов.	
	37	лестница	158,4		158,4			торгов.	
	38	зал торговый	192,8	192,8				торгов.	
	39	пом. для хр. това	20,0	20,0				торгов.	
	40	зал торговый	53,6	53,6				торгов.	
	41	пом. подсобное	6,0		6,0			торгов.	
	42	зал торговый	37,3	37,3				торгов.	
	43	зал торговый	18,4	18,4				торгов.	
	44	пом. подсобное	4,8		4,8			торгов.	
	45	зал торговый	16,1	16,1				торгов.	
	46	зал торговый	19,8	19,8				торгов.	
	47	зал торговый	16,4	16,4				торгов.	
	48	зал торговый	14,8	14,8				торгов.	
	48а	пом. для хр. това	5,9	5,9				торгов.	
	49	пом. подсобное	2,0		2,0			торгов.	
	50	зал торговый	63,9	63,9				торгов.	
	51	пом. подсобное	5,7		5,7			торгов.	
	52	зал торговый	46,0	46,0				торгов.	
	52а	кабинет	6,6	6,6				торгов.	
	52б	кабинет	7,2	7,2				торгов.	
	53	пом. техническое	2,6	2,6				прочая	
	54	пом. техническое	2,6	2,6				прочая	
	55	холл	1449,7	1449,7				торгов.	
	55а	холл лифтовой	48,9		48,9			торгов.	
	56	кафе, кафетерий	10,4	10,4				общепит	
	57	пом. подсобное	2,0		2,0			общепит	
	А	клетка лестнич	24,5		24,5			прочая	
	Б	клетка лестнич	23,4		23,4			прочая	
	В	клетка лестнич	24,5		24,5			прочая	
	в	тамбур	1,2		1,2			прочая	
	Г	клетка лестнич	24,4		24,4			прочая	
	а	разгрузочная							55,6*
	а1	кабинет							4,6*
	а2	коридор							14,5*
	того	по помещению	4368,2	3956,6	411,6				
	--	Нежилые помещения всего	4368,2	3956,6	411,6				
		в т.ч. Торговые	4178,9	3867,3	311,6				
		Обществ. питания	12,4	10,4	2,0				
		Прочие	176,9	78,9	98,0				
	рме	того: * площадь помещений, не входящих в общую площадь							74,7

адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 3

мещение N VI Тип: Торговые
 Последнее обследование 7.08.2009
 Распоряжение префекта
 по переустройству объекта нежилого назначения
 от 30.07.2009 N 673-В-РП

ф.25

гаж	NN к/с/мн.	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	электроцитовая	8,7		8,7					
	2	пом. для хр. това	57,5		57,5					475
	3	коридор	6,6							
	3а	примерочная	1,4		1,4					
	3б	примерочная	1,4		1,4					
	3в	примерочная	1,4		1,4					
	3г	примерочная	1,4		1,4					
	4	зал торговый	278,6		278,6					
	5	примерочная	22,7		22,7					
	6	пом. для хр. това	14,2		14,2					
	7	зал торговый	163,6		163,6					
	8	пом. подсобное	7,1							
	9	пом. подсобное	5,3							
	10	коридор	5,8							
	11	пом. для хр. това	29,3		29,3					
	12	зал торговый	236,9		236,9					
	13	витрина	13,6		13,6					
	14	зал торговый	55,9		55,9					
	15	пом. подсобное	5,2							
	16	зал торговый	23,3		23,3					
	17	пом. для хр. това	13,4		13,4					
	18	примерочная	38,5		38,5					
	19	зал торговый	388,7		388,7					
	20	пом. для хр. това	25,2		25,2					
	21	пом. для хр. това	68,8		68,8					
	22	тамбур	10,0							
	23	электроцитовая	9,9		9,9					
	24	зал торговый	333,1		333,1					
	25	пом. для хр. това	23,6		23,6					
	26	зал торговый	698,1		698,1					
	27	электроцитовая	6,3		6,3					
	28	зал торговый	49,2		49,2					
	29	пом. подсобное	4,4							
	30	склад	73,9		73,9					
	31	зал торговый	141,9		141,9					
	32	примерочная	17,1		17,1					
	33	зал торговый	109,8		109,8					
	34	пом. для хр. това	10,8		10,8					
	35	витрина	10,3		10,3					
	36	зал торговый	170,7		170,7					
	37	пом. техническое	1,8							
	38	зал торговый	16,9		16,9					
	39	зал торговый	14,4		14,4					
	40	примерочная	13,8		13,8					
	41	пом. для хр. това	23,1		23,1					
	42	примерочная	1,3		1,3					
	43	примерочная	1,7		1,7					
	44	пом. для хр. това	41,7		41,7					
	45	зал торговый	273,7		273,7					

о адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 4

омещение N VI

(продолжение)

таж	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.		
	45а	витрина	5,9	5,9			торгов.		
	46	электрощитовая	8,9	8,9			прочая		
	47	кабинет	75,5	75,5			торгов.		
	48	кабинет	6,5	6,5			торгов.		
	49	кабинет	6,0	6,0			торгов.		
	50	примерочная	26,1	26,1			торгов.		
	51	зал торговый	551,2	551,2			торгов.		
	52	примерочная	18,9	18,9			торгов.		
	53	витрина	5,6	5,6			торгов.		
	54	пом.подсобное	2,7		2,7		торгов.		
	55	зал торговый	42,1	42,1			торгов.		
	56	зал торговый	5,2	5,2			торгов.		
	57	зал торговый	48,4	48,4			торгов.		
	58	пом.подсобное	2,7		2,7		торгов.		
	59	холл	1462,2		1462,2		торгов.		
	А	клетка лестнич	23,9		23,9		прочая		
	Б	клетка лестнич	24,8		24,8		прочая		
	В	клетка лестнич	24,4		24,4		прочая		
	Г	клетка лестнич	24,1		24,1		прочая		
	того	по помещению	5897,1	4286,1	1611,0				
	--	Нежилые помещения всего	5897,1	4286,1	1611,0				
		в т.ч. Торговые	5690,4	4178,4	1512,0				
		Складские	73,9	73,9					
		Прочие	132,8	33,8	99,0				

адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 5

мещение N VII Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 28.06.2012

указаниями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51

шостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Распоряжение префекта

по переустройству объекта нежилого назначения

от 30.07.2009 N 673-В-РП

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	1	электрощитовая	7,2	7,2			прочая	475	
3	2	кабинет	7,3	7,3			торгов.		
3	3	кабинет	18,0	18,0			торгов.		
3	4	кабинет	20,8	20,8			торгов.		
3	5	кабинет	37,0	37,0			торгов.		
3	6	кабинет	10,5	10,5			торгов.		
3	7	кабинет	24,3	24,3			торгов.		
3	8	кабинет	11,4	11,4			торгов.		
3	9	кабинет	17,3	17,3			торгов.		
3	10	коридор	31,6		31,6		торгов.		
3	11	санузел	2,3		2,3		торгов.		
3	12	санузел	2,3		2,3		торгов.		
3	13	комн.приема пиц	10,6		10,6		торгов.		
3	14	уборная	26,9		26,9		торгов.		
3	15	умывальная	13,3		13,3		торгов.		
3	16	пом.техническое	2,3	2,3			прочая		
3	17	зал торговый	398,7	398,7			торгов.		
3	18	пом.для хр.това	20,1	20,1			торгов.		
3	19	примерочная	19,2	19,2			торгов.		
3	20	зал торговый	415,0	415,0			торгов.		
3	20а	пом.подсобное	2,0		2,0		торгов.		
3	21	примерочная	19,3	19,3			торгов.		
3	22	пом.для хр.това	37,9	37,9			торгов.		
3	23	коридор	4,9		4,9		торгов.		
3	24	кабинет	14,3	14,3			торгов.		
3	25	кабинет	7,1	7,1			торгов.		
3	26	склад	156,4	156,4			складс.		
3	27	электрощитовая	8,0	8,0			прочая		
3	28	тамбур	5,2		5,2		торгов.		
3	29	зал торговый	1864,1	1864,1			торгов.		
3	29а	склад	16,1	16,1			торгов.		
3	29б	склад	10,1	10,1			торгов.		
3	29в	коридор	6,6		6,6		торгов.		
3	29г	кабинет	7,9	7,9			торгов.		
3	29д	кабинет	13,1	13,1			торгов.		
3	29е	касса	6,1	6,1			торгов.		
3	29ж	склад	119,4	119,4			торгов.		
3	29з	пом.подсобное	3,8		3,8		торгов.		
3	30	тамбур	4,8		4,8		торгов.		
3	31	электрощитовая	7,3	7,3			прочая		
3	32	умывальная	13,2		13,2		торгов.		
3	33	уборная	25,9		25,9		торгов.		
3	47	склад	382,1	382,1			складс.		
3	48	раздаточная	26,8		26,8		общепит		
3	49	моечная	26,2		26,2		общепит		
3	50	кладовая	1,8		1,8		общепит		
3	51	цех	5,0		5,0		общепит		

адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 6

мещение N VII

(продолжение)

газ	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	52	цех	6,7			6,7			общепит
3	53	раздаточная	21,4	21,4					общепит
3	54	цех	9,1			9,1			общепит
3	55	моечная	6,0			6,0			общепит
3	56	коридор	34,0			34,0			торгов.
3	57	пом.подсобное	5,4			5,4			общепит
3	58	кабинет	2,1	2,1					общепит
3	59	комн.персонала	3,4			3,4			общепит
3	60	коридор	111,0			111,0			общепит
3	61	раздевалка	4,5			4,5			общепит
3	62	пом.подсобное	1,6			1,6			общепит
3	63	санузел	2,0			2,0			общепит
3	64	моечная	10,5			10,5			общепит
3	65	кабинет	4,7	4,7					общепит
3	66	раздаточная	33,1	33,1					общепит
3	67	коридор	34,2			34,2			общепит
3	68	склад	7,5			7,5			общепит
3	69	кабинет	4,4	4,4					общепит
3	70	цех	4,1			4,1			общепит
3	71	моечная	4,0			4,0			общепит
3	72	цех	5,2			5,2			общепит
3	73	буфет	47,9	47,9					общепит
3	74	цех	14,5			14,5			общепит
3	75	камера холодильник	8,0			8,0			общепит
3	76	коридор	7,2			7,2			общепит
3	77	склад	3,5			3,5			общепит
3	78	моечная	3,4			3,4			общепит
3	79	цех	20,5			20,5			общепит
3	80	раздаточная	17,4	17,4					общепит
3	81	кабинет	2,5	2,5					общепит
3	82	коридор	6,4			6,4			общепит
3	83	камера холодильник	8,2	8,2					общепит
3	84	гардеробная	4,1			4,1			общепит
3	85	санузел	2,5			2,5			общепит
3	86	пом.техническое	2,3	2,3					прочая
3	87	зал торговый	43,3	43,3					торгов.
3	88	зал торговый	19,0	19,0					торгов.
3	89	зал торговый	10,1	10,1					торгов.
3	90	зал торговый	18,9	18,9					торгов.
3	91	студия	35,6	35,6					быт. obs
3	92	пом.подсобное	1,5			1,5			торгов.
3	93	холл	1163,5	1163,5					торгов.
3	94	электроцитовая	7,6	7,6					прочая
3	95	пом.техническое	1,9	1,9					прочая
3	А	клетка лестнич	24,0			24,0			прочая
3	Б	клетка лестнич	25,6			25,6			прочая
3	В	клетка лестнич	24,0			24,0			прочая
3	Г	клетка лестнич	24,0			24,0			прочая
н	Б	клетка лестнич	25,6			25,6			прочая
н	Г	клетка лестнич	23,8			23,8			прочая

адресу: Измайловское шоссе, 71А

стр. 7

ого по помещению	5803,2	5122,2	681,0				
-Нежилые помещения всего	5803,2	5122,2	681,0				
в т.ч. Торговые	4558,7	4369,8	188,9				
Складские	538,5	538,5					
Вътов.обслужив.	35,6	35,6					
Обществ.питания	486,8	141,7	345,1				
Прочие	183,6	36,6	147,0				

ого	16068,5	13364,9	2703,6				
-Нежилые помещения всего	16068,5	13364,9	2703,6				
в т.ч. Торговые	14428,0	12415,5	2012,5				
Складские	612,4	612,4					
Вътов.обслужив.	35,6	35,6					
Обществ.питания	499,2	152,1	347,1				
Прочие	493,3	149,3	344,0				

оме того:

помещениям, не входящим
общю площадь здания 74,7

том числе:

по прочим 74,7

рес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
..01.2007г. N 3307633.

Экспликация на 7 страницах

18.07.2012 г.

Исполнитель _____

Потокин С.Ю.

24 34 301032

6 **Восточное**
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
КОСТЫРЯ И.В.

ООО "РУСЛАЙН 2000" (наименование организации)		Код Форма по ОКУД 0306005														
Основное подразделение (наименование структурного подразделения)		по ОКПО 54807880														
Инвентарная карточка учета объекта основных средств		по ОКОФ 11 4527101														
<table border="1"> <tr> <th>Номер документа</th> <th>Дата составления</th> </tr> <tr> <td>00000047</td> <td>30.06.2015</td> </tr> </table>		Номер документа	Дата составления	00000047	30.06.2015	<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">Номер</td> <td>амортизационной группы</td> <td>Десятая группа (свыше 30 лет)</td> </tr> <tr> <td>паспорта (регистрационный)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>заводской</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>инвентарный</td> <td>00000047</td> </tr> </table>	Номер	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)	паспорта (регистрационный)		заводской			инвентарный	00000047
Номер документа	Дата составления															
00000047	30.06.2015															
Номер	амортизационной группы	Десятая группа (свыше 30 лет)														
	паспорта (регистрационный)															
	заводской															
	инвентарный	00000047														
Объект Многофункциональный комплекс (серия, тип постройки или модель, марка)		Дата														
		принятия к бухгалтерскому учету														
		25.08.2007														
		списания с бухгалтерского учета														
		Счет, субсчет аналитического учета														
		01.01														
Место нахождения объекта основных средств Основное подразделение																
Организация - изготовитель																

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи								2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету	
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			Фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капитального ремонта, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
								355 352 216,73	361

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Акт ОС-1 № 00000032 от 25.08.2007	Принятие к учету и ввод в эксплуатацию		355 352 216,73	

Справочно Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.1

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

"28" апреля 2014 г. № 77/501/14-407687	
Кадастровый номер:	77:03:0005001:9418
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005001
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:03:0005001:1023
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	Цокольный этаж № 0
3	Общая площадь помещения:	4874.3
4	Местоположение:	Москва, ш. Измайловское, д. 71А
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	694463889.16
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77-77-03/048/2009-167, цокольный этаж: ком.- а1,а2,а3,а4,А,Б,В,Г; пом. I ком. с I по 41,41а, с 42 по 64, 64а,65,65а, с 66 по 83; пом. II - ком. I; пом. III - ком. I
10	Особые отметки: Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 30.04.2009 № 77-77-03/048/2009-169.	
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

Инженер		В. А. Легостаева
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Здания

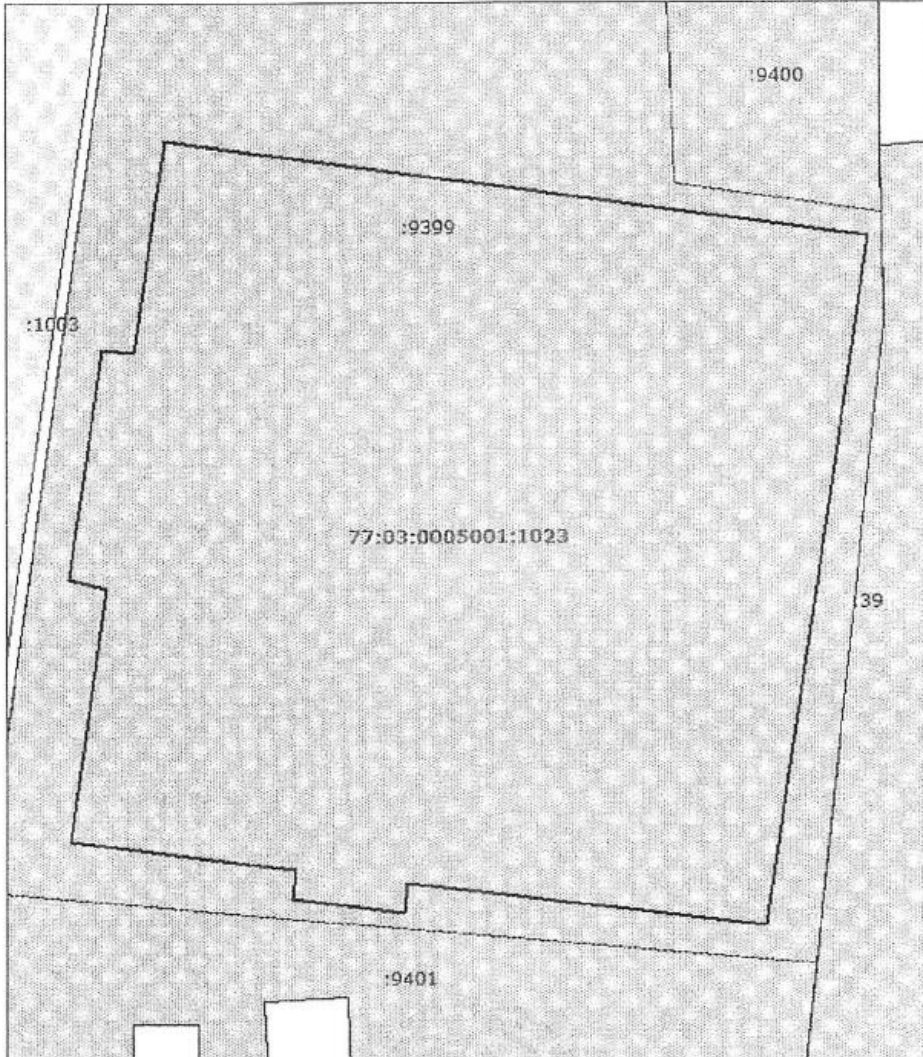
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 77:03:0005001:1023

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2503723

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:600

инженер

(полное наименование должности)

М.П.

(подпись)

Р. А. Фархутдинов

(инициалы, фамилия)

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 04.04.2014
2	Кадастровый номер: 77:03:0005001:9421
3	Предыдущие номера: 77-77-03/048/2009-167
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на "04" апреля 2014 г., 2289352933.35 руб.
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01.01.2014
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: "ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 26.11.2013 N 752-ПП «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ» от 01.01.2014 № 752-ПП, орган, выдавший документ: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 01.01.2014
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2014
9	Особые отметки: -

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Инженер 1 категории
(наименование должности)



(подпись)

М.П.

А. М. Макарова
(инициалы,
фамилия)

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВАЯ СПРАВКА
о кадастровой стоимости объекта недвижимости

1	Дата заполнения кадастровой справки: 04.04.2014
2	Кадастровый номер: 77:03:0005001:9418
3	Предыдущие номера: 77-77-03/048/2009-167
4	Кадастровая стоимость, содержащаяся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на "04" апреля 2014 г., руб: 694463889.16
5	Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости): 01.01.2014
6	Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости: "ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 26.11.2013 N 752-ПП «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ГОРОДЕ МОСКВЕ»" от 01.01.2014 № 752-ПП, орган, выдавший документ: ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
7	Дата утверждения кадастровой стоимости: 01.01.2014
8	Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости: 01.01.2014
9	Особые отметки: -

Уполномоченное лицо
органа кадастрового учета:

Ведущий технолог
(наименование должности)



В.А. Лопина
(инициалы, фамилия)


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

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

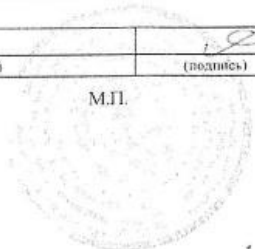
"29" апреля 2014 г. № 77/501/14-415419	
Кадастровый номер:	77:03:0005001:9421
Номер кадастрового квартала:	77:03:0005001
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	77:03:0005001:1023
2	Этаж (этажи), на котором расположено помещение:	чердачная надстройка № 0, Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
3	Общая площадь помещения:	16068.5
4	Местоположение:	105187 Москва, ш Измайловское, д 71а
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)
6	Вид жилого помещения в многоквартирном доме:	— (комната, квартира)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	2289352933.35
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	77-77-03/048/2009-167, чердачная надстройка: пом.VII- ком.Б,Г, этаж1: пом.IV - ком. с 1 по 3,3а, с 4 по 11, с 13 по 15,15а, с 16 по 24, с 27 по 36,36а,36б,36в,36г,36д, с 37 по 48,48а, с 49 по 52,52а,52б, с 53 по 55,55а,56,57,А,Б,В,в,Г, этаж 2: пом.VI - ком. с 1 по 3,3а,3б,3в,3г, с 4 по 45,45а, с 46 по 59, А,Б,В,Г, этаж 3: пом. VII - ком. с 1 по 20,20а, с 21 по 29,29а,29б,29в,29г,29д,29е,29ж,29з, с 30 по 33, с 47 по 95,А,Б,В,Г
10	Особые отметки: Сведения об объекте капитального строительства внесены на основании свидетельства о государственной регистрации права от 30.04.2009 № 77-77-03/048/2009-167.	
11	Наименование органа кадастрового учета: Филiaal ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве	

Инженер		А. В. Братищев
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.



Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве
(полное наименование органа кадастрового учета)

КДЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"20" февраля 2014 г. № 77/501/14-112534

1	Кадастровый номер: 77:03:0005001:9399	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 77:03:0005001				
Общие сведения					
5	Предшествующие номера: 77:03:0005001:90				
7	—				
8	Местоположение: г. Москва, Имайловское ш., вл. 71А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)				
11	Площадь: 12024+/±38 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 493209930,96				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 77:03:0005001:90 равнозначен кадастровому номеру 77:03:035001:090. Сведения о зонах прилегают на листе № 2				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 77:03:0005001:9399, 77:03:0005001:9400, 77:03:0005001:9401		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела:		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 77:03:0005001:90		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус: запись о земельном участке):		

Ведущий технолог
(наименование должности)



О. С. Еремина
(инициалы, фамилия)

КП.3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"20" февраля 2014 г. № 77/501/14-112534

1		Кадастровый номер: 77:03-0005001:9399		2	Лист № 4	3	Всего листов: 5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п		Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части			
		2	3	4			
4	1	1	6265	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; плане, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 1685/44 (02503723)			
2	---	---	весь	Аренда Общество с ограниченной ответственностью "РУСЛАЙН 2000"			



Ведущий технолог
(наименование должности)

О. С. Еремича
(инициалы, фамилия)

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

№ М - 03 - 042726

(Номер договора)

29 07 2013

(Число) (Месяц) (Год)

77:03:0005001:9399

(Кадастровый №)

03-21-07589

(Условный №)



г. Москва

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы Щербакова Ивана Александровича, действующего на основании Положения о Департаменте городского имущества города Москвы и доверенности от 27 февраля 2013 г. № ДГИ-Д-84/13 от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «РУСЛАЙН 2000», в лице генерального директора Ильяева Петра Нисановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями Правительства Москвы от 30 апреля 2013 г. № 236-РП, Департамента городского имущества города Москвы от 01 июля 2013 г. № 5263, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью **1,2024 (одна целая две тысячи двадцать четыре десятитысячных) га** из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер **77:03:0005001:9399**, имеющий адресный ориентир: **г.Москва, Измайловское ш., вл.71А**, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей эксплуатации здания под торговые цели.

1.2. Передача Участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.3. Установленная в п.1.1 цель предоставления Участка может быть изменена или дополнена на основании распорядительного акта уполномоченного органа власти города Москвы.

1.4. Границы Участка идентифицированы на прилагаемой к Договору копии кадастрового паспорта земельного участка (Приложение 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. На Участке расположено трехэтажное нежилое здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на **25 (двадцать пять) лет**.

Течение срока аренды начинается с даты присвоения учетного номера настоящему Договору Арендодателем.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в части, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется с 17 января 2011 года и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора.

В случае принятия нормативного правового акта города Москвы или Арендодателя, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды. Основанием для его исполнения является письменное уведомление Арендодателя или размещение информации об изменении срока внесения платежа на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет.

В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, счет, на который она вносится, указаны в Приложении 2 к настоящему Договору. Приложение 2 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы, а также в случае изменения кадастровой стоимости без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

В случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и уведомления Арендодателя об

изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, кадастровой стоимости либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов и/или изменения кадастровой стоимости в действие правовыми актами и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор.

Первый арендный платеж по новым правилам исчисления арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после изменения правил исчисления арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Уведомление (п.3.2 и п.3.4) может быть направлено Арендодателем Арендатору почтовым отправлением с уведомлением о вручении или сделано Арендодателем и через средства массовой информации или размещено на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

3.6. При передаче арендатором арендуемого земельного участка в установленном порядке в субаренду ежегодная арендная плата за такой участок составляет 2% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка на срок действия договора субаренды, если договором аренды ставка арендной платы установлена в меньшем размере.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязан с соблюдением правил настоящего Договора письменно уведомить Арендодателя в случае передачи третьим лицам права аренды Участка.

4.2. Арендатор обязан в двухнедельный срок с даты присвоения Арендодателем Договору учетного номера представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве документы, необходимые для государственной регистрации Договора.

4.3. Участок предоставляется без права возведения временных и капитальных зданий и сооружений.

4.4. В случае изменения целевого (функционального) использования объекта недвижимого имущества, расположенного на Участке, размер арендной платы подлежит изменению Арендодателем в одностороннем порядке на основании уведомления.

4.5. Арендатор Участка обязан обеспечить возможность проведения эксплуатационными службами аварийно-восстановительных работ, работ по предотвращению возникновения чрезвычайных ситуаций, ремонта, обслуживания и реконструкции расположенных на Участке подземных коммуникаций и сооружений и доступ на Участок для этого специалистов соответствующих эксплуатирующих и других специализированных организаций, строительной и специальной техники, а также получать согласование этих организаций для проведения на данном Участке земляных и строительных работ в технических (охраняемых) зонах указанных подземных коммуникаций и сооружений.

4.6. Арендатор обязан использовать Участок в соответствии с требованиями Закона города Москвы от 26 сентября 2001 г. № 48 «Об особо охраняемых природных территориях в городе Москве».

4.7. Запрещается проведение земляных работ без получения соответствующего разрешения.

4.8. Ограничивается ведение хозяйственной деятельности и запрещается строительство, реконструкция, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия с оформлением в установленном порядке охранного обязательства на объекты культурного наследия.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать сделки с правом аренды Участка, Участком в пределах срока договора аренды в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, города Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией (в случаях, предусмотренных законом) при условии надлежащего уведомления Арендодателя о соответствующей сделке в установленном порядке, с указанием вида, сторон и условий сделки с приложением комплекта документов по сделке.

После совершения соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей по Договору и ее государственной регистрации новый Арендатор обязан в двухнедельный срок обратиться к Арендодателю для внесения изменений в Договор в части замены стороны по Договору.

5.2. При условии надлежащего уведомления Арендодателя в установленном порядке сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды Участок в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в соответствии с действующим на момент заключения договора субаренды порядком. Использование Участка по договору субаренды не должно противоречить цели предоставления Участка согласно настоящему Договору.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и/или города Москвы.

Арендатор обязан:

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

5.7. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Арендодателя представлять платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций,

сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке.

5.9. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды земельного участка и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и города Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10. В случае передачи Участка (части Участка) в субаренду в течение трех дней после заключения договора субаренды направить Арендодателю нотариально заверенную копию указанного договора.

5.11. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с заявлением в Департамент городского имущества города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок.

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

5.13. Не нарушать прав соседних землепользователей.

5.14. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и города Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- осуществления самовольного строительства на Участке;
- использования Участка не в соответствии с целью предоставления и (или) не в соответствии с разрешенным использованием;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или города Москвы;
- осуществления без уведомления Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом аренды Участка, Участком, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора;

- по иным основаниям, предусмотренным правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

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

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа начисляются на сумму задолженности в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки по день уплаты включительно.

7.3. В случае, если Арендатором в двухнедельный срок не направлено Арендодателю уведомление о передаче Арендатором своих прав аренды в залог (ипотеку), в совместную деятельность, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица или отчуждения права аренды, обращение о внесении изменений в Договор в части замены стороны по Договору после государственной регистрации соответствующей сделки по передаче прав и обязанностей, а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без уведомления Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора условий раздела 4 настоящего Договора и условий, касающихся использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере 1,5% от кадастровой стоимости арендуемого земельного участка.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором. Внесение исправлений, дописок и допечаток в текст настоящего Договора и его приложений не допускается.

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

В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за три месяца.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством в Арбитражном суде г.Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, города Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

10.4. Лица, подписавшие настоящий Договор, заявляют об отсутствии ограничений полномочий руководителей, а также иных лиц, подписывающих настоящий Договор.

Приложения к Договору:

- 1 - Копия кадастрового паспорта земельного участка
- 2 - Расчет арендной платы

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН


АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
Департамент городского имущества города Москвы	Общество с ограниченной ответственностью «РУСЛАЙН 2000»
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	Юридический адрес: 128284, г.Москва, ул.Поликарпова, д.21, корп.3
Юридический адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	Почтовый адрес: 105673, г.Москва, Измайловское шоссе, д.71А
Почтовый адрес: 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, д.20	ИНН/КПП 7714183200/771401001
Расчетный счет № 40201810200000000001	ОКПО 54807880
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москвы 705	Расчетный счет № 40702810900290001326
Лицевой счет № 0307111000450284	в ОАО «Банк Москвы»
БИК 044583001	Корреспондентский счет № 30101805000000000219
Телефон: 8 (495) 959-19-13	БИК 044525219
Факс: 8 (495) 959-19-82	Телефон 8-495-987-32-27 8-903-019-33-89

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Управления оформления имущественных и земельно-правовых отношений Департамента городского имущества города Москвы


_____ И.А.Щербаков
» _____ 20__ года
м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «РУСЛАЙН 2000»


_____ П.Н.Ильяев
« _____ 20__ года
м.п.

В.1

Федеральное государственное унитарное предприятие "Федеральный кадастровый центр"
 (информационно-аналитический центр кадастрового учета)
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписки из государственного кадастра недвижимости)
 30.01.2013 № 77/50/13-19470

1	Кадастровый номер	77:03:0005001:9399	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
Общие сведения							
4	Пределы участка	77:03:0005001:90	Дата вписания номера в государственный кадастр недвижимости: 17.01.2013				
5	—						
7	Местоположение: г. Москва, Измайловское ш., вл. 71А						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения						
9	Разрешенное использование: земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли (1.2.5), земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, сверами, парками, городскими садами (1.2.14)						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности:						
11	Площадь: 12024+/-38 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 548724378,24	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 45635,76	14	Система координат: СК кадастрового округа
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 77:03:0005001:90 равнозначен кадастровому номеру 77:03:03:05001:090. Сведения о зонах прилегающих на листе № 2						
17	—						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1				
	—		18.2				
	—		18.3				

Инженер 2 кат.
 (инициалы, должность)



Е. Е. Цилинская
 (инициалы, фамилия)

Приложение 1
 Договору аренды
 от 28.04.201
 № М-03-0987
 (лист 1)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственном языке Российской Федерации)
 30.01.2013 № 77/501/13-19/70

1	Кадастровый номер 77:03:0005001:9399	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий					
Описание зоны					
№ п/п.	2				
16	Земельный участок полностью входит в Зону: "Природно-исторический парк "Измайлово" № 77.03.2.16, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Карты (план) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по установлению границ особо охраняемых природных территорий "Природно-исторический парк "Измайлово" № 6/н, Закон города Москвы "О схеме развития и размещению особо охраняемых природных территорий в городе Москве" от 06.07.2005 № 37. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Природно-исторический парк "Измайлово" № 77.03.2.16, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Карты (план) объекта землеустройства в составе землеустроительного дела по установлению границ особо охраняемых природных территорий в "Природно-исторический парк "Измайлово" № 6/н, Закон города Москвы "О схеме развития и размещении особо охраняемых природных территорий в городе Москве" от 06.07.2005 № 37.				



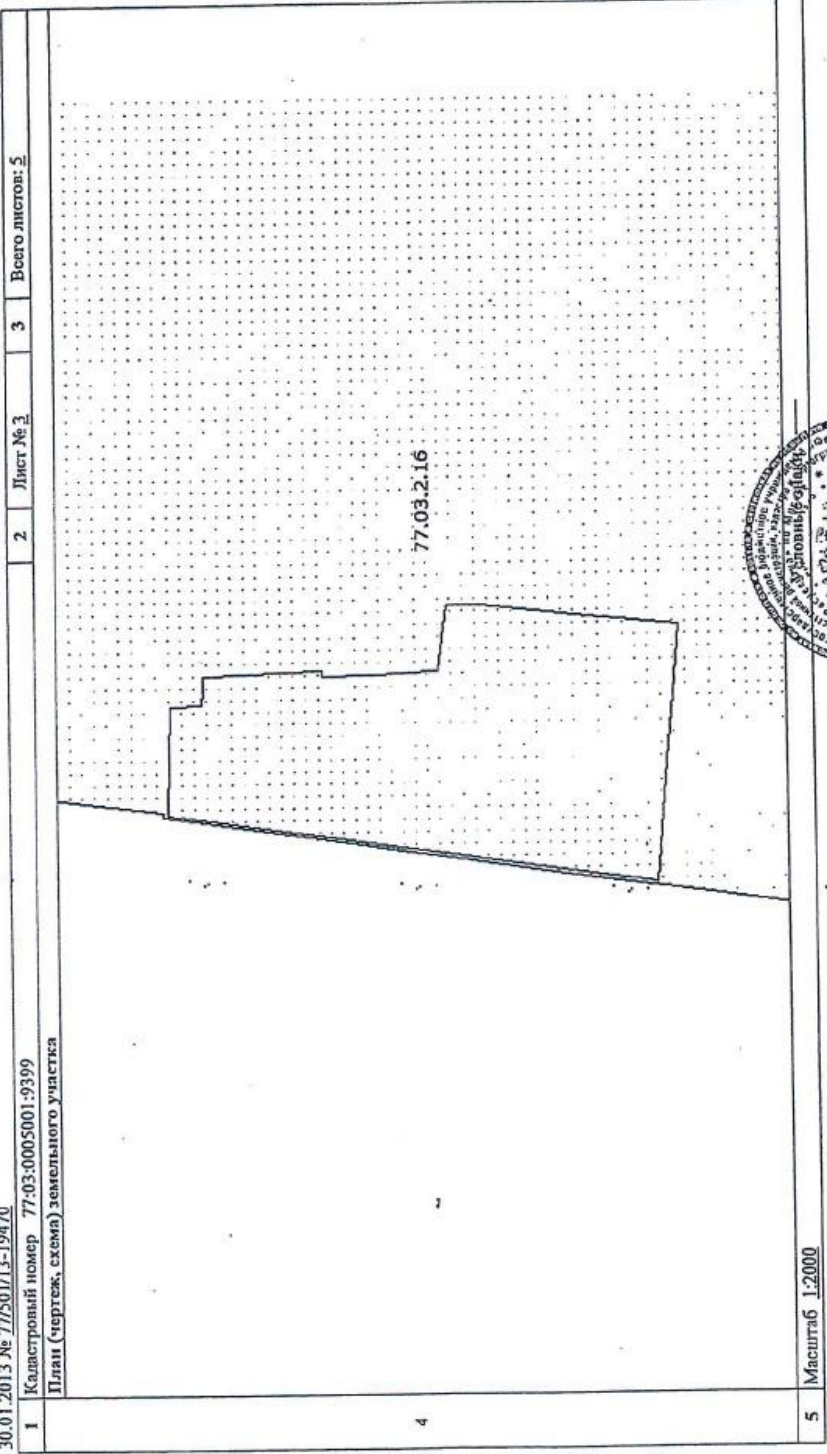
Инженер 2 кат.
 (подпись и наименование должности)

Е. Н. Целинская
 (инициалы, фамилия)

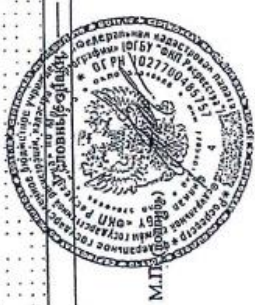
М.П. (подпись)

И.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
30.01.2013 № 77/50/13-19470



5 Масштаб 1:2000



Инженер 2 кат.
(наименование должности)

Е. Н. Цыплинская
(инициалы, фамилия) (лист 3)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выдается на государственного кадастра недвижимости)

30.01.2013 № 77/501/13-19470

Кадастровый номер 77:03-0005001:9399

Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения		
				2	Лист № 4	3
4	1	6265	Часть земельного участка занята объектом недвижимости; здание, инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер): 1685/44 (02503723)			Всего листов: 5

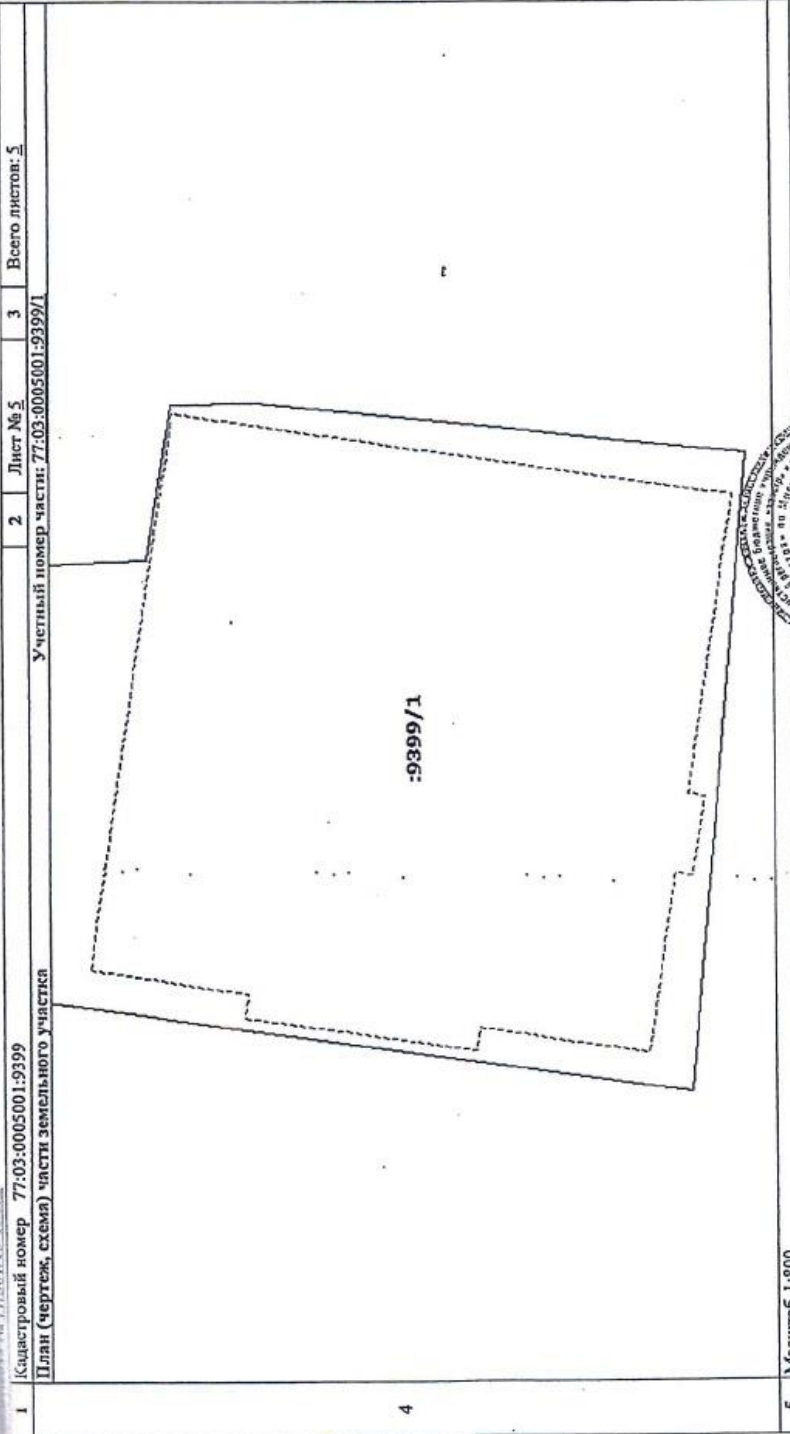
Инженер 2 кат.
(наименование должности)

Е. Н. Цирлинская
(инициалы, фамилия)



В.4

Учтенный номер части кадастра недвижимости



1	Кадастровый номер 77:03:0005001:9399 План (чертеж, схема) части земельного участка	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5
---	---	---	----------	---	-----------------

Учтенный номер части: 77:03:0005001:9399/1

5 Масштаб 1:800



Инженер 2 кат.
(инициалы, должность)

Е. Н. Цивинская
(инициалы, фамилия)

(лист 5)

Приложение 2 к Договору
№ М-03- 042726
от « 09 » июня 2013 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-03- 042726 -001

Арендатор: общество с ограниченной ответственностью «РУСЛАЙН 2000»

Адрес Участка: г.Москва, Измайловское ш., вл.71А

Дело № 03-21-07589

Кадастровый номер 77:03:0005001:9399

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь Участка, всего	кв.м	12 024.00
1.2. Удельный показатель кадастровой стоимости Участка* до 31.12.2012	руб./кв.м	27 009.16
1.3. Кадастровая стоимость Участка* с 01.01.2013	руб.	548 724 378.24
1.4. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.5
1.5. Годовая арендная плата* с 17 января 2011 г. до 31 декабря 2012 г.	руб.	4 871 372.10
1.6. Годовая арендная плата* с 01 января 2013 г.	руб.	8 230 865.67

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

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА

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

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

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Получатель платежа:

ИНН 7705031674 КПП 770501001

Управление Федерального казначейства по г.Москве (Департамент городского имущества города Москвы)

Расчетный счет № 4010181080000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705

БИК 044583001

Поле 101 платежного поручения 08

КБК 07111105011028001120

ОКАТО 45263570000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал года

ФЛС № М-03- 042726 - 001. НДС не облагается.

ПРИМЕЧАНИЕ

Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании постановлений Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП «О совершенствовании порядка установления ставок арендной платы за землю в городе Москве» и кадастрового паспорта земельного участка.

ПОДПИСИ СТОРОН


Арендодателя:

Директор Департамента

управления имуществом

городского имущества

г. Москвы


И.А.Щербаков

20__ года

От Арендатора:

Генеральный директор общества с
ограниченной ответственностью
«РУСЛАЙН 2000»


П.Н.Ильяев

м.п. _____
«__» _____ 20__ года

Конкурсному управляющему
 ООО «Руслайн 2000»
 А.А. Совину
 От Исполнительного директора
 ООО «Руслайн 2000»
 В.В. Цыпина

□ О расходах □

06.09.2017г.

СПРАВКА

№ п/п	Наименование статьи	ИТОГО за 8 месяцев
1	Операционная деятельность	
1.2	Расходы по операционной деятельности	
1.2.1	Услуги по обслуживанию зданий	9 480 008
1.2.1.1	обслуживание лифтов и эскалаторов, парковка, ремонт, утилизация ламп	1 417 568
1.2.1.2	техобслуживание систем безопасности	1 520 000
1.2.1.3	уборка помещений	3 640 000
1.2.1.4	дезинфекция	118 531
1.2.1.5	пользование ковровыми покрытиями	312 558
1.2.1.6	аренда дизельгенератора	2 412 950
1.2.1.7	техобслуживание автомат. дверей	36 000
1.2.1.8	система радиооповещения	22 400
1.2.2	Коммунальные услуги	13 238 392
1.2.2.1	электроснабжение	9 688 596
1.2.2.2	теплоснабжение	1 389 392
1.2.2.3	водоснабжение и водоотведение	1 084 284
1.2.2.4	вывоз мусора/снега	768 120
1.2.2.5	обслуживание теплосчетчиков	308 000
1.2.3	Общезаяствительные расходы	665 766
1.2.3.1	сырье, расходные материалы	665 766
1.2.4	Административно-управленческие расходы	28 559 769
1.2.4.1	ведение бухгалтерского учета	2 520 000
1.2.4.2	обслуживание Консультант Плюс, 1С, лицензии	31 400
1.2.4.3	размещение серверов	420 000
1.2.4.4	охрана здания +тревожная кнопка+радиосвязь	17 366 100
1.2.4.5	почтовые, нотариальные, юридические услуги, аудит, БТИ	3 891 258
1.2.4.6	связь, интернет	106 176
1.2.4.7	аренда рекламного стенда	0
1.2.4.8	товарный знак	0
1.2.4.9	прочие расходы (комиссии банка, обучение)	4 224 835
1.2.5	Заработная плата, в т.ч.:	20 179 179
1.2.5.1	заработная плата с НДФЛ	16 621 990
1.2.5.2	выплата компенсаций	0

1.2.5.3	взносы в соц. фонды	3 557 189
1.2.6	Налоги, в т.ч. :	114 375 785
1.2.6.1	НДС	28 208 594
1.2.6.2	налог на имущество	21 706 791
1.2.6.3	налог на прибыль	58 634 983
1.2.6.4	арендные платежи за землю	5 403 722
1.2.6.5	Экологические платежи	
1.2.6.6	Штрафы	200 000
	ИТОГО Расходы по операционной деятельности	186 498 900

Исполнительный директор



В.В. Цыпин

ООО "РУСЛАЙН 2000"

Ведомость амортизации ОС за Январь 2017 г. - Август 2017 г.

Зыводимые данные: СУ (данные бухгалтерского учета)

Подразделение (Счет учета) Основное средство, Инвентарный номер, Дата принятия к учету,	На начало периода			За период				На конец периода		
	Стоимость	Амортизация (износ)	Средняя стоимость	Увеличен не	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Списание амортиза ции	Стоимость	Амортизация (износ)	Средняя стоимость
Основное подразделение 01.01	381 819 463,16	130 139 152,84	251 680 310,32		9 264 526,77			381 819 463,16	139 403 679,61	#####
Пост охраны Тип П-4 (2000x2000x2200), 00000046, 25.08.2007, 02 Рольставни 6, 00000055, 01.10.2007, 64 363,56	92 700,00	92 700,00	251 680 310,32		9 264 526,77			92 700,00	139 403 679,61	342 416 184,55
Панно светодиодное "Снежинка" Mister Christmas, 00000062, 15.11.2007, 12 745,76	12 745,76	12 745,76						12 745,76	12 745,76	
Шкаф напольный 47U, 600x1000x2255, 00000016, 29.05.2006, 22 660,28	22 660,28	22 660,28						22 660,28	22 660,28	
Рольставни 3, 00000052, 01.10.2007, 26 209,32	26 209,32	26 209,32						26 209,32	26 209,32	
Панно светодиодное "Снежинка" Mister Christmas, 00000061, 15.11.2007, 12 745,76	12 745,76	12 745,76						12 745,76	12 745,76	
Система кондиционирования (крыша), 00000089	11 310 169,26	9 580 378,32	1 729 790,94	1 364 486,48				11 310 169,26	10 644 864,80	965 304,46
Коммутатор DES3828-двойнойCEM3 1*СГ+двакомпл.шнур, 00000022, 09.04.2007, 19 094,07	19 094,07	19 094,07						19 094,07	19 094,07	
Сервер ST55 -agmen MX240,3-308L-1, 00000094, 13.03.2014, 94 355,93	94 355,93	94 355,93						94 355,93	94 355,93	
Рольставни 11, 00000070, 11.12.2007, 43 909,32	219 546,61	219 546,61						219 546,61	219 546,61	
Парковка, 00000077, 01.10.2008, 5 022 926,72	5 022 926,72	2 364 094,38	2 658 832,34	222 207,34				5 022 926,72	2 986 101,32	2 126 324,80
Диван офисный 3-х местн. нат.кожа, 00000015, 12.05.2006, 21 353,39	21 353,39	21 353,39						21 353,39	21 353,39	
Лазерный МФУ, принтер HP LaserJet 3055, 00000058, 31.10.2007, 11 731,34	11 731,34	11 731,34						11 731,34	11 731,34	

Компьютер в сборе инженер., 00000010, 11.04.2007, 37 564,01	37 564,01	37 564,01						37 564,01	37 564,01	
Рольставни 6, 00000065, 11.12.2007, 63 188,56	126 377,12	126 377,12						126 377,12	126 377,12	
Сервер VideoNet №2, 00000021, 30.03.2007, 182 142,78	182 142,78	182 142,78						182 142,78	182 142,78	
Завеса воздушно-тепловая регулируемая, 00000027, 27.09.2007, 558 156,89	558 156,89	558 156,89						558 156,89	558 156,89	
Компьютер в сборе, 00000042, 25.08.2007, 24	24 108,00	24 108,00						24 108,00	24 108,00	
Пост охраны Тип П-1 (1500x1500x2200), 00000044, 25.08.2007, 78	78 900,00	78 900,00						78 900,00	78 900,00	
Компьютер в сборе администр., 00000057, 31.10.2007, 31 274,42	31 274,42	31 274,42						31 274,42	31 274,42	
Поломочная машина 5R 520 с балкой всасывающей, 00000017, 08.11.2006, 74 182,54	296 610,17	296 610,17						296 610,17	296 610,17	
Машина высокого давления HD13/100.2300Вт(камакс), 00000071, 08.07.2006, 83 977,33	83 977,33	83 977,33						83 977,33	83 977,33	
Автоматические двери (стоянка локоть), 00000049, 01.10.2007, 352 070,93	352 070,93	352 070,93						352 070,93	352 070,93	
Компьютер ЭРРС Neos 490MD, 00000041, 25.08.2007, 18 794,13	18 794,13	18 794,13						18 794,13	18 794,13	
Компьютер ЭРРС Neos 370MD, 00000040, 25.08.2007, 19 108,49	19 108,49	19 108,49						19 108,49	19 108,49	
Рольставни 2, 00000051, 01.10.2007, 19 830,51	19 830,51	19 830,51						19 830,51	19 830,51	
Система видеонаблюдения, 00000078, 20.01.2009, 945 814,36	945 814,36	945 814,36						945 814,36	945 814,36	
Стол письм."Персона" 1800x900x 760 с бумажник-прист., 00000013, 11.05.2008, 16 084,75	16 084,75	16 084,75						16 084,75	16 084,75	
Елка Mister Christmas 60/1 цвет: зеленый), 00000080, 14.11.2007, 120 084,75	120 084,75	120 084,75						120 084,75	120 084,75	
Компьютер в сборе орг. 00000031, 24.09.2007, 22 106,21	22 106,21	22 106,21						22 106,21	22 106,21	

Система бесперебойного питания для оборудования, 00000074, 30.10.2006, 205 409,87	205 409,87	205 409,87				205 409,87	205 409,87
Металлическое ограждение, 00000018, *5.12.2006, 864 495,05	864 495,05	857 350,80	7 144,25		7 144,25	864 495,05	864 495,05
Панно светодиодное "Снежинка" Mister Christmas, 00000063, 15.11.2007, 12 745,77	12 745,77	12 745,77				12 745,77	12 745,77
Оборудование АПС (пропускная система), 00000038, 25.08.2007, 168 135,61	168 135,61	168 135,61				168 135,61	168 135,61
Сграждение из столбиков стационар, ЭКСНСМ" (металл), 00000079, 22.04.2009, 45 577,33	45 577,33	34 653,64	10 923,69		3 913,36	45 577,33	37 667,00
Система кондиционирования (помещение 2000кв.м 3эт), 00000075, 20.01.2009, 1 745 937,30	1 745 937,30	1 745 937,00				1 745 937,00	1 745 937,00
Многофункциональный комплекс, 00000047, 25.08.2007, 355 352 218,73	357 598 630,31	110 232 292,27	247 466 338,04		7 950 725,88	357 598 630,31	1 18 183 017,95
Компьютер в сборе бух1, 00000008, 11.04.2007, 25 206,60	25 206,60	25 206,60				25 206,60	25 206,60
Система водостока и ливневой канализации с колодцами, 00000030, 01.04.2009, 196 967,00	196 967,00	100 115,24	96 850,76		8 705,76	196 967,00	108 322,00
Стеллаж выс.5п. Двери "Персона" 900x440x2020, max. 00000011, *1.05.2006, 11 359,66	11 359,66	11 359,66				11 359,66	11 359,66
Рольставни 7, 00000056, 01.10.2007, 36 320,34	36 320,34	36 320,34				36 320,34	36 320,34
Вентиляция цоко. этажа, 00000029, 28.09.2007, 120 226,00	120 226,00	110 289,60	9 936,40		7 948,80	120 226,00	118 238,40
Стеллаж выс.5п. Двери "Персона" 900x440x2020, max. 00000012, *1.05.2006, 14 476,26	14 476,26	14 476,26				14 476,26	14 476,26
Рольставни 4, 00000053, 01.10.2007, 26 209,32	26 209,32	26 209,32				26 209,32	26 209,32

Шкаф для одежды "Персона" 800x440x2020, max.00000014, *1.05.2006, 13 496,95	13 496,95	13 496,95				13 496,95	13 496,95
Пресс Gramidol 3 0, 00000036, 16.10.2007, 175 000,00	175 000,00	175 000,00				175 000,00	175 000,00
Компьютер в сборе секретари, 00000039, 03.10.2007, 25 912,12	25 912,12	25 912,12				25 912,12	25 912,12
Сервер VideoNet №1, 00000020, 30.03.2007, 114 778,14	114 778,14	114 778,14				114 778,14	114 778,14
Диван "Премьер" экокожа черн., 00000026, 25.08.2007, 15 723,73	15 723,73	15 723,73				15 723,73	15 723,73
Рольставни 8, 00000067, 11.12.2007, 60 593,22	60 593,22	60 593,22				60 593,22	60 593,22
Рольставни 5, 00000054, 01.10.2007, 18 787,29	18 787,29	18 787,29				18 787,29	18 787,29
Евроконтейнер оцинкованный 11 куб.м, 00000018, *8.12.2009, 41 864,41	59 680,00	59 186,40	493,60		493,60	59 680,00	59 680,00
Сервер ST333 P4admap *X500.4-04LF, 00000093, 13.03.2014, 41 864,41	41 864,41	41 864,41				41 864,41	41 864,41
Копировальный аппарат CANON IR 1022A(A4,ADF), 00000024, 17.04.2007, 26 484,75	26 484,75	26 484,75				26 484,75	26 484,75
Светоборочная машина, 00000091, 04.02.2011, 120 300,85	120 300,85	120 300,85				120 300,85	120 300,85
Лестница универ. вес 40кг нагрузка 150кг, 00000043, 25.08.2007, 10 508,47	10 508,47	10 508,47				10 508,47	10 508,47
Тревожная сигнализация, 00000059, 15.11.2007, 45 808,33	45 808,33	45 808,33				45 808,33	45 808,33
Компьютер DEPC Neos 490MD, 00000039, 25.08.2007, 18 794,13	18 794,13	18 794,13				18 794,13	18 794,13
Рольставни 10, 00000069, 11.12.2007, 23 991,53	23 991,53	23 991,53				23 991,53	23 991,53
Композиция "Снежинка" Mister Christmas, 00000064, 25.11.2007, 10 986,44	10 986,44	10 986,44				10 986,44	10 986,44
Итого	381 319 463,16	100 139 162,04	281 580 310,32		9 264 525,77	381 319 463,16	109 403 678,81

Исполнительный директор



Цылин В.В.

ООО "РЭС-ЛАЙН-2000"		Сумма месячной постоянной составляющей арендной платы по Договору аренды					Курс USD, действующий по договору; Комментарий	Невыплаченная сумма за авг. 2017 г., руб.	№. Догов., в дата.	Дата Акта приема-передачи помещ.
№ инв.	№ инв.	Характеристика	арендуемая площадь, кв.м.	АП по договору	АП в USD с учетом дисконтации в рублях	АП в рублях с учетом дисконтации в рублях				
1	А1	ООО "Драйв"	222,6	20 405,00	7 175,70	608 125,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 35р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.02.2017г. по 31.01.2018г. АП составляет 17 2755 по курсу 35р.	15 489,12	К-А1/15 от 20.06.2015	01.07.2015
2	А2	ООО "Вертикальное строительство"	208	22 984,92	16 250,00	650 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.09.2016г. по 31.08.2017г. АП составляет 26 2508 по курсу 40р.	26 719,20	Д-А2/08 от 22.05.2008	01.07.2008
3	А3	ООО "ФАКТОР"	239,7	16 927,78	7 272,78	800 000,10	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 35р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. АП составляет 17 777,785 по курсу 35р.	34 701,28	Д-А3-5/13 от 01.08.2013	05.12.2013
4	А7	ООО "Драйв"	108,4	250 000,00		250 000,00	рублевый дог.	0 467,59	К-А7/15 от 01.07.2015	01.08.2015
5	А8	ООО "РАЙФ РИЧЕР РИЧЕР"	35,2	5 255,25		250 000,00	Курс по договору составляет 45р. за 1 доллар США.	9 288,44	К-А7/16 от 01.02.2016г.	18.03.2016
6	А9	ООО "Славия доквэлс"	333,8	750 000,00		150 000,00	рублевый договор	18 020,40	К-А9/16 от 20.01.2017	15.03.2017
7	А11	ООО "Линей Сервис"	36,2	9 000,00	9 000,00	278 500,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.06.2016г. по 31.12.2016г. курс доллара составляет 40р.		К-А11/12 от 01.09.2012г.	01.09.2012
8	А12	ООО "Драйв"	25,7	9 470,00	8 612,00	701 652,60	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 35р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.01.2018г. АП составляет 8 6135 по курсу 35р.	7 844,06	К-А12/15 от 20.06.2015	01.07.2015
9	А14	ООО "Альбор"	212,8	250 000,00		250 000,00	рублевый дог.	24 355,17	Д-А14/15 от 17.04.2015	23.06.2015
10	А15	ООО "Помогите ребенку"	183,4	400 000,00		400 000,00	рублевый дог.	12 028,49	К-А15/16 от 23.06.2015	28.07.2015

11	А15	ООО "Драйв"	27,5	4 275,00	3 937,00	27 792,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 35р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.01.2018г. АП составляет 3 9375 по курсу 25р.	2 866,25	К-А15/15 от 20.06.2015	21.07.2015	
12	А16	ООО "Драйв"	59,6	5 463,33	4 917,00	72 095,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 35р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.01.2018г. АП составляет 4 9178 по курсу 25р.	6 486,29	К-А16/15 от 20.06.2015	21.07.2015	
13	А17	ИП Головиной А.В.	52,3	5 451,25	5 451,25	74 440,00	руб. договор 20-32р.	2 762,23	К-А17/09 от 31.08.2009	31.08.2009	
14	А20	ИП Шилова С.А. (бюджетная)	46	145 200,00		45 000,00	рублевый дог. дог.		К-А20/09 от 19.05.2009	31.06.2014	
14	А20	ИП Шилова С.А.	46,2	173 900,00	2 242,42	73 000,00	Курс по договору составляет 25р. По условиям Догов. Соглашения от 01.04.2014г. выдана именная в л. 1. Договорная 883 в Договору в части совместной АП.		К-А20/09 от 19.05.2009	31.05.2009	
15	А20	ИП Ряз. П.А.	16,6	15 000,00	2 500,00	75 000,00	Курс по договору устанавливается в размере 30р. за 1 доллар США.	373,84	К-А20/11 от 01.02.11	01.02.2011	
16	А21	ИП Марин Н.А.	16,1	35 800,00		85 000,00	рублевый дог.		К-А21/16 от 15.02.2016	03.03.2016	
17	А22/1	ИП Шилова С.А.	19,8	15 900,00		85 000,00	рублевый дог.		К-А22/14 от 01.08.2014	01.08.2014	
18	А23	ООО "МОЗ"	34,2	4 033,33	4 033,33	161 233,20	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.01.2018г. курс фиксируется в размере	501,59	Д-А23-08 от 07.04.2008	01.04.2011	
19	Кваск	ООО "Нурдэйв"	11,1	2 985,19		72 000,00	рублевый дог.		К-А3/09 от 01.08.2009	01.08.2009	
20	КА4	ИП Колесова Е.К.	16	15 900,00		75 900,00	рублевая сумма		К-КА1/16 от 01.03.2016г.	01.03.2016	
21	КА4	ИП Бурина Ж.Ф.	22	160 000,00		60 000,00	рублевый договор	1 079,97	К-КА4/17 от 15.04.2017	13.04.2017	
22	КА5	ИП Курин Р.А. (Сумма)	12	15 000,00	2 500,00	75 000,00	Курс по договору устанавливается в размере 30р. за 1 доллар США.		К-КА5/10 от 04.03.2010	04.03.2010	
22	КА5	ИП Курин Р.А. (доп. договор)	12	15 000,00		75 000,00	рублевая сумма		К-КА5/10 от 04.03.2010	04.03.2010	
23	КА5	ИП Агаев С.Э. (Обязан)	12	30 000,00		30 000,00	рублевый дог.		К-КА5/10 от 01.06.2010	01.09.2010	
24	КА8	ИП Агаев С.Э. (Колхозный)	4	30 000,00		30 000,00	рублевый дог.		К-КА8/10 от 01.12.10	16.12.2010	
25	КА9	ИП Саркисян М.К.	8,1	40 000,00		70 000,00	рублевый дог.		К-КА9/16 от 01.06.2016	18.07.2016	
26	КА10	ИП Мамедов А.Н.	16	40 000,00		80 000,00	рублевый дог.		К-КА10/12 от 27.08.2012	29.08.2012	
27	КА11	ИП Митина О.В.	5,7	30 000,00		30 000,00	рублевый дог.		К-КА11/12 от 17.04.2012	18.04.2012	
28	КА14	ИП Самойлова Люд.	3	45 000,00		45 000,00	рублевый дог.		К-КА14/16 от 01.12.2016	01.12.2016	
29	КА19	ИП Гаврилов С.А.	1	500,00		5 000,00	рублевый дог.		К-КА19/14 от 01.08.2014	01.06.2014	
30	КБ	ПАО "Сбербанк России"	1	25 000,00		25 000,00	рублевый дог.		К-КА2/11 от 01.11.11	01.11.2011	
31	Кваск	ООО "Кодде Хаус. Экспресс"	1	11 815,00	8 253,53	350 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 20р. По условиям Догов. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.08.2017г. АП составляет 250 000р.	19 808,65	К-КВ09 от 21.06.2009	21.06.2009	
32	В1	ООО "ШАРМ"	1	1 000 000,00		750 000,00	рублевый дог.	19 252,65	К-В1/15 от 20.04.2015	21.05.2015	
33	В2	ООО "Альбор"	1	261,2	400 000,00	8 888,29	400 000,00	Курс по договору устанавливается в размере 45р. за 1 доллар США.	18 181,66	Д-В2/15 от 01.11.2015	01.12.2015
34	В3	ИП Баранова А.А. (PHYSIC)	1	299 999,60	8 888,88	199 999,60	Курс по договору устанавливается в размере 45р. за 1 доллар США.	26 855,70	К-В3/15 от 01.11.2015г.	27.11.2015	

35	ВФ	ИП Халипов А.А.	53,6	37 900,00		97 000,00	рублевый дог.	6 250,39	К-ВБ/09 от 01.04.2009	11.04.2009
36	В7	ООО "СЕДА Рубейд"	56,7	700 000,00		704 000,00	Рублевый договор	41 935,53	К-В7/16 от 01.08.2016г	11.08.2016
37	В7	ООО "Остия"	698,1	45 562,55	21 878,95	1 263 158,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. курс равен 40р.	43 784,56	Д-В7/08 от 21.07.2008	11.07.2008
38	В7/3	ООО "Глобис Динго"	482,7	32 189,00	26 066,00	1 042 540,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. АП составляет 26 066,00	39 884,46	К-В7/3/15 от 03.06.2015	12.07.2015
39	В8	ИП Козлова Ю.Ю.	36,7	189 000,00	150 000,00	-50 000,00	На период с 01.02.2017г. по 21.08.2017г. Последний составляющая АП курс в размере 250 000	1 076,05	К-В8/16 от 15.03.2016	09.04.2016
40	В9	ИП Зурбинов Э.И.	51,1	153 000,00		-55 000,00	рублевый дог.		К-В9/14 от 11.05.2014	10.06.2014
41	В10	ООО "Ангуст"	528,4	31 450,64	2 580,00	-550 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.09.2014г. по 31.08.2017г. АП составляет 550000р.	27 537,71	Д-В10/08 от 21.07.2008	21.07.2008
42	В11	ООО "Малый капитал"	207,6	18 024,50	1 250,00	-450 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. курс фиксируется в размере	87 913,16	Д-В11/08 от 27.05.2008	01.11.2008
43	В12	ООО "Пчел-Бус"	348,5	20 855,60	20 855,60	875 955,20	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.05.2017г. по 31.01.2018г. курс равен 45р.	17 560,28	Д-В12/08 от 21.07.2008	01.06.2008
44	В13	ИП Абулхаев Э.С.	17,3	4 730,00	4 730,00	41 900,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.09.2017г. по 31.12.2017г. АП составляет 185 000р.	1 824,63	К-В13/10 от 21.03.2010	01.04.2010
45	В14	ООО "Пантеон"	18,4	6 017,00	4 368,42	85 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.09.2017г. по 31.12.2017г. АП составляет 185 000р.		Д-В14/08 от 04.04.2008	01.06.2008
46	В5/3	ИП Бояин А.Г.	1	30 000,00		30 000,00	рублевый дог.		К-В5/3/15 от 26.05.2015	15.06.2015
47	В5/4	ООО "Катина" - ИП Давыдова - переуступка	8,9	37 000,00		37 000,00	рублевый дог.		К-В5/4/09 от 01.05.2009	01.05.2009
48	В5/4	ИП Волкова С.В.	3	1 666,87	1 111,21	60 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.01.2018г. АП составляет 60.		К-В5/4/11 от 12.10.2011	17.10.2011
49	В5/6	ИП Колшин М.А.	26	70 000,00		70 000,00	рублевый дог.		К-В5/6/15 от 01.04.2015	01.04.2015
50	В5/7	ИП Галин В.В.	16	120 000,00		60 000,00	рублевый дог.		К-В5/7/14 от 10.03.2014	15.03.2014
51	В5/8	ИП Васильев А.Э.	7	30 000,00		60 000,00	рублевый дог.		К-В5/8/17 от 03.02.2017	23.02.2017
52	В5/3	ИП Исмаилов М.И.	1	30 000,00		30 000,00	рублевый дог.		К-В5/3/14 от 04.05.2014	06.05.2014
53	С1	ИП Осипов А.С.	51,9	244 000,00		44 000,00	рублевый дог.	24 520,20	К-С1/16 от 24.12.2016	24.12.2016
54	С2	ИП Базанов Ш.Л.	45,3	240 000,00		240 000,00	рублевый дог.	24 535,61	К-С2/14 от 01.06.2014	01.07.2014
55	С3	ООО "Ян Ресторант Раян"	88,1	11 100,58	3 700,58	655 029,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 29р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.05.2017г. по 28.02.2018г. курс фиксируется в размере	125 821,64	А-С3/08 от 09.04.2008г.	01.07.2008
56	С5	ЗАО "Термол-Минер"	53	8 025,00	8 025,00	-37 000,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 29р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.03.2017г. по 31.01.2018г. курс фиксируется в размере	45 942,54	Д-С5/08 от 28.05.2008	21.07.2008
57	С4	ООО "ДРАЙВ"	34,9	240 000,00		240 000,00	Рублевый договор.	42 487,94	К-С4/15 от 01.11.2015г.	01.11.2015
58	С5	ООО "Делский центр-Мер"	2058,7	59 989,29	59 989,29	2 279 592,02	Курс по ДС составляет 20р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. курс равен 45р.	172 715,57	Д-С5/08 от 05.04.2008г.	01.07.2008
59	С7	ООО "АДИДАС"	576,29	18 100,23	44 372,00	1 987 965,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. курс равен 45р.	103 402,07	Д-С7/08 от 01.03.2008	01.08.2008
60	С7/2	ООО "АДИДАС"	182,1	30 697,08	16 212,40	756 358,00	Курс по договору устанавливается по ЦБ, но не ниже 30р. По условиям Доп. Соглашения на период с 01.01.2017г. по 31.12.2017г. курс равен 45р.	34 903,22	Д-С7/2/13 от 15.08.2013	19.09.2013
61	С3	ИП Михайлов Г.А.	43,3	189 000,00		180 000,00	Рублевый дог.	80,83	К-С3/17 от 01.08.2017	22.04.2017
62	С7	ООО "ГЛОРИЯ" - ООО "ШАРМ" - переуступка	118	400 000,00		400 000,00	рублевый дог.	2 845,25	К-С7/16 от 15.05.2016	22.04.2017

63	СХЗ	ИП "Амурское А.ИИ"	29,1	115 000,00	115 000,00	рублевый дол.	К-СХЗ/15 от 01.10.2015	15.10.2015
64	СХ-5	ИП "Бурбашов Э.И"	38	140 000,00	140 000,00	рублевый дол.	К-СХЗ/12 от 04.12.2012	10.01.2013
65	СХ4	ИП "Златовра С.С."	1	15 000,00	15 000,00	рублевый дол.	К-СХ4/16 от 01.04.2016	01.04.2016
66	С/2	СП "Кларис А.А."	18,9	70 000,00	70 000,00	рублевый дол.	К-С/2/11 от 01.03.2011	01.03.2011
67	С/2	ИП "Славина В.И."	38,6	180 000,00	180 000,00	рублевый дол.	К-С/2/17 от 08.02.2017	08.02.2017
68	СХ-2	ИП "Виноков О.Э."	5	31 000,00	31 000,00	рублевый дол.	К-СХ2/09 от 22.05.2009	01.06.2009
69	СХ-2	ИП "Виноков О.Э. (ден. операция)"	4	35 520,00	35 520,00	рублевый дол.	К-СХ2/09 от 22.05.2009	21.08.2009
69	РК-7	ИП "Берен"	6	38 500,00	38 500,00	рублевый дол.	К-РК/07/12 от 28.11.2012	13.02.2013
70	Н-4	ИП "Пилип Т.С. ООО "Лоскани-арма - перестройка"	3	30 000,00	30 000,00	рублевый дол.	К-Н-4/10 от 01.07.2010	01.07.2010
71		АСТ - Тельман	47	21 000,00	21 000,00	рублевый дол.	К-83/08 от 01.10.2009	01.10.2009
72		ИП "Кавказа Н.А."	10,1	30 000,00	30 000,00	рублевый дол.	К-11/08/09 от 01.03.2009	11.03.2009
73		ИП "Умар М.А."	10	30 000,00	30 000,00	рублевый дол.	К-83/08 от 01.10.2009	01.10.2009
74		ИП "Элесово"	62,9	4 242,42	4 242,42	рублевый дол.	К-11/08/09 от 01.03.2009	01.03.2009
75		ООО "Студия малярка"	40,2	4 000,00	4 000,00	рублевый дол.	К-83/09 от 25.05.2009	11.06.2009
76		ООО "АПТЕКА-А.Ке"	38,2	5 592,86	5 592,86	рублевый дол.	К-82/15 от 30.06.2015	01.07.2015
77		ООО "Прим"	25,6	10 285,72	9 285,72	рублевый дол.	К-А/86/11 от 23.06.2011	01.07.2011
78		ИП "Аврам С.И."	29	2 500,00	1 117,12	рублевый дол.	К-86/11 от 05.09.2011	31.09.2011
79		ООО "СБ-ДАВАЦАРУ"	20	2 500,00	2 444,40	рублевый дол.	К-КД/15/11 от 14.09.2011	20.09.2011
80		ИП "Чернова В.А."	4,8	30 000,00	26 000,00	рублевый дол.	К-КД/16/13 от 01.09.2013	01.09.2013
81		ИП "Светлана Ю.А."	8	60 000,00	40 000,00	рублевый дол.	К-КД/14/17 от 01.06.2017	22.06.2017
82	ИП14	ИП "Гусейнов В.З."	6	49 000,00	40 000,00	рублевый дол.	К-ИП/15 от 01.08.2015	01.08.2015
83		ООО "П.С.ИИ"	4,8	30 000,00	30 000,00	рублевый дол.	К-КД/12 от 01.05.2012	01.05.2012
84	ИП17	ИП "Обелая Р.Р."	8	30 000,00	30 000,00	рублевый дол.	К-К/19/14 от 01.06.2014	01.06.2014
85	ИП19	ИП "Галеев А.С. ЗАО "Русские телефоны-мобиль"	1	15 000,00	15 000,00	рублевый дол.	К-И/14/11 от 29.12.2011	29.12.2011
86		ИП "Кушелев И.Ю."	20	5 806,67	6 259,26	рублевый дол.	К-ИП/18/12 от 01.03.2012	01.03.2012
87		ИП "Кушелев И.Ю."	5	20 000,00	20 000,00	рублевый дол.	К-КД/20/14 от 29.09.2014	01.10.2014
88	ИП6	ИП "Эмеликова С.С."	10	50 000,00	50 000,00	рублевый дол.	К-КД/20/13 от 01.10.2013	01.10.2013
89	ИП20	ИП "Артуров М.И."	1	10 000,00	10 000,00	рублевый дол.		01.10.2013

901K120	ИП Ошанин И.К.	8	60 000,00		60 000,00	рублевый дог.		К-К120/18 от 01.10.2016	01.10.2016
91	ЗАО ТД "Персицион"	875,04	64 711,47	64 711,47	2 235 279,20	рублевый дог.	349 151,3	07-668/2 от 14.02.2015	21.06.2015
	ИП Ошанин И.К.	875,04			2 235 279,20				
	ООО "Фонд РЭТ" (Спб.)	11,12			360 000,00				
	Ген. Директор И. Ошанин	11,12			75 000,00				
	ИП Ошанин И.К.	11,12			250 000,00				

27 924 279,23

Оплата аренды по договорам аренды должна производиться до 5-го числа каждого месяца авансом

Цена 1 кв. м. в год по рублевым договорам исчисляется по курсу ЦБ - рублей за 1 доллар США.

Цена за 1 кв. м. в год устанавливается индивидуально для каждого арендатора. Учитываются условия, сроки, состояние объектов, арендные площади.

С даты вступления в действие настоящего соглашения ставка аренды авансом не является действительной. Цена - соглашение действует на период и увеличение площадей арендуемых помещений.

Инфраструктура города Тюмени не обеспечивает надлежащего уровня обслуживания клиентов и арендаторов.

- Новые арендаторы.
- Существующие арендаторы.
- Расформированы.

Исполнительный директор

Цыбин В.В.

DRAFT

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«РУСЛАЙН 2000»

125284, Россия, Москва
ул. Поликарпова, д.21, корп.3
тел: (499) 550-33-61
ИНН/КПП 7714183200/771401001

Справка о балансовой стоимости

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «РУСЛАЙН 2000»**
Имеет на балансе здание (помещение) **Многофункциональный комплекс, 00000047**
2007 год постройки
Дата ввода в эксплуатацию 25 августа 2007 г.
Адрес объект **г. Москва, Измайловское ш., 71А**

По состоянию на «01» сентября 2017 г.

Первоначальная стоимость 357 698 630,31 руб.

Физический износ 118 183 017,95 руб.

Остаточная стоимость 239 515 612,36 руб.

Юридический адрес организации **125284, Россия, г. Москва, ул. Поликарпова, д. 21, корп. 3**

Комментарий _____

Руководитель

Исполнительный директор
(должность)



Цыпин В.В.

(расшифровка подписи)