



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 286-А-ОН-ТИ/19**

**"Определение рыночной стоимости недвижимого имущества,  
расположенного по адресу: г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1, вл. 4, стр. 1. "**

**Дата оценки: 04 декабря 2019 г.**

**Дата составления: 17 декабря 2019 г.**

**Заказчик: ООО "АТЭ-ТЕРМИНАЛ"**

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"**

**Москва 2019**

### Исполнительное резюме

В соответствии с договором на проведение оценки №286-А-ОН-ТИ/19 от "22" ноября 2019 г., ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" произвело определение рыночной стоимости Объекта оценки. Перечень объектов, входящих в состав Объекта оценки представлен в разделе 5.2 Отчета.

Оценка имущества проведена по состоянию на 04 декабря 2019 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №286-А-ОН-ТИ/19 от 17 декабря 2019 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистом ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов" сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 04 декабря 2019 г., составляет<sup>1</sup>:

- с учетом НДС:

**713 750 000 руб.**

**(Семьсот тринадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) руб.**

- без учета НДС:

**594 791 667 руб.**

**(Пятьсот девяносто четыре миллиона семьсот девяносто одна тысяча шестьсот шестьдесят семь) руб.**

В том числе:

#### ***Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов***

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Нежилое здание	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	77:03:0002007:1052	19 254,70	613 585 850	511 321 542
Право аренды на земельный участок	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	77:03:0002007:21	9 905,00	100 164 150	83 470 125
<b>Итого</b>			-	<b>713 750 000</b>	<b>594 791 667</b>

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

С уважением,  
 Директор Управления по развитию бизнеса  
 ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов"



**И. В. Терешин**

<sup>1</sup> Округленно до рублей

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 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), 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.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>8</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b>	<b>9</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>12</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	12
4.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе .....	12
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях .	13
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>14</b>
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	14
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	14
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	14
5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	14
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки .....	17
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета.....	17
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки .....	19
6.4.1. Описание местоположения, объекта оценки.....	19
6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	21
6.5. Сведения о текущих арендаторах.....	24
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>33</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе .....	33
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество .....	33
7.2.1. Общая характеристика макроэкономической ситуации .....	33
7.2.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации на январь-октябрь 2019 г.....	34
7.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве .....	35
7.3. Обзор рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2019 г.....	36
7.3.1. Сегментирование рынка земли .....	36
7.3.2. Общая ситуация .....	37



7.3.3. Предложения по купле-продаже земельных участков .....	38
7.3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в г. Москва.....	38
7.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2019 г. ....	41
7.4.1. Классификация складской недвижимости .....	41
7.4.2. Предложение .....	43
7.4.3. Спрос .....	44
7.4.4. Финансовые условия.....	45
7.4.5. Вакантность .....	47
7.4.6. Операционные расходы.....	47
7.4.7. Ставка капитализации .....	47
7.4.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений .....	47
7.4.9. Тенденции и прогнозы.....	51
7.5. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2019 г. ....	51
7.5.1. Классификация офисной недвижимости .....	51
7.5.2. Предложение .....	52
7.5.3. Спрос .....	54
7.5.4. Финансовые условия.....	55
7.5.5. Вакантность .....	55
7.5.6. Операционные расходы.....	55
7.5.7. Ставка капитализации .....	56
7.5.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений .....	56
7.5.9. Тенденции и прогнозы.....	58
7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены .....	59
7.6.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены земельных участков .....	59
7.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены производственно-складской недвижимости .....	63
7.6.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены офисной недвижимости.....	67
7.7. Основные выводы .....	73
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>75</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>79</b>
9.1. Определение стоимости земельного участка .....	79

9.1.1. Обоснование выбора подхода.....	79
9.1.2. Обоснование выбора метода оценки.....	79
9.1.3. Алгоритм реализации метода сравнения продаж .....	80
9.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения .....	81
9.1.5. Обоснование выбора элементов сравнения.....	81
9.1.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов.....	81
9.1.7. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) .....	86
9.1.8. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода.....	88
9.2. Определение стоимости улучшения объекта оценки.....	92
9.2.1. Обоснование выбора метода оценки.....	92
9.2.2. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода .....	92
9.2.3. Обоснование выбора единицы сравнения .....	93
9.2.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....	93
9.3. Определение стоимости доходным подходом .....	105
9.3.1. Обоснование выбора подхода.....	105
9.3.2. Обоснование выбора метода оценки.....	105
9.3.3. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода .....	105
9.3.4. Определение потенциального валового дохода.....	106
9.3.5. Определение действительного валового дохода.....	123
9.3.6. Определение величины операционных расходов .....	123
9.3.7. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде .....	126
9.3.8. Расчет ставки капитализации.....	126
9.3.9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода .....	126
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....</b>	<b>128</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ... ..</b>	<b>130</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>137</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>187</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Нежилое здание общей площадью 19 254,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1, кадастровый номер 77:03:0002007:1052</li> <li>➤ Право аренды на земельный участок общей площадью 9 905 кв. м., с кадастровым номером 77:03:0002007:21, по адресу: г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1</li> </ul>
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Нежилое здание общей площадью 19 254,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1, кадастровый номер 77:03:0002007:1052</li> <li>➤ Право аренды на земельный участок общей площадью 9 905 кв. м., с кадастровым номером 77:03:0002007:21, по адресу: г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1</li> </ul>
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Правоустанавливающие документы на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>➤ Документы технической инвентаризации на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>➤ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки</li> <li>➤ Справки от заказчика о параметрах, не закрепленных документально</li> </ul>
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Право аренды на земельный участок</li> <li>➤ Право собственности на нежилое здание</li> </ul>
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ипотека</li> </ul>
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для совершения гражданско-правовых сделок (в том числе заключения договоров купли-продажи, мены, дарения, внесение в уставный капитал). Заказчик не может использовать отчет (или любую его часть) для других целей
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	04 декабря 2019 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Расчет стоимости объекта оценки производится в текущем состоянии с учетом права аренды на земельный участок общей площадью 9 905 кв. м., образуемый из земельного участка с кадастровым номером 77:03:0002007:21, по адресу: г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1.</p>
<b>Результат определения стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость
<b>Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра, если таковые существуют</b>	Особенности проведения визуального осмотра объекта оценки приведены в Приложении №2 к настоящему Договору
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации приведены в разделе 5 настоящего Договора
<b>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</b>	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не выявлена потребность привлечения отраслевых экспертов.

*Источник информации: Приложение № 1 к Договору на проведение оценки №286-А-ОН-ТИ/19 от "22" ноября 2019 г.*

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета 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).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) 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).

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.

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 ОЦЕНКИ 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 Оценщиком анализ и данные им 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. Оценщик не может 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 Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает 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 Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может 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.
- 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 Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
- 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.
- 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 Оценщик не несет ответственность за полноту и достоверность предоставленной информации. Оценщик не осуществлял 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 объекта оценки.
- Оценка проводится из предположения о том, что вся информация предоставлена в полном объеме, точна, надежна и достоверна и отражает знания и ожидания Заказчика в отношении финансовой позиции, перспектив, рисков и прочих значимых аспектов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки.
- Оценщик не занимался 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. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину рыночной стоимости строений и сооружений, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре объектов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- В Москве в основном земельные участки под зданиями оформлены на правах долгосрочной аренды. Исходя из условий делового оборота, если в объявлениях не указаны оформленные права, то оценщик исходит из допущения, что права на земельные участки, приходящиеся на здания, оформлены в долгосрочную аренду.
- Отчет об оценке не следует рассматривать в качестве заключения о единственно возможной цене в отношении какой-либо фактической или предполагаемой сделки, мнения о финансовой устойчивости и платежеспособности или в качестве рекомендации по инвестициям. В силу различных причин цена, по которой данные активы могут быть проданы в рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату, может значительно отличаться от результатов данной оценки.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объектов Оценки и не является гарантией того, что какая-либо

сделка с рассматриваемыми Объектами Оценки будет проведена по указанной стоимости.

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



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

#### Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал"
Сокращенное наименование	ООО "АТЭ-ТЕРМИНАЛ"
Адрес местонахождения	107143, г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д. 4, стр.1
ОГРН	1057748402931
Дата присвоения ОГРН	29.09.2005 г. <sup>2</sup>

### 4.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Табл. 4.2

#### Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Оценка активов" (ООО "ЭсАрДжи-Оценка активов")
Местонахождение (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 503
ОГРН	1027739227944
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	ОАО "АльфаСтрахование": - договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00004/19 от 30 января 2019 г., страховая сумма – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора с 1 февраля 2019 г. по 31 января 2020 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.

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. 4.3

#### Сведения об Оценщике

Оценщик	Гончаров Максим Дмитриевич
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Адрес электронной почты	info@srgroup.ru
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр.11, оф. 503
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "РАО", адрес: 350062, г. Краснодар, ул. Адыгейская наб., д. 98. Свидетельство № 00822 (№ 00788 согласно реестру членов НП СРО "РАО") от 14.06.2016 г.
Местонахождение Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 503
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 772403000773 НОУ ВПО "Международная академия оценки и консалтинга" выданный 11.02.2016 (по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 012523-1 от 25.05.2018 г. Срок действия до 25.05.2021 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 190E0B40R2062 от 04 июня 2019 г., выдан Страховым акционерным обществом "ВСК", срок действия с 06.06.2019 г. по 05.06.2020 г.; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 6 лет

<sup>2</sup> <https://egrul.nalog.ru/>



**Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"**

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.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

**4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки специалистах и организациях**

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 № 286-А-ОН-ТИ/19 от "22" ноября 2019 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи – Оценка активов" и ООО "АТЭ-ТЕРМИНАЛ".

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В состав объекта оценки входят:

- нежилое здание общей площадью 19 254,7 кв. м., расположенное по адресу: г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1, кадастровый номер 77:03:0002007:1052;
- право аренды на земельный участок общей площадью 9 905 кв. м., с кадастровым номером 77:03:0002007:21, по адресу: г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1.

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

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость Объекта оценки. При оценке земельного участка использовался сравнительный подход. При оценке единого объекта недвижимости использовался сравнительный и доходный подходы. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделе 9 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.1

#### *Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке*

Подходы	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС		
	Сравнительный	Доходный	Затратный
Земельный участок	100 164 150	Не применялся	Не применялся
Единый объект недвижимости <sup>3</sup>	791 380 500	636 118 572	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

### 5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет<sup>4</sup> (с учетом НДС):

**713 750 000 руб.**

**(Семьсот тринадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) руб.**

Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в таблице далее.

<sup>3</sup> В том числе земельный участок

<sup>4</sup> Округленно до тыс. рублей

Табл. 5.2

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов**

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Нежилое здание	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	77:03:0002007:1052	19 254,70	613 585 850	511 321 542
Право аренды на земельный участок	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	77:03:0002007:21	9 905,00	100 164 150	83 470 125
<b>Итого</b>			-	<b>713 750 000</b>	<b>594 791 667</b>

*Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком*

Оценщик:



**М. Д. Гончаров**

### **Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости**

- Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате оценки Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от Оценщика мнение, 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 Оценщика относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

## 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
1	Кадастровый паспорт на объект недвижимости от 14 декабря 2012 г.
2	Экспликация на объект недвижимости от 14 декабря 2012 г.
3	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на здание № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г.
4	Договор о предоставлении участка М-03-030490 от 18.09.2008 г.
5	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2019/281541545 от 01 сентября 2019 г.

Источник информации: документы Заказчика

Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведены в разделе 13 Отчета.

### 6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 6.2

#### Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал"
Сокращенное наименование	ООО "АТЭ-ТЕРМИНАЛ"
Адрес местонахождения	107143, г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д. 4, стр. 1
ОГРН	1057748402931
Дата присвоения ОГРН	29.09.2005 г. <sup>5</sup>

Источник информации: документы Заказчика

### 6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

<sup>5 5</sup> <https://egrul.nalog.ru/>

**Сведения об имущественных правах на объект оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Правоудостоверяющий/ правоподтверждающий документ	Существующие ограничения (обременения) <sup>6</sup>	Вид права	Правообладатель
1	Нежилое здание	77:03:0002007:1052	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на здание № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г.	"№ 77-77-03/091/2012-294 от 27.12.2012 (Ипотека) № 77:03:0002007:21-77/003/2017-5 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:21-77/003/2017-3 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:21-77/003/2017-1 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:21-77/003/2017-7 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77-77-14/015/2008-89 от 14.11.2008 (Аренда)"	Право собственности	ООО "АТЭ-ТЕРМИНАЛ"
2	Земельный участок	77:03:0002007:21	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на земельный участок № 99/2019/281541545 от 01 сентября 2019 г.	"№ 77:03:0002007:1052-77/003/2017-1 от 20.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:1052-77/003/2017-3 от 20.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:1052-77/003/2017-5 от 20.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:1052-77/003/2017-7 от 10.05.2017 (Ипотека) № 77-77-03/091/2012-294 от 27.12.2012 (Ипотека)"	Право долгосрочной аренды	ООО "АТЭ-ТЕРМИНАЛ"

Источник информации: документы Заказчика

<sup>6</sup> Источник информации: данные Росреестра

В соответствии с заданием на оценку оценке подлежит право собственности на нежилое здание и право долгосрочной аренды на земельный участок.

#### 6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

##### 6.4.1. Описание местоположения, объекта оценки

Характеристики местоположения объекта оценки, представленные в нижеследующей таблице.

Табл. 6.4

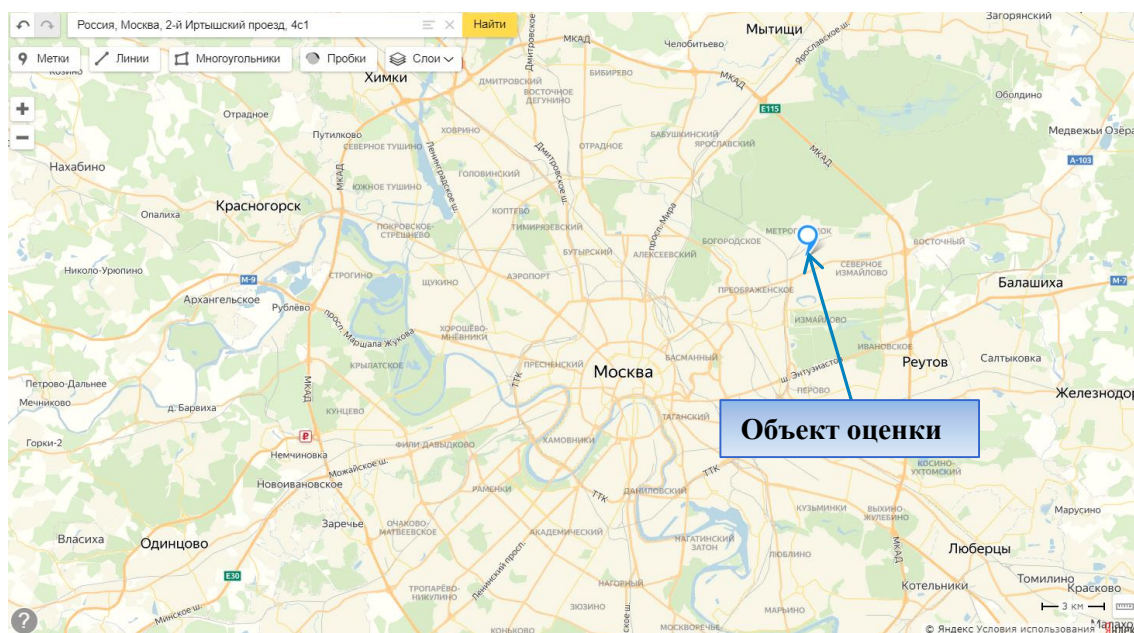
**Характеристика местоположения объекта оценки**

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ВАО
Район	Гольяново
Адрес расположения	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1
Ближайшая станция метро	Черкизовская
Удаленность от метро	от 15 мин. пешком (транспортом)
Линия застройки	1-я линия домов
Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения
Транспортная доступность	Объект недвижимого имущества расположен между ТТК и МКАД в Восточном административном округе. Объект оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Подъезд к объекту недвижимого имущества осуществляется по Щелковскому шоссе
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 6.1

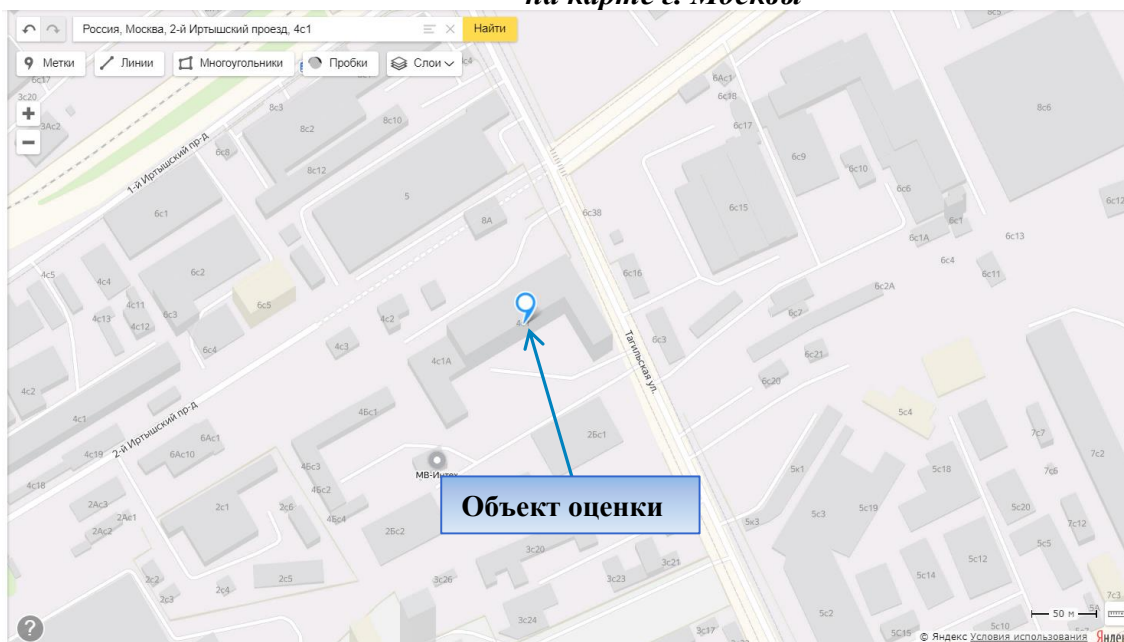
**Схематическое изображение местоположение объекта оценки на карте г. Москвы**



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



**Схематическое изображение локального местоположения объекта оценки на карте г. Москвы**



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

Типичное использование окружающей застройки объекта оценки составляют объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения.

Фотографии ближайшего окружения оцениваемых объектов приведены ниже.

Фотография 6.1

**Ближайшее окружение**



Источник информации: данные визуального осмотра

**Преимущества и недостатки местоположения объектов оценки**

Местоположение объектов оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью, является привлекательным для размещения объектов производственно-складского, административно-делового или иного назначения и не снижает его стоимость по сравнению с аналогичными объектами.



Основные преимущества местоположения объектов оценки:

- Объект оценки расположен в Восточном административном округе, являющимся привлекательным, перспективным районом для размещения недвижимости коммерческого назначения;

Основные недостатки местоположения объектов оценки:

- В районе расположения оцениваемого объекта в часы пик нередки заторы и пробки.

#### 6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

##### 6.4.2.1. Описание количественных и качественных характеристик земельного участка

Табл. 6.5

#### Количественные и качественные характеристики земельного участка

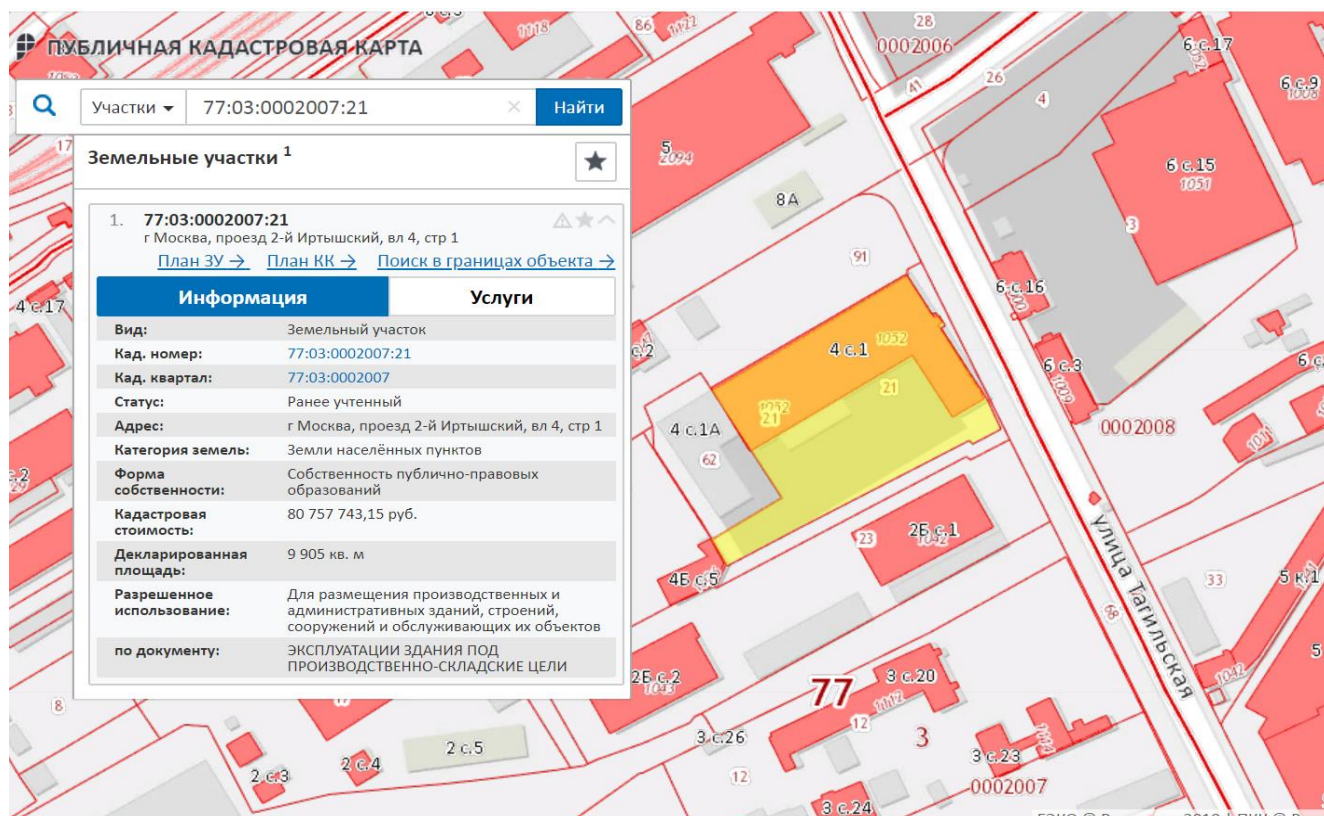
Наименование	Характеристика	Источник информации
Тип объекта недвижимости	Земельный участок	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы	
Административный округ	ВАО	
Район	Гольяново	
Адрес расположения	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	Анализ рынка, выполненный Оценщиком
Ближайшая станция метро	Черкизовская	
Удаленность от метро	от 15 мин. пешком (транспортом)	
Транспортная доступность	Хорошая	
Доступ к объекту	Закрытая территория	
Ближайшее окружение	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения	
Собственник	Департамент городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы)	
Состав передаваемых прав на объект	Право долгосрочной аренды	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-03-030490 от 18.09.2008 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/281541545 от 01.09.2019 г. Данные сайта: rosreestr.ru
Арендатор	ООО "АТЭ-Терминал"	
Правоудостоверяющий документ	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-03-030490 от 18.09.2008 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/281541545 от 01.09.2019 г.	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Эксплуатации здания под производственно-складские цели	
Площадь земельного участка, кв. м	9 905,00	
Рельеф	Равнинный	
Наличие ж/д ветки	Нет	Анализ, выполненный Оценщиком
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	
Существующие ограничения (обременения) права	№ 77-77-03/091/2012-294 от 27.12.2012 (Ипотека) № 77-03:0002007:21-77/003/2017-5 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77-03:0002007:21-77/003/2017-3 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77-03:0002007:21-77/003/2017-1 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77-03:0002007:21-77/003/2017-7 от 27.04.2017 (Ипотека) № 77-77-14/015/2008-89 от 14.11.2008 (Аренда)	Данные сайта: rosreestr.ru
Кадастровый номер	77:03:0002007:21	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-03-030490 от 18.09.2008 г. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2019/281541545 от 01.09.2019 г.
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб.	80 757 743,15	Данные сайта: rosreestr.ru
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г., руб./кв. м	8 153,23	Расчеты Оценщика
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения производственно-складского здания с долей офисных площадей	Анализ, выполненный Оценщиком

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

Земельный участок является не возобновляемым активом, следовательно, не изнашивается и не имеет физического износа. Внешнее и функциональное устаревание не выявлено.

Рисунок 6.3

**Ситуационный план земельного участка**



Источник информации: <http://pkk5.rosreestr.ru>

**6.4.2.2. Описание количественных и качественных характеристик улучшения**

Описание оцениваемого объекта составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком. Осмотр объекта оценки проводился 04.12.2019 г.

Количественные и качественные характеристики оцениваемого улучшения, приведены в таблице ниже.

Табл. 6.6

**Количественные и качественные характеристики улучшения**

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:03:0002007:1052	
Правообладатель	ООО "АТЭ-Терминал"	
Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	
Правоудостоверяющий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости на здание № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г.	Выписка из ЕГРН № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г. Данные сайта: rosreestr.ru
Существующие ограничения (обременения) права	№ 77:03:0002007:1052-77/003/2017-1 от 20.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:1052-77/003/2017-3 от 20.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:1052-77/003/2017-5 от 20.04.2017 (Ипотека) № 77:03:0002007:1052-77/003/2017-7 от 10.05.2017 (Ипотека) № 77-77-03/091/2012-294 от 27.12.2012 (Ипотека)	
Административный округ	ВАО	Кадастровый паспорт на объект недвижимости от 17 декабря 2012 г.;
Район	Гольяново	Выписка из ЕГРН
Адрес расположения	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	№ 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г.

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Ближайшая станция метро	Черкизовская	
Доступ к объекту	Закрытая территория	
Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения	Анализ, проведенный Оценщиком
Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	
Класс объекта недвижимости	С	Классификация объектов приведена в разделе 7 "Анализ рынка объект оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость";
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м в том числе	19 254,70	Выписка из ЕГРН № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г. Данные сайта: rosreestr.ru
Площадь помещений офисного назначения, кв. м	1 751,80	
Площадь производственно-складских отапливаемых помещений, кв. м	15 325,80	Данные экспликации
Площадь производственно-складских неотапливаемых помещений, кв. м	0,00	
Общая арендопригодная площадь помещений, в том числе	17 631,40	
Площадь помещений офисного назначения, кв. м	1 751,80	
Площадь производственно-складских отапливаемых помещений, кв. м	15 879,60	Расчеты Оценщика
Площадь производственно-складских неотапливаемых помещений, кв. м	0,00	
Материал стен	Крупнопанельные	Выписка из ЕГРН № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г. Данные сайта: rosreestr.ru
Материал фундамента	Данные отсутствуют	
Материал перекрытия	Данные отсутствуют	
Состояние отделки	Удовлетворительное	
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Наземная парковка	Данные визуального осмотра
Коммуникации	Центральные	
Назначение объекта	Производственно-складское с долей офисных помещений	
Год постройки	1976	Кадастровый паспорт на объект недвижимости от 17 декабря 2012 г.; Выписка из ЕГРН № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г.
Этажность (без учета подземных этажей)	5	Экспликация на объект недвижимости от 23 ноября 2012 г.
Наличие подземного этажа	Отсутствует	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб.	793 349 478,6	Данные сайта: rosreestr.ru
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб./кв. м	41 202,9	Расчеты Оценщика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Не является памятником архитектуры	Кадастровый паспорт на объект недвижимости от 17 декабря 2012 г.; Выписка из ЕГРН № 99/2019/281541410 от 01 сентября 2019 г.
Класс конструктивной системы объекта	КС-3	
Срок полезной службы, лет	81	
Физический износ, %	48,00%	Расчеты Оценщика
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены	

*Источник информации: данные технической документации на здание, результаты визуального осмотра*

Физический износ определялся методом экспертизы состояния по шкале экспертных оценок. Величина износа определена оценщиком экспертно на основании шкалы, приведенной в таблице ниже.

В ходе проведения визуального осмотра нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052, общей площадью 19 254,7 кв. м., было установлено, что состояние объекта-

удовлетворительное. Таким образом, величина физического износа определена на уровне среднего значения – 48%.

Табл. 6.7

**Экспертная шкала состояния имущества**

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
Отличное	Практически новый объект	0%	15%	8%
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15%	35%	25%
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35%	60%	48%
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60%	80%	70%
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80%	100%	90%

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

По мнению Оценщика, функциональное и внешнее устаревание у здания отсутствуют.

**6.5. Сведения о текущих арендаторах**

Реестр арендаторов не был предоставлен Заказчиком.

**Выводы и комментарии**

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.

Фотографии оцениваемого объекта недвижимого имущества представлены далее.

Фотография 6.2

**Фотографии оцениваемого объекта**

Внешний вид, окружение









1-й этаж











1-й этаж (антресоль)





1-й этаж (с улицы)







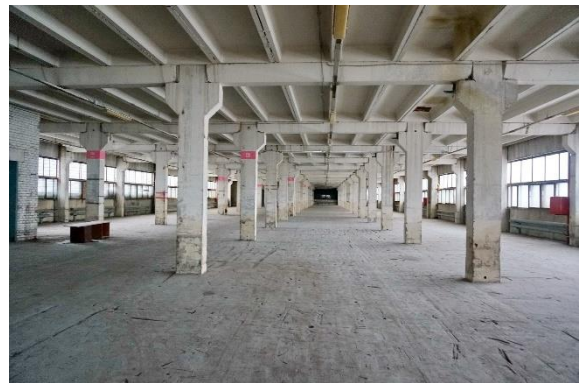
2-й этаж







3-й этаж



4-й этаж







5-й этаж



Источник информации: данные визуального осмотра

## 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 социально-экономической обстановки в Российской Федерации с целью определения состояния экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка Объекта оценки в ближайшем будущем.

### 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество

Далее приведен обзор рынка земельных участков, производственно-складской и офисной недвижимости г. Москвы, т.к. в состав объекта оценки входят нежилое здание производственно-складского назначения с долей административных (офисных) площадей и земельный участок.

#### 7.2.1. Общая характеристика макроэкономической ситуации

Далее в таблице приведены основные социально-экономические показатели развития страны.

Табл. 7.1

**Основные показатели развития экономики в январь-октябрь 2019 году  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)**

Показатель	Октябрь 2019 г.	В % к		Январь-октябрь 2019 г. в % к январю-октябрю 2018 г.	Справочно октябрь 2018 г. в % к январю-октябрю 2018 г. в % к январю-октябрю 2017 г.		
		Октябрю 2018 г.	Сентябрю 2019 г.		Октябрю 2017 г.	сентябрю 2018 г.	% к январю-октябрю 2017 г.
Валовой внутренний продукт				100,1 1),2)			102,1 03)
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,6	105,5	102,7	103,7	105,8	103,0
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	873,8	105,2	75,5	103,8	112,2	75,8	100,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	488,6	99,8	105,2	100,9	101,6	105,4	102,9
в том числе: железнодорожного транспорта	222,4	99,9	104,5	100,8	103,3	106	104,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2 894,5	101,6	101,4	101,5	102,2	100,4	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	852,6	99,5	100,6	99,2	100,5	100,8	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США <sup>5)</sup>	55,9 6)	95,7 7)	100,5 8)	96,9 2)	113,9 7)	98,8 8)	119,6 3)
в том числе: экспорт товаров	35	90,7	103,6	95,4	125,6	103,1	127,9
импорт товаров	20,9	105,6	95,7	99,6	96,3	91,4	107,5
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11 458,7 9)			100,7 2)			105,1 3)
Индекс потребительских цен		103,8	100,1 8)	104,7	103,5	100,4	102,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		95,1	99,8	104,6	116,9	103,3	111,4
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>11)</sup>				100,2 2)			100,9 3)
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	45 541	107,2 7)	101,1 8)	107,2 2)	108,4 7)	101,1 8)	110,7 3)
реальная		103,1 7)	103,1 8)	102,3 2)	104,9 7)	100,9 8)	108,0 3)
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,5	96,3	103,1	94,7	93,6	105,2	91,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,6	102,2	96,9	103,2	89,3	97,3	87,0

Источник: <https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-10-2019.pdf>

1) Предварительная оценка

2) Январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 года.

3) Январь-сентябрь 2018 г. в % к январю-сентябрю 2017 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) В фактически действовавших ценах.

6) Данные за сентябрь 2019 года.

7) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.

8) Сентябрь 2019 г. и сентябрь 2018 г. в % к предыдущему месяцу.

9) Данные за январь-сентябрь 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

### **7.2.2. Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации на январь-октябрь 2019 г.**

**Индекс промышленного производства** Индекс промышленного производства в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в январе-октябре 2019 г. - 102,7%.

**Строительная деятельность.** Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2019 г. составил 893,7 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. - 7011,5 млрд рублей, или 100,4%.

**Оборот Розничной торговли** в октябре 2019 г. составил 2 894,5 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. - 2 7126,1 млрд рублей, или 101,5%.

**Внешнеторговый оборот России,** по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в сентябре 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 55,9 млрд долларов США (3 634,5 млрд рублей), в том числе экспорт - 35,0 млрд долларов (2 276,9 млрд рублей), импорт - 20,9 млрд долларов (1 357,6 млрд рублей).

Сальдо торгового баланса в сентябре 2019 г. сложилось положительное, 14,1 млрд долларов (в сентябре 2018 г. - положительное, 18,8 млрд долларов).

**Численность рабочей силы.** По итогам обследования в октябре 2019 г. численность рабочей силы составила 75,6 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 72,1 млн человек были заняты в экономике и 3,5 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю октября 2019 г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 59,5%.

В сентябре 2019 г. в общей численности занятого населения 31,8 млн человек, или 44,0% составляли штатные (без учета совместителей) работники организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,4 млн человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в сентябре 2019 г. составило 33,2 млн человек и было больше, чем в сентябре 2018 г., на 163 тыс. человек, или на 0,5%.

**Безработица.** В октябре 2019 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 3,5 млн человек в возрасте 15 лет и старше, или 4,6% рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).



### **7.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в г. Москве<sup>7</sup>**

Индекс промышленного производства в октябре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,6%, в январе-октябре 2019 г. - 102,7%.

Животноводство. На конец октября 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,6 млн голов (на 0,4% меньше, чем в предыдущем году на соответствующую дату), из него коров - 8,0 млн (на 0,1% больше), свиней - 25,5 млн (на 5,0% больше), овец и коз - 23,8 млн (на 2,4% меньше).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2019 г. составил 893,7 млрд рублей, или 101,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. – 7 011,5 млрд рублей, или 100,4%.

Жилищное строительство. В октябре 2019 г. возведено 877 многоквартирных домов. Населением построено 25,0 тыс. жилых домов, в том числе 1,3 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 82,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 80,9 тыс.).

В январе-октябре 2019 г. возведено 5,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 206,8 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 4,2 тысячи. Всего построено 721,1 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 716,9 тыс.).

Оборот розничной торговли в октябре 2019 г. составил 2 894,5 млрд рублей, или 101,6% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2019 г. – 27 126,1 млрд рублей, или 101,5%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в октябре 2019 г. составил 100,2%, с начала года - 102,8% (в октябре 2018 г. - 100,4%, с начала года - 102,8%). В октябре 2019 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,2% (в октябре 2018 г. - на 0,6%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце октября 2019 г. составила 16 003,4 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем и по сравнению с предыдущим месяцем не изменилась (с начала года - увеличилась на 2,8%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в октябре 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,8%, из него в добыче полезных ископаемых - 98,7%, в обрабатывающих производствах - 100,0%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 100,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2019 г. составила 45 541 рубль и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,2%, в январе-сентябре 2019 г. - также на 7,2%.

По итогам обследования в октябре 2019 г. численность рабочей силы составила 75,6 млн человек, или 51% от общей численности населения страны, в их числе 72,1 млн человек были

<sup>7</sup><https://www.gks.ru/storage/mediabank/osn-10-2019.pdf>

заняты в экономике и 3,5 млн человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

### **7.3. Обзор рынка земельных участков г. Москвы по итогам I полугодия 2019 г.<sup>8</sup>**

#### **7.3.1. Сегментирование рынка земли**

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям<sup>9</sup>. В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Оцениваемый земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и предназначенный для эксплуатации здания под производственно-складские цели.

---

<sup>8</sup> <http://rynok-analitika.ru/rynok-zemelnyh-uchastkov-moskvy-v-2017-godu/>

<sup>9</sup> <http://mega-e.su/info/zemelnyie-uchastki/segmentatsiya-zemel-dlya-otsenki-stoimosti/>



### 7.3.2. Общая ситуация

Рынок недвижимости города Москвы можно отнести к активным рынкам. Рынок застроенных земельных участков в г. Москве достаточно развит. Рынок незастроенных земельных участков в основном закрытый, то есть в свободную продажу такие участки не поступают, а выделяются под конкретное строительство в соответствии с градостроительным планом застройки.

Основной особенностью оценки земельных участков в г. Москвы является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Правом собственности на землю преимущественно обладает город в лице правительства Москвы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность, также до 1 июля 2012 года была предоставлена возможность выкупа участка под зданием по льготной цене), аренда остается основной формой землепользования.

Рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет. Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

При определении рыночной стоимости земельного участка (права собственности или права аренды) вне зависимости от его местоположения, будь то город Москва, Московская область или какой-либо другой город, как правило, используются два подхода – доходный и сравнительный (либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода). Затратный подход редко используется для оценки земельных участков в связи с уникальностью земли как природного ресурса и невозможностью его воспроизводства.

После окончания ревизии всех заключенных старой московской администрацией инвестиционных Договоров, Департамент городского имущества города Москвы (ДГИГМ) подготовил к земельным аукционам около 500 земельных участков суммарной площадью порядка 460 га.

Девелоперам предлагались в основном земельные участки под застройку объектами социальной инфраструктуры, поскольку в готовящейся конкурсной документации представлены следующие лоты:

- для строительства физкультурно-оздоровительных комплексов – 67 земельных участков,
- для строительства объектов торговли – 52 земельных участков,
- для строительства гаражей – 26 земельных участков,
- для строительства гостиниц – 16 земельных участков,
- для строительства жилья – 7 земельных участков.

В частности, московская администрация предлагает девелоперам разработать и реализовать проект малоэтажной жилой застройкой в Зеленограде. Для этих целей предлагается около 10 га в поселке Малино (проектируемый проезд № 710). Городская администрация предлагает

инвесторам возвести на четырех соседних участках жилой комплекс общей площадью 76,2 тыс. кв. м. на 540 квартир.

Чтобы повысить вероятность успеха прохождения торгов для городских участков дороже 100 млн. руб., столичные власти упростили их процедуру. Было сокращено не только количество необходимых документов, но и продлен срок заявочной кампании до 2 месяцев. Для участия в земельном аукционе инвестор должен иметь соответствующую заявку, выписку из ЕГРЮЛ и платежный документ с отметкой банка о перечислении задатка, размер которого равен стартовой цене предмета торгов (стоимости годовой аренды земли или права ее аренды).

### **7.3.3. Предложения по купле-продаже земельных участков**

Особенностью земельного рынка г. Москвы является незначительный оборот свободных земельных участков. Информация о продаже свободных земельных участков на территории Москвы используется, в основном, для определения ориентировочных значений рыночных цен.

Рынок продажи незастроенных земельных участков под размещение коммерческой недвижимости на праве собственности и на праве аренды недостаточно развит в Москве, что подтверждается данными анализа рынка земельных участков г. Москвы.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиками, обнаружены предложения по продажам земельных участков под размещение объектов промышленного назначения в г. Москве. Ниже в таблице приведены предложения на дату оценки по продаже земельных участков.

### **7.3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в г. Москва**

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже земельных участков населенных пунктов для смешанной застройки Московского региона. В результате анализа рынка Оценщиком было выявлено, что на дату оценки на рынке присутствует несколько предложений по продаже свободных земельных участков под промышленную застройку. Выборка объектов представлена в таблицах ниже.

На основании проанализированной информации выявлено цены предложений по продаже земельных участков под промышленную застройку варьируются, округленно, от 9 000 до 14 000 руб./кв. м.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Округлено до тыс. рублей

**Цены предложений по продаже земельных участков под промышленную застройку**

Характеристики сравнения	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Состав передаваемых прав на объект	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Изменение цен во времени (дата предложения)	Август 2018	Июль 2017	Январь 2018	Февраль 2019	Ноябрь 2018	Июнь 2019
	Административный округ ЗАО	ВАО	ЗАО	ЮВАО	САО	ЮАО
	Район Очаково-Матвеевское	Ивановское	Очаково-Матвеевское	Печатники	Западное Дегунино	Нагатинно-Садовники
Характеристики местоположения	Адрес Москва, Рябиновая ул., вл. 40А	Москва, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	Москва, Рябиновая улица, вл. 28А	Москва, 1-й Курьяновский проезд	Москва, ул. Ижорская, вл. 6А	Москва, наб. Нагатинская, вл 4А
	Ближайшая станция метро Говорово	Первомайская	Озерная	Марьино	Ховрино	Нагатинская
	Транспортная доступность Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Тип объекта недвижимости Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Площадь земельного участка, кв. м. 4 000,00	1 952,00	29 600,00	6 608,00	9 117,00	2 725,00
	Кадастровый номер 77:07:0012004:3351	77:03:0005022:20	77:07:0012004:132	77:04:0003011:2399	77:09:0002016:27; 77:09:0002016:8	77:05:0004001:17
	Категория земель Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Физические характеристики	Вид разрешенного использования Земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	Объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (1.2.9)	участки размещения специальных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств городских канализационных очистных сооружений, насосных станций и регулирующих резервуаров (1.2.9)	Эксплуатации базы и склада	эксплуатации существующих механических мастерских
	Наличие построек Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Имеются некапитальные временные строения без фундаментов	Имеются незарегистрированные (ветхие) строения под снос
	Наличие ж/д путей Нет	Нет	Нет	Нет	Присутствует	Нет
	Конфигурация Пригодная для строительства	Пригодная для строительства	Пригодная для строительства	Пригодная для строительства	Пригодная для строительства	Пригодная для строительства
	Коммуникации По границе	По границе	По границе	По границе	Электроснабжение	Электроснабжение
Стоимостные характеристики	Цена предложения земельного участка, руб. (право собственности НДС не облагается, право 53 000 000	22 000 000	400 000 000	60 000 000	100 000 000	27 000 000

Характеристики сравнения		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
аренды с НДС) Цена предложения земельного участка, руб./кв. м. (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)		13 250	11 270	13 514	9 080	10 969	9 908
Источники	Источник информации	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-73b5c84130ff547cc2383db5e8fdc0ad2cae1de95555de0dc154adc899e08f72?reportID=a9676d9b-81ea-4e0b-8ee1-13ae63e51789">https://srg-it.ru/baikal/offer-73b5c84130ff547cc2383db5e8fdc0ad2cae1de95555de0dc154adc899e08f72?reportID=a9676d9b-81ea-4e0b-8ee1-13ae63e51789</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-fbac37d5c05d1354?reportID=a9676d9b-81ea-4e0b-8ee1-13ae63e51789">https://srg-it.ru/baikal/offer-fbac37d5c05d1354?reportID=a9676d9b-81ea-4e0b-8ee1-13ae63e51789</a>	<a href="https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-plots-residential/75669959/">https://regionalrealty.ru/moskva/offers/sale-plots-residential/75669959/</a>	<a href="http://domofond.ru/uchastok-zemli-na-prodazhu-moskva-260899699">http://domofond.ru/uchastok-zemli-na-prodazhu-moskva-260899699</a>	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_912_kvm_ploschadyu_2_sotok_tail/23304294">https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_912_kvm_ploschadyu_2_sotok_tail/23304294</a>	<a href="http://www.eip.ru/regions/demaskva_m_hovrino_moskva_ijorskaya_ulica_6_6813620541/">http://www.eip.ru/regions/demaskva_m_hovrino_moskva_ijorskaya_ulica_6_6813620541/</a>
	Контактное лицо	тел. 8 (919) 962-49-92	Нет данных	тел. 8 (977) 446-77-32, Валерий	Нет данных	тел.: +7 (958) 498-28-05	тел.: +7 (925) 2685028, Валерий

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

## 7.4. Обзор рынка производственно-складской недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2019 г.<sup>11</sup>

### 7.4.1. Классификация складской недвижимости

Табл. 7.3

#### Классификация складской недвижимости

№ п/п	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
1	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м	Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м	Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное	Капитальное производственное помещение или утепленный ангар	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангара
2	Площадь застройки 40–45 %	Площадь застройки 45–55 %	Площадь застройки 45–55 %	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2 000 кв. м.)	Высота потолков от 4 м	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей
3	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м., на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м., на уровне 1,20 м от земли	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м., на уровне 1,20 м от земли	Высота потолков от 6 м	Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Пожарная сигнализация и система пожаротушения
4	Высокие потолки - не менее 13 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высокие потолки - не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования	Высота потолков от 8 м	Пол – асфальт или бетон без покрытия	В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников	Система вентиляции
5	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Регулируемый температурный режим	Система отопления	Ворота на нулевой отметке	Телекоммуникации
6	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы вентиляции	Наличие системы вентиляции	Наличие системы пожарной сигнализации и системы пожаротушения	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Охрана по периметру территории
7	Наличие системы вентиляции	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения	Пандус для разгрузки автотранспорта	Система вентиляции	Железнодорожная ветка
8	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Система отопления	-
9	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового	Наличие достаточного количества автоматических ворот	Охрана по периметру территории	Офисные помещения при складе	-

<sup>11</sup> Обзор рынка был подготовлен на основании агрегированных данных аналитических компаний: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

№ п/п	Класс А+	Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С	Класс D
		типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м.)	докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 1 000 кв. м.)			
10	Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты – dock levelers (не менее 1 на 500 кв. м.)	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей	Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей	Телекоммуникации	Пожарная сигнализация и система пожаротушения	-
11	Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие офисных помещений при складе	Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения	Пандус для разгрузки автотранспорта	-
12	Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей	Наличие офисных помещений при складе	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Наличие вспомогательных помещений при складе	Охрана по периметру территории	-
13	Наличие офисных помещений при складе	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Оптоволоконные телекоммуникации	Система вентиляции	Телекоммуникации	-
14	Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)	Оптоволоконные телекоммуникации	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Офисные помещения при складе	Наличие вспомогательных помещений при складе	-
15	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Расположение вблизи центральных магистралей	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Железнодорожная ветка	-
16	Оптоволоконные телекоммуникации	Расположение вблизи центральных магистралей	Профессиональная система управления	Автономная электроподстанция и тепловой узел	-	-
17	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория	Профессиональная система управления	Опытный девелопер	Железнодорожная ветка	-	-
18	Расположение вблизи центральных магистралей	Опытный девелопер	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	-	-	-
19	Профессиональная система управления	Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников	Автономная электроподстанция и тепловой узел	-	-	-
20	Опытный девелопер	Автономная электроподстанция и тепловой узел	Железнодорожная ветка	-	-	-
21	Железнодорожная ветка	Железнодорожная ветка	-	-	-	-

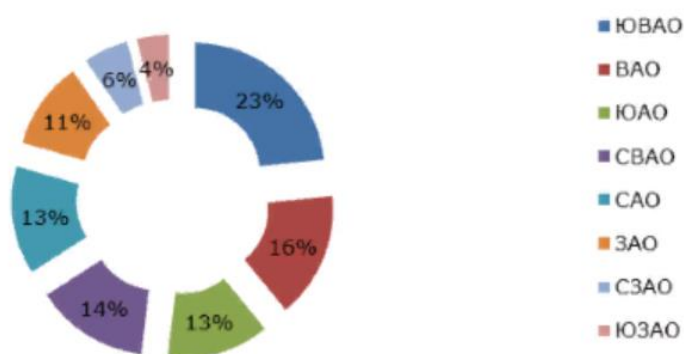
Источник информации: анализ информации, представленной на сайтах аналитических агентств (АИ "Knight Frank", "Blackwood" и др.)

### 7.4.2. Предложение

В первом полугодии 2019 г. Юго-Восточный административный округ оставался неизменным лидером по количеству предложений об аренде объектов складской недвижимости класса С (В-) – 23%. Это объясняется сосредоточенностью промышленных территорий в округе и развитой транспортной доступностью. Вторым по объему предложений округом стал Восточный – 16%. На третьем месте по числу предложений был Северо-Восточный округ – 14%.

Рисунок 7.1

**Распределение количества предложений об аренде по округам**



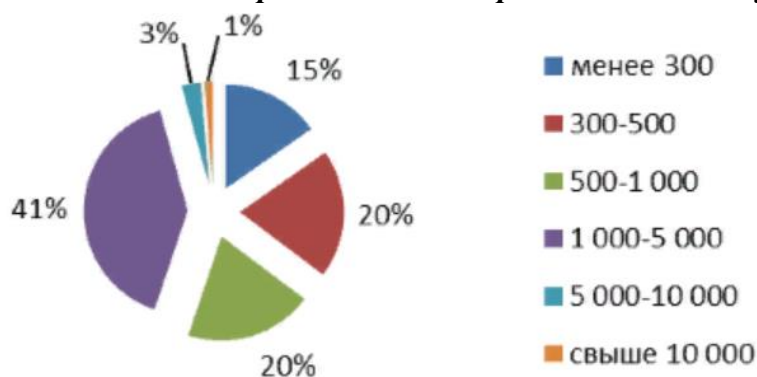
Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

По итогам I полугодия наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 78%. На втором месте объекты за МКАД – 17%. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположено 5% предложений об аренде складов класса С (В-). Отмечается тенденция смещения предложений об аренде складских площадей за МКАД +7% к результатам 2018 г. При этом, показатели экспонируемых предложений в зоне между Садовым кольцом и ТТК остались неизменными. Вакансия в классе С (В-) составила 4,1%, что ниже уровня недозагрузки на рынке качественных складских объектов по следующим причинам: возможность заключения лояльных договоров аренды, минимальные арендные ставки и улучшения транспортной доступности подобных объектов.

41% экспонируемых складских объектов – это помещения площадью 1-5 тысяч кв. м. 40% объектов предлагаются к аренде площадью 300-1000 кв. м. 15% объектов, сдаваемых в аренду, имеют площадь до 300 кв. м.

Рисунок 7.2

**Распределение количества предложений об аренде по диапазону площади**



Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

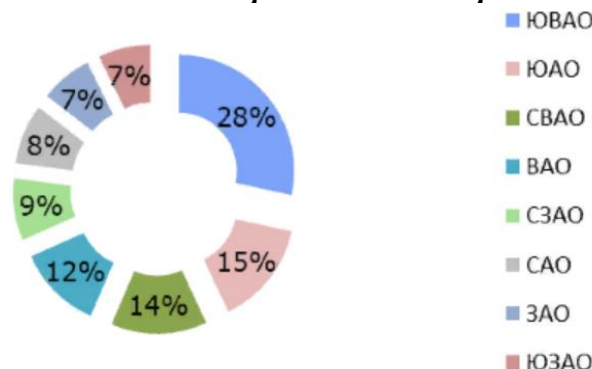
Что касается рынка продажи складской недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 г., то 28% предложений отмечалось в Юго-Восточном округе. Южный, Северо-Восточный и



Восточный округа уступают по количеству предложений Юго-Восточному и занимают от 15% до 12% соответственно.

Рисунок 7.3

**Распределение количества предложений о продаже по округам**



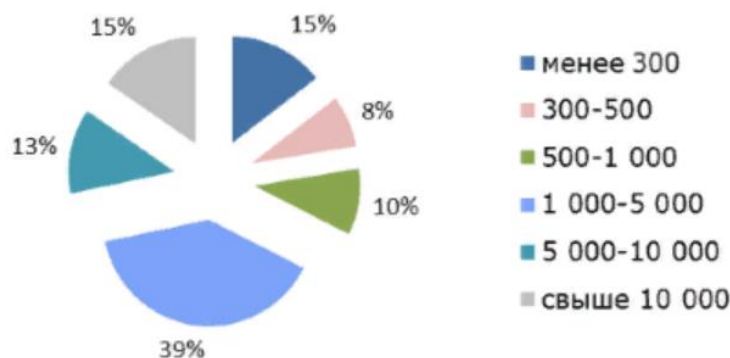
Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

По итогам I полугодия наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 84%, что больше показателей 2018 года на 8%. Эта тенденция обозначает увеличение продаж объектов внутри МКАД с учетом изменения назначения промышленных зон в городе, которые продолжают реорганизовываться в офисные и жилые проекты. На втором месте объекты за МКАД – 11%. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположено 5% предложений о продаже складов класса С (В-).

Площадь большинства помещений, выставленных на продажу: 1-5 тысяч кв. м. На втором месте по распространенности складские объекты площадью менее 300 кв. м. и объекты свыше 10 тысяч кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 5-10 тысяч кв. м. Тенденция реализации помещений площадью 1-5 тысяч кв. м. пока сохраняется, однако в общем объеме экспонируемых объектов значение уменьшилось на 2% с конца 2018 года.

Рисунок 7.4

**Распределение количества предложений о продаже по диапазону площади**



Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

В разрезе округов объекты площадью 1-5 тысяч кв. м. также встречаются чаще. На втором месте складские объекты площадью свыше 10 тысяч кв. м.

**7.4.3. Спрос**

Спрос на рынке продажи складов класса С (В-) в Москве. Наибольшим спросом при покупке складской недвижимости класса С (В-) в Москве пользуются производственные и складские здания в Юго-Восточном административном округе, расположенные в промышленных зонах вблизи автомагистралей – ТТК, Волгоградский проспект.

На спрос влияет состояние здания и возможность реконструкции. При этом, возможность реконструкции с учетом изменения профиля здания, является основополагающей выгодной сделки.

Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки и возможности маневрирования транспорта.

Спрос на рынке аренды складов класса С (В-) в Москве. Спрос на аренду складских объектов класса С (В-) по-прежнему высок ввиду минимальных арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом лояльного подхода к арендаторам.

Среди арендаторов складских объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 40% объема поглощения.

Внутри МКАД, чем ближе к ТТК, тем большим спросом пользуются "перевалочные" склады площадью менее 300 кв. м., что минимизирует расходы и улучшает логистику с учетом минимального набора необходимых разрешений на транспорт.

Табл. 7.4

**Крупнейшие сделки, заключенные в I полугодии 2019г.**

Квартал	Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, кв. м.	Тип сделки
К2	"ВкусВилл"	Розничная торговля	"ПНК Парк Вешки"	108 064	Аренда
К1	"Мистраль"	Производство	"ПНК Парк Коледино"	53 500	Продажа
К1	"Почта России"	Транспорт и логистика	СК "Вкуово II"	50 000	Продажа
К2	"Яндекс маркет"	Онлайн-торговля	СК "Софьина"	39 131	Аренда
К1	"Спортмастер"	Розничная торговля	ИП "Холмогоры"	35 044	Аренда

Источник: [https://www.arendator.ru/articles/166679-rynok\\_skladskoj\\_nedvizhimosti\\_moskvy\\_i\\_polugodie\\_2019//](https://www.arendator.ru/articles/166679-rynok_skladskoj_nedvizhimosti_moskvy_i_polugodie_2019//)

**7.4.4. Финансовые условия**

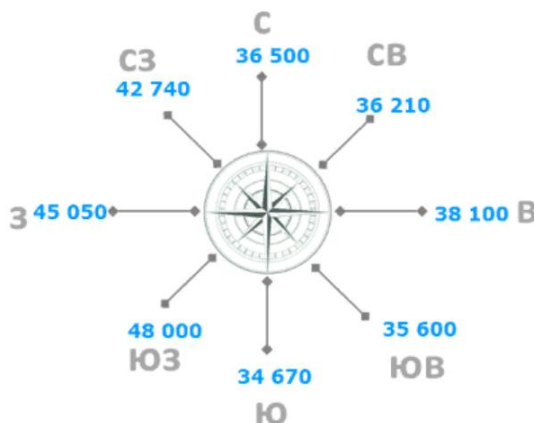
Коммерческие условия продажи складов класса С (В-). Самый дорогой округ в I полугодии 2019 – Юго-Западный, средняя цена предложения в котором составляет 48 тысяч руб./кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов складской недвижимости класса С (В-) составляла 45 050 руб./кв. м.

Несколько уступает Западному округу по стоимости складская недвижимость Северо-Западного округа – 42 9740 руб./кв. м. Таким образом, Западное направление является наиболее дорогостоящим в данном сегменте рынка.

Самые бюджетные же предложения располагались в Южном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 34 670 и 35 600 руб./кв. м. соответственно.

Рисунок 7.5

**Средняя цена предложения по округам, руб./кв. м.**



Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

По мере удаления от центра цена продажи объектов складской недвижимости уменьшается. Так, между Садовым кольцом и ТТК средняя цена продажи складской недвижимости класса С (В-) составляла 41 154 руб./кв. м., между ТТК и МКАД – 38 567 руб./кв. м., за МКАД – 34 602 руб./кв. м. Стоимость объектов между Садовым кольцом и ТТК выше, исходя из предложения объектов меньшей площади, чем в остальных экономических зонах.

Табл. 7.5

**Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб./кв. м.**

Экономическая зона	Средняя цена по экономическим зонам (руб./кв. м)
Между Садовым кольцом и ТТК	41 154
Между ТТК и МКАД	38 567
За МКАД	34 602

Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

Колебания цен за I полугодие 2019 года незначительные и носят сезонный характер. Колебания связаны с изменением деловой активности: в январе спрос и предложение типично ниже. В феврале на рынок выходит большее число предложений, показатели увеличиваются. Снижение наблюдается в марте по причине насыщения рынка. Далее идет рост и стабилизация цен.

Коммерческие условия аренды складов класса С (В-). Аналогично ситуации на рынке продажи ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Табл. 7.6

**Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб./кв. м.**

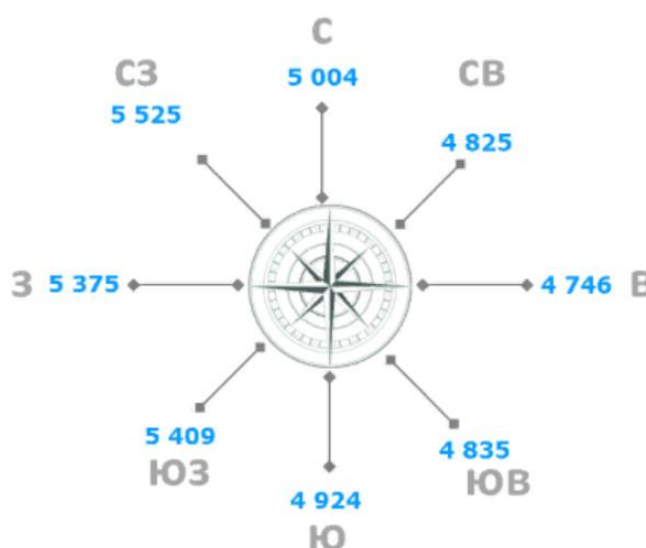
Экономическая зона	Средняя ставка по экономическим зонам (руб./кв.м/год)
Между Садовым кольцом и ТТК	5743
Между ТТК и МКАД	4952
За МКАД	4330

Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

Самыми дорогими направлениями остались Северо-Западный, Юго-Западный и Западный округа, восточное направление оказалось относительно дешевым.

Рисунок 7.6

**Средняя ставка аренды по округам, руб./кв. м.**



Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

В I полугодии 2019 года рынок арендных ставок в складском сегменте класса С (В-) не претерпел изменений, колебания ставок носили сезонный характер.

#### **7.4.5. *Вакантность***

В рамках настоящего отчета уровень вакантности производственно – складской недвижимости находится на уровне **4,10%**<sup>12</sup>.

#### **7.4.6. *Операционные расходы***

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.<sup>13</sup>

Согласно данным справочника "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, май 2019 г.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), величина операционных расходов для объектов производственно - складского назначения класса "С" составляет 1 940 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Согласно данным справочника "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, май 2019 г.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), величина эксплуатационных расходов для объектов производственно - складского назначения класса "С" составляет 1 470 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Затраты на управляющую компанию составляют 1%-5% от величины денежного потока (действительного валового дохода).

#### **7.4.7. *Ставка капитализации***

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации для объектов производственно-складского назначения находится в диапазоне от **на уровне 11,30%**.<sup>14</sup>

#### **7.4.8. *Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений***

Оценщик провел анализ рынка производственно-складской, расположенной в ближайшем окружении объекта оценки. Репрезентативная выборка аналогов по продаже и аренде представлена далее.

---

<sup>12</sup> Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

<sup>13</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2007, стр. 124.

<sup>14</sup> <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>

Табл. 7.7

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже производственно-складских зданий**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной 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	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Ноябрь 2019	Декабрь 2019	Ноябрь 2019
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЮВАО	ВАО	ВАО	ВАО	СВАО	СВАО	ВАО
	Район	Печатники	Восточное Измайлово	Перово	Гольяново	Свиблово	Южное Медведково	Перово
	Адрес расположения	г. Москва, 3-й Угрешский проезд 8АС1	г. Москва, Сиреневый бул., 52АС1	г. Москва, ул. Плеханова, 9С15	г. Москва, ул. Монтажная, 7С1	г. Москва, Северянинский проезд, 1	г. Москва, ул. Чермянская, 3	г. Москва, 2-я Энтузиастов, 5
	Ближайшая станция метро	Угрешская	Первомайская	Шоссе Энтузиастов	Локомотив	Ростокино	Бибирево	Авиамоторная
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С	С	С	С
	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	8 293,00	4 619,00	2 491,00	3 641,1	6130	16 282,00	10 750,00
	Состав площадей							
площадь помещений офисного назначения, кв. м	1 019,00	0,00	1 000,00	1850	2416,3	2 441	600	
площадь производственно-складских отапливаемых помещений, кв. м	6 928,00	4 619,00	1 491,00	1 791,10	3 713,70	13 354,00	10 150,00	
площадь производственно-складских неотапливаемых помещений, кв. м	346,00	0,00	0,00	0,00	0,00	487,00	0,00	
Физические характеристики	Площадь земельного участка	25 000,00	230 000,00	5 000,00	2773	14 767	44 054,00	9 240,00
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
	Материал стен	Бетон	Бетон	Бетон	Бетон, кирпич	Бетон	Бетон, кирпич, профлист	Бетон
	- площадь зданий с материалом стен - кирпич/бетон	7 947,00	4 619,00	2 491,00	3 641,10	6 130,00	15 795,00	10 750,00
	- площадь зданий с материалом стен - сэндвич-панели/профлист	346,00	0,00	0,00	0,00	0,00	487,00	0,00
	Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Наличие/отсутствие	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7
	организованной парковки (тип)							
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с долей офисных помещений	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	400 000 000	179 500 000	86 785 000	240 000 000	186345226	850 000 000	480 000 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м общей площади	48 233	38 861	34 839	65 914	30 399	52 205	44 651
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-9b7bdc905322d825d0646c236b88b211e2a367e?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-9b7bdc905322d825d0646c236b88b211e2a367e?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/190325442/">https://www.cian.ru/sale/commercial/190325442/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221410867/">https://www.cian.ru/sale/commercial/221410867/</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-308d5e9c1fbce8460fa0455908f3539e8a48f045?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-308d5e9c1fbce8460fa0455908f3539e8a48f045?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-816e68307ba2fd6281f4d25d2328e78ca762e83b?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-816e68307ba2fd6281f4d25d2328e78ca762e83b?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-741787cbe5976289e08012c5b388157c7fb0ca1493b26b9cd20756169c61c2b2?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-741787cbe5976289e08012c5b388157c7fb0ca1493b26b9cd20756169c61c2b2?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-46a07e2217d16da6?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-46a07e2217d16da6?from=map&amp;reportID=1022</a>
	Контактные данные	тел.: +7 (929) 641-79-77	тел.: +7 916 190-48-38	тел.: +7 916 172-20-56	тел.: +7 (958) 761-56-63	тел.: +78005513318	тел.: +7 (968) 660-68-96	тел.: +7 (495) 138-72-97

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений объектов производственно - складского назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 35 000 до 66 000<sup>15</sup> руб./кв. м. (с учетом НДС, с учетом стоимости прав на земельный участок).

Табл. 7.8

### Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде производственно-складских площадей

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	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	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Район	Гольяново	Гольяново	Перово	Перово	Гольяново	Гольяново
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Амурская, 3С19	г. Москва, Монтажная ул. 8	г. Москва, Электродная ул. 11С18	г. Москва, проезд 3-й Перова Поля 4А	г. Москва, Иртышский 2-й проезд, 8	г. Москва, 2-й Иртышский проезд, 13С1

<sup>15</sup> Округлено до тысяч рублей

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6
	Ближайшая станция метро	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
	Ближайшее окружение	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
	Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Физические характеристики	Класс недвижимости	С	С	С	С	С	С
	Общая площадь, кв. м	1000	288	206	216	286	165
	Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Наличие/отсутствие парковки	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Экономические характеристики	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, без учета коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами
		Величина арендной платы руб./кв. м в год. (с учетом НДС)	5 988	6 500	6 990	6 756	7 342
Стоимостные характеристики	Величина арендной платы руб./кв. м в год. (без учета НДС)	4 990	5 417	5 825	5 630	6 118	6 060
	Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222719201/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222719201/</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-fa80c6d13d33f9000a6f35ec59262c5c18bf27225b?from=3c6e4e97e46858fd?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-fa80c6d13d33f9000a6f35ec59262c5c18bf27225b?from=3c6e4e97e46858fd?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-fa24f82f389bb710c1682f6e0274fc618cd5cf8ca?from=3c6e4e97e46858fd?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-fa24f82f389bb710c1682f6e0274fc618cd5cf8ca?from=3c6e4e97e46858fd?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-acb30ec630bb00030a9d70608f7032eabe6f9537632e505d891021adcf77ae0?from=5d891021adcf77ae0?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-acb30ec630bb00030a9d70608f7032eabe6f9537632e505d891021adcf77ae0?from=5d891021adcf77ae0?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-fa810ff6b85b7ac616?from=5d891021adcf77ae0?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-fa810ff6b85b7ac616?from=5d891021adcf77ae0?from=map&amp;reportID=1022</a>
Контактные данные		тел.: +7 985 291-42-27	тел.: +7 (495) 363-55-05	н/д	тел.: +7 (929) 628-13-63	-	тел.: +7 929 628-13-63

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений аренды объектов производственно - складского назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 5 000 до 6 000<sup>16</sup> руб. кв. м./год (без учета НДС)

<sup>16</sup> Округлено до тысяч рублей



#### **7.4.9. Тенденции и прогнозы**

Прогнозы для рынка складов класса "С" ("В-") в Москве. Во II полугодии 2019 года ожидается:

- незначительное увеличение средних ставок аренды по причине сезонности;
- вакансия останется неизменной;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.
- в перспективе увеличатся предложения о продаже складских объектов между ТТК и МКАД, предложение аренды будет и дальше смещаться за МКАД.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Продолжится работа на Южном дублере Кутузовского проспекта, балочном мосту через канал имени Москвы и других объектах дорожной инфраструктуры.

Продолжится строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы. Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на складскую недвижимость, в том числе и класса С (В-), предложение которой будет сокращаться также по причине выкупа объектов под редевелопмент.

### **7.5. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам I полугодия 2019 г.<sup>17</sup>**

#### **7.5.1. Классификация офисной недвижимости**

Характеристики офисной недвижимости класса "С" ("В-") г. Москвы. Класс "С" ("В-") офисной недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в старых постсоветских постройках, при возведении которых не учитывались все современные требования к офисной недвижимости, могут быть удалены от транспортных развязок, имеют коридорно-кабинетную или смешанную планировку и невысокое качество сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания). Класс "С" имеет совершенно различные качественные характеристики – от подвального помещения в жилом доме, до офиса с ремонтом среднего качества и современными инженерными коммуникациями.

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м. помещений класса "С", что составляет около 55% объема офисного рынка столицы. Сегодня можно выделить несколько крупных анклавов, где сконцентрированы офисные помещения класса "С" ("В-"): "Савеловская", "Дмитровская", "Ленинский проспект" (бывший завод им. Орджоникидзе), "Павелецкая", "Авиамоторная". Достаточно плотно офисы классов "С" ("В-") расположены на юго-западе Москвы, в районе "Теплого Стана", "Калужской", на севере района "Алтуфьево", а также на востоке и юго-востоке Москвы. В этих районах существуют потенциально пригодные здания и территории категории "С" со стоимостью квадратного метра ниже, чем в центральных районах города.

Экономические зоны города. Москву условно можно разделить на экономические зоны. Закономерно, что ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра. В настоящем анализе рынка градация экономических зон проведена исходя из деления по административным округам Москвы, а также в зависимости от расположения относительно таких транспортных магистралей, как Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо и МКАД.

<sup>17</sup> Обзор рынка был подготовлен на основании агрегированных данных аналитических компаний:  
<https://zdanie.info/2393/2420/news/13678>

Офисные объекты класса "С" ("В-") в Москве имеют наибольшую концентрацию в районе Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века), в районе ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания). Увеличивается предложение на объекты, расположенные вблизи Московского Центрального кольца, в ответ на повышение спроса, связанного с улучшением транспортной доступности.

### 7.5.2. Предложение

Количество офисных объектов класса "С" ("В-") в Москве постепенно сокращается, это связано со следующими факторами:

- промзоны, в которых расположена часть офисных объектов класса "С" ("В-"), попадают под редевелопмент: на их месте возводят жилые комплексы, современные офисные здания и объекты инфраструктуры;
- собственники офисных объектов класса "С" ("В-") проводят их реконструкцию, улучшают инфраструктуру, в следствие чего классность таких объектов повышается.

Прироста площадей в данном сегменте также не ожидается. Это объясняется тем, что затраты на возведение с нуля бизнес-центров классов "А", "В" и "С" почти сравнимы, в то время как арендные ставки в двух первых классах заметно выше, чем на офисы эконом-класса. При этом спрос на офисы класса "С" ("В-") в условиях современной экономики остается на высоком уровне, так как офисы данного уровня являются наиболее доступным и бюджетным решением для бизнеса.

Крупнейшими офисными объектами класса "С" ("В-"), выставленными на продажу в 2018-2019 г., являлись:

- Офисно-складской комплекс на Подъемной улице, 14, стр. 37, площадью 44 779 кв. м.;
- Офисное здание на 2-й Бауманской улице, 9/23, общей площадью 17 225 кв. м.;
- Офисное здание по адресу Балтийская улица, 15, общей площадью 15 006 кв. м.

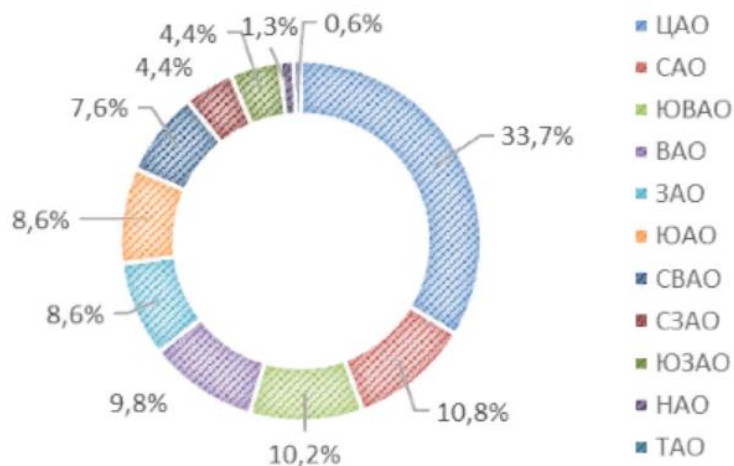
Наиболее популярным для сдачи в аренду в I полугодии 2019 г. являлся Центральный административный округ Москвы (34%). Крупнейшими офисными объектами класса "С" ("В-"), предложенными к аренде в I полугодии 2019 г., являлись:

- Здание бизнес-центра на ул. Новорязанская, 8Ас1, общей площадью 12 621 кв. м.
- Офисное здание по адресу: 2-й Хорошевский проезд, 7, стр. 18, общей площадью 9 104 кв. м.
- Офисное здание по адресу: Рочдельская улица, 15, общей площадью 8 400 кв. м.

Крупные площади в основном уже заняты, условия аренды регулируются в рабочем режиме и становятся более привлекательными для арендаторов. Предложение больших пространств этого класса для сдачи в аренду минимально (1%).

Рисунок 7.7

**Распределение количества предложений о продаже по округам**

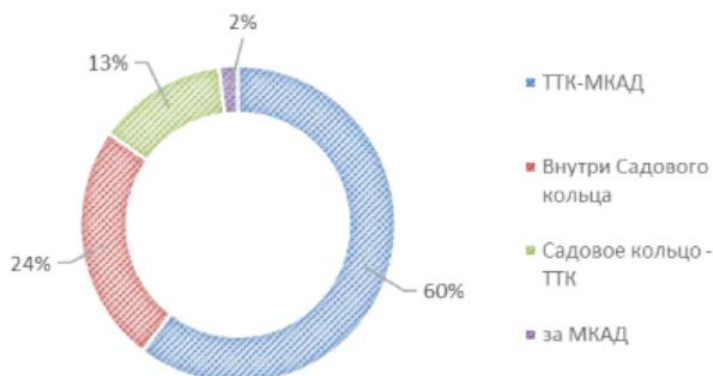


Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

В I полугодии 2019 года неизменным лидером по количеству предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса "С" ("В-") остается ЦАО Москвы. Это объясняется престижностью округа и наилучшей транспортной доступностью, как в черте г. Москвы, так и для офисных работников, приезжающих на электричках из Подмосковья. На втором месте по числу предложений – Северный округ. Юго-Восточный замыкает тройку лидеров.

Рисунок 7.8

**Распределение количества предложений о продаже по экономическим зонам**



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (60 % от общего количества предложений). На втором месте по количеству – объекты внутри Садового кольца (24%). Стоит отметить, что плотность предложений в этой зоне значительно выше, что вызвано ее меньшими размерами по сравнению с зоной ТТК-МКАД. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположены 13% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса "С" ("В-"). Предложение о продаже таких офисов за МКАД незначительно, характер спроса обуславливает использование нежилых зданий в данной зоне под производственно-складские цели. Транспортная доступность так же более удобна для производственных целей, чем для организации офиса.



Что касается рынка аренды офисной недвижимости класса "С" ("В-") в I полугодии 2019 года, то наибольшее количество предложений об аренде отмечалось в Центральном округе (34,3% от всех предложений на рынке). Северный, Юго-Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному и занимают от 17,4% до 10,7% в общем количестве предложений.

Аналогично ситуации на рынке продажи рынок аренды офисной недвижимости класса С (В-) в основном сосредоточен между ТТК и МКАД. Вакансия в классе "С" ("В-") находится на уровне 8,5%, типично самой низкой для среднего показателя вакансии офисного рынка в целом, по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Большинство предложений представляют собой предложения аренды помещений площадью 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности – офисные помещения площадью от 250 до 500 кв. м. Чуть меньшую долю в общем количестве составляют предложения в диапазоне площади от 500 до 1 000 кв. м. Относительно редкими в анализируемом сегменте являются предложения аренды больших площадей (свыше 3 000 кв. м.), площади такого формата характерны для высококачественных офисных объектов.

### **7.5.3. Спрос**

Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность его реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

Спрос на рынке аренды офисов класса С (В-). Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему остается высоким ввиду низких арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом возможности более лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов низкокачественных офисных объектов преобладают молодые компании, не имеющие большого бюджета для аренды помещений, на долю которых приходится почти половина объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, компании могут переезжать в более представительские офисы класса В+ и А. Обратная ротация происходит, когда компании, стремящиеся оптимизировать свои расходы ввиду не простой экономической ситуации в стране, переезжают из офисов класса В+ в более бюджетные офисы. Также наблюдается спрос со стороны арендаторов за счет их перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях, в том числе с сокращением занимаемого объема площадей.

Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-). Самым дорогим округом является ЦАО Москвы, средняя цена предложения в котором на офисные площади класса "С" ("В-") составляет 199 064 рублей за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 142 882 рублей за кв. м. Несколько уступает ему по стоимости офисная недвижимость Южного округа – 128 428 рублей за кв. м. Самые бюджетные же предложения внутри МКАД располагались в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 100 020 и 86 763 рублей за кв. м. соответственно.

По мере удаления от центра цена города, продажи объектов данной офисной недвижимости уменьшаются. Так, внутри Садового кольца средняя цена продажи офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 год составляла 205 363 рублей за кв. м., между Садовым кольцом и ТТК 166 724 рублей за кв. м., между ТТК и МКАД – 107 817 рублей за кв. м., за МКАД – 86 326 рублей за кв. м. Что, несомненно, связано с престижностью и транспортной доступностью районов.

#### 7.5.4. Финансовые условия

Коммерческие условия при аренде офисов класса "С" ("В-"). Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра.

Табл. 7.9

#### Средняя ставка аренды по экономическим зонам

Экономическая зона	Средняя цена по экономическим зонам (руб./кв. м)
Внутри Садового	18 966
Между Садовым кольцом и ТТК	15 301
Между ТТК и МКАД	12 056
За МКАД	7 000

Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Самый дорогой округ – Центральный. Аренда в Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах – примерно на одном уровне. Более низкие ставки аренды на Востоке и Юго-Востоке Москвы, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Ставки капитализации на рынке офисной недвижимости класса "С" ("В-"). Аналитики компании Swiss Appraisal на основе рыночных данных рассчитали среднее значение ставки капитализации методом экстракции. Выборка основана более чем на 100 объектах офисного назначения класса С (В-), одновременно выставленных на продажу и аренду. Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. находились в диапазоне 10,0-11,0%.

#### 7.5.5. Вакантность

В рамках настоящего отчета уровень вакантности офисно-торговых объектов находится на уровне **8,40%**<sup>18</sup>

#### 7.5.6. Операционные расходы

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.<sup>19</sup>

Согласно данным справочника "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, май 2019 г.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), величина операционных расходов для объектов офисного назначения класса "С" составляет 4 340 руб./кв. м/год с учетом НДС.

Согласно данным справочника "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, май 2019 г.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков"), величина эксплуатационных расходов для объектов офисного назначения класса "С" составляет 2 840 руб./кв. м/год с учетом НДС.

<sup>18</sup> Источник информации: [tps://zдание.info/2393/2420/news/13678](https://zдание.info/2393/2420/news/13678)

<sup>19</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2007, стр. 124.

Затраты на управляющую компанию составляют 1%-5% от величины денежного потока (действительного валового дохода).

#### **7.5.7. Ставка капитализации**

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации для объектов производственно-складского назначения находится на уровне **10,50%**.<sup>20</sup>

#### **7.5.8. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

Оценщик провел анализ рынка офисной недвижимости, расположенной в ближайшем окружении объекта оценки. Репрезентативная выборка аналогов по аренде представлена далее.

---

<sup>20</sup> Источник информации: <https://zдание.info/2393/2421/news/13748>



**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде офисных помещений**

Группы элементов сравнения	Характеристики объектов-аналогов	Объект № 1	Объект № 2	Объект №3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия финансирования	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	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Район	Гольяново	Гольяново	Гольяново	Гольяново	Гольяново	Богородское
	Адрес расположения	г. Москва, Черницынский проезд, 3С1	г. Москва, Иртышский 2-й проезд, 4Б стр 5	г. Москва, Монтажная ул, 7с1	г. Москва, Щелковское ш. 5С6	г. Москва, 2-й Иртышский проезд, д. 11/1	г. Москва, Тюменский проезд, 5С2
	Ближайшая станция метро	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская
	Удаленность от метро, мин.	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Ближайшее окружение	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
	Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
	Класс недвижимости	С	С	С	С	С	С
	Общая площадь, кв. м	18,5	10	18,6	233	22	117
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие парковки	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Экономические характеристики	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей, за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Нет информации
Стоимостные характеристики	Величина арендной платы руб./кв. м в год. (с учетом НДС)	9 352	15 054	14 322	15 480	17 000	10 080
	Величина арендной платы руб./кв. м в год. (без учета НДС)	7 793	12 545	11 935	12 900	14 167	8 400
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218511831/">https://www.cian.ru/rent/commercial/218511831/</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-935b193495736916050cb599129f5fa6135ce84b?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-935b193495736916050cb599129f5fa6135ce84b?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-0fcb88bd8716583455edc8b7058d51d03cb3e083?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-0fcb88bd8716583455edc8b7058d51d03cb3e083?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-649f08b1b189cce8b48ba698ff3efc0e47c0afff?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-649f08b1b189cce8b48ba698ff3efc0e47c0afff?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-1055a14c2a050555d2f3fb13d4e4d9cf521e4282?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-1055a14c2a050555d2f3fb13d4e4d9cf521e4282?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218492744/">https://www.cian.ru/rent/commercial/218492744/</a>
	Контактные данные	тел.: +7 (910) 452-61-81	тел.: +7 (967) 010-30-06	тел.: +7 (495) 138-73-21	тел.: +7 (910) 641-42-86	-	тел.: +7 (916) 171-82-62

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений аренды объектов офисного назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 8 000 до 14 000<sup>21</sup> руб. кв. м./год (без учета НДС).

Табл. 7.11

**Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже офисных объектов**

№ п/п	Тип	Площадь, кв. м	Класс	Адрес	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения, руб./кв. м
1	Продажа офиса	13	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к39	1 197 000	92 077
3	Продажа офиса	1493	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к39	67 000 000	44 876
4	Продажа офиса	22	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40	1 897 000	86 227
5	Продажа офиса	30	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40	2 600 000	86 667
6	Продажа офиса	13	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к39	1 197 000	92 077
7	Продажа офиса	21,6	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40	1 896 000	87 778
8	Продажа офиса	16	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40	1 460 000	91 250
9	Продажа офиса	21,3	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к39	1 862 500	87 441
10	Продажа офиса	27,6	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к39	2 482 800	89 957
11	Продажа офиса	30	С	Москва, улица 2-я Энтузиастов, 5к40	2 625 000	87 500
12	Продажа офиса	129,7	С	Москва, Колодезный переулок, 14	8 100 000	62 452
13	Продажа офиса	1057	С	Москва, проезд 2-й Перова Поля, 5	53 000 000	50 142
14	Продажа офиса	2491	С	Москва, улица Плеханова, 9	86 925 430	34 896
15	Продажа офиса	3641	С	Москва, Монтажная улица, 7С1	288 000 000	79 099

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Цены предложений объектов офисного назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 45 000 до 92 000<sup>22</sup> руб./кв. м. (с учетом НДС, с учетом стоимости прав на земельный участок).

### 7.5.9. Тенденции и прогнозы

Текущие тенденции на офисном рынке класса "С" ("В-"). В последние 5 лет в Москве наблюдается активное развитие транспортной инфраструктуры. Вблизи промышленных зон, куда работников раньше возил спецтранспорт, теперь открываются станции метро, транспортно-пересадочные узлы, строятся многочисленные развязки. Например, в промзоне ЗИЛ, которая была полностью отдана под реорганизацию, строят три автомобильных и два пешеходных моста через Москву-реку, завершается строительство центральной магистрали ЗИЛа, которая свяжет станции метро, МЦК и ТТК, протяженность магистрали – 6,5 км, количество полос – от четырех до шести. Москва перестает быть похожа на индустриальный город, преобразовывается в мегаполис с функциональными зонами для работы, проживания, отдыха.

Аналитики отмечают дисбаланс спроса и предложения. Растущий спрос на офисы класса "С" ("В-") со стороны малого и среднего бизнеса, который пытается минимизировать издержки на аренду офисов, не находит достаточное количество предложений. Дефицит предложений в данном сегменте связан в первую очередь с тем, что компании-владельцы недвижимости и компании-инвесторы проводят редевелопмент зданий/территорий под объекты современного качества и с новым функционалом (офисы класса "В+" ("В"), жилые и торговые кварталы, апартаменты и т.п).

Арендные ставки на офисы класса "С" ("В-"), имеющие удачное расположение, приближаются к ставкам более высококачественной недвижимости. В таких случаях наблюдается ситуация, когда собственник понимает, что для того, чтобы заполучить арендаторов, необходимо повысить классность объекта, проведя капитальный ремонт и улучшив инфраструктуру. В

<sup>21</sup> Округлено до тысяч рублей

<sup>22</sup> Округлено до тысяч рублей

связи с этим происходит смещение класса "С" ("В-") из центра Москвы в сторону окраин города и за МКАД.

Прогнозы для рынка офисной недвижимости класса "С" ("В-"). В 2019 г. аналитики ожидают следующие тенденции на данном рынке:

- незначительное увеличение ставок аренды в связи с увеличением НДС;
- вакансия также незначительно увеличится за счет повышения арендных ставок;
- ставки капитализации сохранятся на прежнем уровне ввиду относительной стабильности рынка.

В перспективе большой спрос на недорогие офисы приведет к тому, что арендные ставки вырастут и в тех районах столицы, которые пока не востребованы потенциальными арендаторами, предложение дешевых объектов сместиться в сторону МКАД.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) "Коммунарка".

Быстрыми темпами идет строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы. Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на офисную недвижимость, в том числе и класса С (В-), предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс "В+".

## 7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

### 7.6.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены земельных участков

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

#### Состав передаваемых прав на объект

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость. Корректировки на вид передаваемых прав на земельные участки вводится, если объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

Табл. 7.12

#### Корректировка на передаваемые имущественные права

№ п/п	Наименование коэффициента	Среднее значение	Минимальное значение	Максимальное значение
Земельные участки под индустриальную застройку				
1	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
2	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки." под редакцией Лейфера Л.А.

### Корректировка на передаваемые имущественные права

№ п/п	Объект оценки	Аналог		
		Право собственности	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда
1	Право собственности	-	19,05%	33,33%
2	Долгосрочная аренда	-16,00%	-	12,00%
3	Краткосрочная аренда	-25,00%	33,33%	-

Источник информации: расчеты оценщика

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

#### Изменение цен во времени

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Для определения корректировки на изменение цен во времени были использованы данные интернет портала [www.geodevelopment.ru](http://www.geodevelopment.ru).

Величина корректировки на изменение цен во времени ( $K_{И}$ ) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{И} = \left( \frac{D_{00}}{D_{0A}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

$D_{00}$  – дата предложения объекта оценки;

$D_{0A}$  – дата предложения объекта-аналога.

Расчет корректировки на изменение цен во времени представлена в таблице ниже.

### Расчет корректировки на изменение цен во времени

№ п/п	Дата	Средневзвешенная стоимость земельного участка, руб./сот.	Изменение цен предложений по отношению к декабрю 2019 г., %
1	Декабрь 2019	3 002	0,00%
2	Сентябрь 2019	3 002	0,00%
2	Апрель 2019	2 996	0,20%
3	Январь 2019	3 006	-0,13%
4	Декабрь 2018	3 006	-0,13%

Источник информации: <https://www.geodevelopment.ru/analytics/indexes/>

#### Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на уторговывание была определена согласно данным СтатРиелт.

### Корректировка на торг

Сегмент	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	-8,00%	-19,00%	-14,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika>



### **Анализ характеристик местоположения (административный округ, район, адрес расположения)**

Одной из важнейших характеристик земельного участка является его местоположение. По критерию местоположения на стоимость земельного участка оказывают влияние зоны расположения объектов недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как административный округ, ценовая зона, адрес расположения, ближайшая станция метро, транспортная доступность, типичное использование окружающей застройки.

Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды производственно-складской недвижимости связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж.

Величина корректировки на местоположение для каждого административного округа ( $K_{АО}$ ) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{АО} = \left( \frac{C_{Т00}}{C_{Т0А}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$C_{Т00}$  – средневзвешенная ставка аренды объектов недвижимости, расположенных в административном округе Объекта оценки;

$C_{Т0А}$  – средневзвешенная ставка аренды объектов недвижимости, расположенных в административном округе объекта аналога.

Табл. 7.16

#### **Корректировка на местоположение**

№ п/п	Административный округ	Средневзвешенная ставка аренды складских помещений, руб./кв. м.	Размер корректировки на расположение относительно ВАО, %
1	ЮАО	4 924,0	-3,61%
2	ЗАО	5 375,0	-11,70%
3	СВАО	4 825,0	-1,64%
4	ЮВАО	4 835,0	-1,84%
5	ВАО	4 746,0	0,00%
6	САО	5 005,0	-5,17%

Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2421/news/13748>

### **Транспортная доступность**

Транспортная доступность оказывает существенное влияние на стоимость.

### **Физические характеристики**

#### **Общая площадь земельного участка**

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 земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших участков ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Проведенное исследование рынка показывает, что для земельных участков цена продажи 1 кв. м. в зависимости от площади изменяется интервальным образом. Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным электронного справочника оценщика

"Оценщики и эксперты". В связи с этим для дальнейших расчетов Оценщик выделил 8 диапазонов площади. Результат произведенного анализа представлен в табл. ниже.

Табл. 7.17

**Корректировки на площадь для земельных участков**

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м.	Источник информации
до 5 000 кв. м.	0	-
от 5 000 до 10 000 кв. м.	-7,52%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-10-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/89-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-10-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
от 10 000 до 50 000 кв. м.	-13,64%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/90-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-10-000-do-50-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/90-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-10-000-do-50-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
от 50 000 до 100 000 кв. м.	-25,35%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/91-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-50-000-do-100-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/91-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-50-000-do-100-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
от 100 000 до 250 000 кв. м.	-26,14%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-000-do-250-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/92-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-000-do-250-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
от 250 000 до 500 000 кв. м.	-31,28%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/93-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-250-000-do-500-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/93-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-250-000-do-500-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
от 500 000 до 1 000 000 кв. м.	-43,00%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/94-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-000-do-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/94-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-000-do-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>
более 1 000 000 кв. м.	-49,50%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/95-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bole-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/95-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-zemelnyh-uchastkov-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-5-000-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bole-1-000-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>

Источник информации: <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

**Категория земельного участка и вид разрешенного использования**

Значительное влияние оказывает на стоимость категория земельного участка и вид разрешенного использования. Корректировки на категорию земель и вид разрешенного использования на земельные участки вводится, если объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

**Наличие/отсутствие построек на земельном участке**

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.

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 месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

**Наличие действующих ж/д путей**

Наличие действующих железнодорожных путей увеличивает стоимость земли.

## **Конфигурация и рельеф**

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

## **Коммуникации**

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли.

## **7.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены производственно-складской недвижимости**

### **Передаваемые имущественные права на улучшения**

Вид передаваемых прав на улучшения оказывает существенное влияние на стоимость.

### **Передаваемые имущественные права на земельный участок**

Вид передаваемых прав на земельный участок оказывает существенное влияние на стоимость. Корректировка вводится к общей стоимости объектов коммерческой недвижимости, она связана с реакцией рынка купли – продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на земельные участки и улучшения.

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

Скидка на уторговывание была определена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

Табл. 7.18

### **Корректировка на уторгование**

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Скидка на уторгование цен предложений на универсальные производственно-складские объекты	10,00%	12,00%	11,00%
2	Скидка на уторгование арендных ставок на универсальные производственно-складские объекты	6,00%	8,00%	7,00%

Источник информации: "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

### **Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)**

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Периоды предложения объектов-аналогов на рынке и дата оценки могут не совпадать, поэтому необходимо введение корректировки на изменение цен во времени. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. По данным Ассоциации развития рынка

недвижимости "СтатРиелт"<sup>23</sup> сроки экспозиции объектов офисного назначения составляют 3-10 месяцев.

По результатам анализа цен предложения объектов-аналогов, используемых при расчетах, Оценщиком не выявлена динамика изменения цен в течение 2019 года, что подтверждается копиями объявлений по продаже и аренде объектов-аналогов, приведенных в разделе 9 Отчета.

Таким образом, корректировка на изменение цен во времени не вносится, так как влияние данного фактора за период с даты публикации объявления до даты оценки незначительно.

**Характеристики месторасположения объекта (административный округ, район, адрес расположения, ближайшая станция метро, доступ к объекту, типичное использование окружающей застройки)**

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м. производственно - складской недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как административный округ, ценовая зона, адрес расположения, ближайшая станция метро, транспортная доступность, типичное использование окружающей застройки.

По критерию местоположения на стоимость коммерческой недвижимости оказывают влияние административный округ.

Исходя из изученных данных, было выявлено, как изменяются диапазоны и средние значения арендных ставок в зависимости от местоположения. Использование информации о ставках аренды производственно-складской недвижимости связано с тем, что данный сегмент рынка более развит и имеется достаточное количество предложений. Таким образом, рынок аренды является индикатором зарождающихся тенденций на рынке продаж.

Величина корректировки на местоположение для каждого административного округа ( $K_{АО}$ ) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{АО} = \left( \frac{C_{ТОО}}{C_{ТОВА}} - 1 \right) \times 100\%$$

где:

$C_{ТОО}$  – средневзвешенная ставка аренды объектов недвижимости, расположенных в административном округе Объекта оценки;

$C_{ТОВА}$  – средневзвешенная ставка аренды объектов недвижимости, расположенных в административном округе объекта аналога.

Табл. 7.19

<b>Корректировка на местоположение</b>			
<b>№ п/п</b>	<b>Административный округ</b>	<b>Средневзвешенная ставка аренды складских помещений, руб./кв. м.</b>	<b>Размер корректировки на расположение относительно ВАО, %</b>
1	ЮАО	4 924,0	-3,61%
2	ЗАО	5 375,0	-11,70%
3	СВАО	4 825,0	-1,64%
4	ЮВАО	4 835,0	-1,84%
5	ВАО	4 746,0	0,00%
6	САО	5 005,0	-5,17%

Источник информации: <https://zdanie.info/2393/2421/news/13748>

<sup>23</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>



## Тип недвижимости

Тип недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость производственно-складской недвижимости. Так, стоимость встроенных помещений, как правило, ниже стоимости отдельно стоящих зданий.

## Класс объекта недвижимости

Класс объекта недвижимости является одним из значимых ценообразующих факторов.

## Общая площадь объекта недвижимости

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 зданий, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших зданий ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Информация о величине корректировки на площадь получена из данных Справочника оценщика недвижимости - 2018, "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.20

### Корректировка на общую площадь объекта

Площадь Объекта оценки, кв. м	Площадь объекта-аналога, кв. м					
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
0-300	-	9,00%	15,00%	30,00%	41,00%	45,00%
300-500	-8,00%	-	6,00%	19,00%	29,00%	33,00%
500-1000	-13,00%	-5,00%	-	13,00%	22,00%	36,00%
1000-5000	-23,00%	-16,00%	-11,00%	-	8,00%	11,00%
5000-10000	-29,00%	-23,00%	-18,00%	-8,00%	-	3,00%
>10000	-31,00%	-25,00%	-20,00%	-10,00%	-2,00%	-

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л. А.

## Состав площадей

Корректировка на состав площадей (функциональное назначение) вносится, если функциональное назначение оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь. Информация о величине корректировки на состав площадей получена из данных Справочника оценщика недвижимости - 2018, "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А.

Результаты расчета корректировки на состав площадей приведены в таблице ниже.

Табл. 7.21

### Расчет корректировки на состав площадей

Показатель	Значение	Корректировка, %
<b>Удельная цена</b>		
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	50,00%
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,76	-24,00%
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами к удельной цене отапливаемого объекта	1,22	22,00%
<b>Арендная ставка</b>		
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	51,00%
Отношение удельной арендной ставки оборудованного холодильными камерами к удельной арендной ставке отапливаемого объекта	1,23	23,00%
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,76	-24,00%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов", издание 4-е под редакцией Лейфера Л. А.

### Наличие ж/д ветки

Производственно-складские объекты, имеющие железнодорожную ветку, при прочих равных условиях имеют большую коммерческую привлекательность, чем объекты, у которых железнодорожная ветка отсутствует.

Корректировки на наличие (отсутствие) железнодорожной ветки определялась на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2018: "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки" – Нижний Новгород, 2018 г.

Табл. 7.22

#### Корректировка на наличие (отсутствие) железнодорожной ветки

Наименование	Значение корректировки		
	Минимальное	Максимальное	Среднее
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,13	1,16	1,15

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018: "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки" – Нижний Новгород, 2018 г.

Расчет корректировки на наличие (отсутствие) железнодорожной ветки приведен ниже.

Табл. 7.23

#### Расчет корректировки на наличие (отсутствие) железнодорожной ветки

№ п/п	Наименование	Расчет	Корректировка, %
1	Значение корректировки (Объект оценки оборудован железнодорожной веткой, объект-аналог без железнодорожной ветки), %	1,15-1	15,00%
2	Значение корректировки (Объект оценки без железнодорожной ветки, объект-аналог оборудован железнодорожной веткой), %	1/1,15-1	-13,04%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Материал стен

Объекты, имеющие различную капитальность ограждающих конструкций, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях.

Корректировки на материал стен помещений (класс конструктивной системы) в производственно-складских комплексах определялась на основании справочника "Справочник оценщика недвижимости - 2018: "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А."

Табл. 7.24

#### Корректировка на материал стен (класс конструктивной системы)

Характеристика конструктивной системы (опорные, несущие и ограждающие конструкции)	Среднее значение	Корректировка, %
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	-22,00%
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	-45,00%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018: "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л. А."

Корректировка на состав площадей рассчитана по следующей формуле:

$$K_{мт} = (Дпр. ОО \times N + Дмет. ОО \times N) / (Дпр. АН \times N + Дмет. АН \times N) - 1,$$

где:

Ксп - корректировка на материал стен;

Дпр. ОО, Дпр. АН - доля производственно-складской площади с материалом стен: кирпич, ж/б в общей площади Объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Дмет. ОО, Дмет. АН - доля производственно-складской площади с материалом стен: сэндвич-панели/ профлист в общей площади Объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

N - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости производственно-складских помещений с материалом стен: сэндвич-панели/ профлист и производственно-складских помещений с материалом стен: кирпич, ж/б.

### ***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.

### ***Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)***

Наличие организованной парковки увеличивает стоимость объекта, соответственно объекты, имеющие в своем составе организованную парковку, стоят дороже, чем объекты со стихийной парковкой.

### ***Коммуникации***

Важную роль в ценообразовании для производственно-складской недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализацию).

### ***Назначение объекта***

Корректировка на назначение объекта вносится в случае, если назначение оцениваемого объекта отличается от типа объекта-аналога. Назначение объекта недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость. Стоимость помещений различного назначения (торгового, офисного, складского, мест общественного пользования) значительно отличается друг от друга.

### ***7.6.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены офисной недвижимости***

#### **Передаваемые имущественные права**

Передаваемые права - стоимость объектов существенно различается в зависимости от того, какое право приобретает покупатель в результате сделки: собственность или право аренды (долгосрочной или краткосрочной).

#### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

#### **Условия рынка**

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

Скидка на уторговывание была определена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков").

**Корректировка на уторгование**

№ п/п	Показатель	Минимальное значение, %	Максимальное значение, %	Среднее значение, %
1	Скидка на уторгование цен предложений на универсальные производственно-складские объекты	9,00%	12,00%	10,50%
2	Скидка на уторгование арендных ставок на универсальные производственно-складские объекты	6,00%	8,00%	7,00%

*Источник информации: "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков".*

**Изменение цен во времени**

Дата предложения может оказывать некоторое влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

Периоды предложения объектов–аналогов на рынке и дата оценки могут не совпадать, поэтому необходимо введение корректировки на изменение цен во времени. Причинами изменения цен во времени могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике, принятие новых законов и норм, колебания спроса и предложения.

В случае если дата продажи объекта-аналога находится в рамках срока экспозиции для объекта оценки, то корректировка не производится. По данным Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт"<sup>24</sup> сроки экспозиции объектов офисного назначения составляют 3-10 месяцев.

По результатам анализа цен предложения объектов-аналогов, используемых при расчетах, Оценщиком не выявлена динамика изменения цен в течение 2019 года, что подтверждается копиями объявлений по продаже и аренде объектов-аналогов, приведенных в разделе 9 Отчета.

Таким образом, корректировка на изменение цен во времени не вносится, так как влияние данного фактора за период с даты публикации объявления до даты оценки незначительно.

**Анализ характеристик местоположения**

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости.

Местоположение объектов недвижимости характеризуется такими параметрами, как район, зону расположения, адрес расположения, ближайшая станция метро и пр.

**Удаленность от станции метро**

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена из данных открытых источников консалтинговой компании "Атлант". Ввиду отсутствия информации в открытых источниках г. Новосибирска, для анализа величины данной корректировки Оценщиком был проанализирован рынок г. Москвы, как наиболее развитого, на котором есть достаточное количество предложений и информации для расчета корректировки на удаленность от метро.

Ниже в таблице приведена корректировка на удаленность от станций метрополитена.

<sup>24</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/1908-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-07-2019-goda>



### Расчет корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога			
	до 5 мин. пешком (включительно)	от 5 до 10 мин. пешком (включительно)	от 10 до 15 мин. пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 мин. пешком (включительно)	-	5,00%	10,00%	15,00%
от 5 до 10 мин. пешком (включительно)	-5,00%	-	5,00%	10,00%
от 10 до 15 мин. пешком (включительно)	-10,00%	-5,00%	-	5,00%
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	-15,00%	-10,00%	-5,00%	-
до 5 мин. пешком (включительно)	-	5,00%	10,00%	15,00%

Источник информации: <https://atlant.mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Korrekcirovka%20na%20удаленность%20от%20станции%20метро%20за%202017%20год.pdf>

#### Линия застройки

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости было установлено, что объекты, расположенные на первой линии застройки домов, стоят дороже объектов, расположенных на второй линии.

Корректировка на линию расположения определялась на основании данных "Справочника оценщика недвижимости. - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

### Корректировка на линию расположения

Линия расположения (объект оценки)	Линия расположения (объект-аналог)	
	1 линия	2 линия
1 линия	0,00%	25,00%
2 линия	-20,00%	0,00%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

#### Типичное использование окружающей застройки

В процессе проведенного мониторинга рынка коммерческой недвижимости было выявлено, что ближайшее окружение может существенно влиять на стоимость. Так, цена единицы площади объекта, расположенного в деловом районе, выше, чем у объекта, расположенного в промышленном квартале.

#### Анализ физических характеристик объекта

##### Тип недвижимости

Как правило, отдельно стоящие здания стоят дороже, чем встроенно-пристроенные помещения. Это связано с тем, что отдельно стоящие здания имеют собственный земельный участок, который возможно использовать под организованные парковочные места.

Корректировка на тип недвижимости определялась на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости "СтатРиелт"<sup>25</sup>. Расчет корректировки на тип недвижимости приведен в таблице далее.

<sup>25</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/1900-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrekcirovki-na-01-07-2019-goda>

Табл. 7.28

### Корректировка на тип недвижимости

№ п/п	Показатель	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
			мин. значение	макс. значение	среднее значение	мин. значение	макс. значение	среднее значение
1	Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	-	-11,00%	1,00%	-5,00%	-13,00%	-1,00%	-7,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Расчет корректировки на тип недвижимости производился по формуле:

$$K_T = \frac{1+T_{oo}}{1+T_{oa}} - 1,$$

где

$K_T$  – величина корректировки на тип недвижимости для объекта аналога, %;

$T_{oo}$  – тип недвижимости объекта оценки,

$T_{oa}$  – тип недвижимости объекта аналога,

Результаты расчета корректировки на тип недвижимости приведен в таблице далее.

Табл. 7.29

### Расчет корректировки на тип недвижимости

Тип объекта (объект оценки)	Тип объекта (объект-аналог)		
	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение
Отдельно стоящее здание	0,00%	7,53%	5,26%
Встроенное помещение	-7,00%	0,00%	-2,11%
Встроенно-пристроенное помещение	-5,00%	2,15%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Общая площадь

Корректировка на площадь вносится, если площадь оцениваемого объекта значительно отклоняется от площади аналога.

Корректировка на общую площадь определялась на основании данных "Справочника оценщика недвижимости. - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.30

### Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости (продажа)

Площадь, кв. м	Аналоги, кв. м							
	до 50	от 50 до 100	от 101 до 250	от 251 до 500	от 501 до 1001	от 1001 до 1500	от 1501 до 30001	от 3001
до 50	0%	5%	18%	30%	42%	51%	63%	70%
от 50 до 100	-5%	0%	12%	23%	35%	44%	55%	61%
от 101 до 250	-15%	-10%	0%	10%	21%	29%	39%	44%
от 251 до 500	-23%	-19%	-9%	0%	9%	17%	26%	31%
от 501 до 1001	-29%	-26%	-17%	-9%	0%	7%	15%	20%
от 1001 до 1500	-34%	-30%	-22%	-14%	-6%	0%	8%	12%
от 1501 до 30001	-39%	-36%	-28%	-21%	-13%	-7%	0%	4%
от 3001	-41%	-38%	-31%	-24%	-16%	-11%	-4%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

Табл. 7.31

### Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости (аренда)

Площадь, кв. м	Аналоги, кв. м							
	до 50	от 50 до 100	от 101 до 250	от 251 до 500	от 501 до 1001	от 1001 до 1500	от 1501 до 30001	от 3001
до 50	0%	3%	11%	18%	26%	31%	38%	41%
от 50 до 100	-3%	0%	7%	14%	21%	27%	33%	36%

Площадь, кв. м	Аналоги, кв. м							
	до 50	от 50 до 100	от 101 до 250	от 251 до 500	от 501 до 1001	от 1001 до 1500	от 1501 до 30001	от 3001
от 101 до 250	-10%	-7%	0%	7%	13%	18%	24%	27%
от 251 до 500	-16%	-13%	-6%	0%	6%	11%	16%	19%
от 501 до 1001	-20%	-18%	-12%	-6%	0%	4%	10%	12%
от 1001 до 1500	-24%	-21%	-15%	-10%	-4%	0%	5%	8%
от 1501 до 30001	-27%	-25%	-19%	-14%	-9%	-5%	0%	2%
от 3001	-29%	-27%	-21%	-16%	-11%	-7%	-2%	0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

### Этаж расположения

На основании анализа рынка было установлено, что на арендную ставку и цену предложений объектов оказывает влияние расположение встроенных помещений на различных этажах здания: подвал, цоколь, первый, второй этаж и выше. Так арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах.

Объекты недвижимости, имеющие разную этажность, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях.

Корректировки на этаж расположения офисных зданий и помещений определялась на основании данных "Справочника оценщика недвижимости. - 2018, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А.

Корректировка на этаж расположения рассчитана по следующей формуле:

$$Кэт = \frac{(Д1 \text{ этаж ОИ} + Д \text{ выше 1-го этажа ОИ} \times N_{\text{выше 1-го этажа}} + Дц \text{ ОИ} \times N_{ц} + Дп \text{ ОИ} \times N_{п})}{(Д1 \text{ этаж АН} + Д \text{ выше 1-го этажа АН} \times N_{\text{выше 1-го этажа}} + Дц \text{ АН} \times N_{ц} + Дп \text{ АН} \times N_{п})} - 1,$$

где:

Кэт - корректировка на этаж расположения;

Д1 этаж ОИ, Д1 этаж АН - доля помещений первого этажа в общей площади объекта исследования и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Двыше 1-го этажа ОИ, Двыше 1-го этажа АН - доля помещений выше первого этажа в общей площади объекта исследования и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Дц ОИ, Дц АН – доля помещений цокольного этажа в общей площади объекта исследования и в общей площади объекта-аналога соответственно;

Дп ОИ, Дп АН – доля подвальных помещений в общей площади объекта исследования и в общей площади объекта-аналога соответственно;

N<sub>выше 1-го этажа</sub>- коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений выше первого этажа и помещений на первом этаже;

N<sub>ц</sub> - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений цокольного этажа и помещений на первом этаже;

N<sub>п</sub> - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости подвальных помещений и помещений на первом этаже.

В таблице далее приведены корректирующие коэффициенты.

### Корректировка на этаж расположения для офисной недвижимости

№ п/п	Показатель	Значение, % <sup>26</sup>		
		среднее значение	мин. значение	макс. значение
1	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
2	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
3	Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Расчет корректировки на этаж расположения производился по формуле:

$$K_{\text{э}} = \frac{1 + \text{Э}_{\text{оо}}}{1 + \text{Э}_{\text{оа}}} - 1,$$

где

$K_{\text{э}}$  – величина корректировки на этаж расположения для объекта аналога, %;

$\text{Э}_{\text{оо}}$  – этаж расположения объекта оценки,

$\text{Э}_{\text{оа}}$  – этаж расположения объекта аналога,

Результаты расчета корректировки на этаж расположения приведен в таблице ниже.

### Расчет корректировки на этаж расположения

Этаж расположения объекта оценки, кв. м.	Этаж расположения объекта аналога, кв. м.			
	1 этаж	подвал	цоколь	2 этаж и выше
1 этаж	0,00%	36,99%	25,00%	17,65%
подвал	-27,00%	0,00%	-8,75%	-14,12%
цоколь	-20,00%	9,59%	0,00%	-5,88%
2 этаж и выше	-15,00%	16,44%	6,25%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Наличие отдельного входа

Помещения, имеющие отдельный вход, как правило, стоят дороже помещений, не имеющих отдельного входа.

Информация на наличие отдельного входа получена из данных "Справочника оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

<sup>26</sup> В расчетах используется среднее значение.



Табл. 7.34

### Расчет корректировки на наличие отдельного входа

№ п/п	Показатель	Значение корректировки, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
При продаже объектов				
1	Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	-15,00%	-16,00%	-14,00%
При аренде объектов				
1	Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	-15,00%	-16,00%	-14,00%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода" под редакцией Лейфера Л.А.

Табл. 7.35

### Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа (объект оценки)	Наличие отдельного входа (объект-аналог)	
	Присутствует	Отсутствует
Присутствует	0,00%	17,65%
Отсутствует	-15,00%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 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.

#### Тип паркинга

Наличие организованной парковки увеличивает стоимость объекта, соответственно объекты, имеющие в своем составе организованную парковку, стоят дороже, чем объекты со стихийной парковкой.

#### Наличие/отсутствие коммуникаций

Важную роль в ценообразовании для офисной недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализацию).

#### Экономические характеристики

##### Назначение

Назначение объекта недвижимости оказывает существенное влияние на стоимость. Стоимость помещений различного назначения (торгового, офисного, складского, мест общественного пользования) значительно отличается друг от друга.

##### Структура арендной ставки

На стоимость коммерческой недвижимости оказывает влияние структура арендной ставки.

#### 7.7. Основные выводы

На основании анализа рынка недвижимости г. Москвы Оценщик пришел к следующим выводам:

- Рынок незастроенных земельных участков в основном закрытый, то есть в свободную продажу такие участки не поступают, а выделяются под конкретное строительство в соответствии с градостроительным планом застройки.

- Диапазон цен земельных участков различного назначения в Москве составляет от 9 000 до 14 000 руб. за кв. м.
- Цены предложений объектов производственно - складского назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 35 000 до 66 000 руб./кв. м (с учетом НДС, с учетом стоимости прав на земельный участок).
- Цены предложений аренды объектов производственно - складского назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 5 000 до 6 000 руб. кв. м./год (без учета НДС).
- Цены предложений аренды объектов офисного назначения, расположенных в г. Москве, находятся в диапазоне от 8 000 до 14 000 руб. кв. м./год (без учета НДС).
- В рамках настоящего отчета уровень вакантности производственно –складской недвижимости находится на уровне 4,10%.
- Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации для объектов производственно-складского назначения составляет 11,30%.
- В рамках настоящего отчета уровень вакантности офисных объектов составляет 8,40%.
- Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставка капитализации для объектов офисного назначения составляет 10,50%.

## 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:

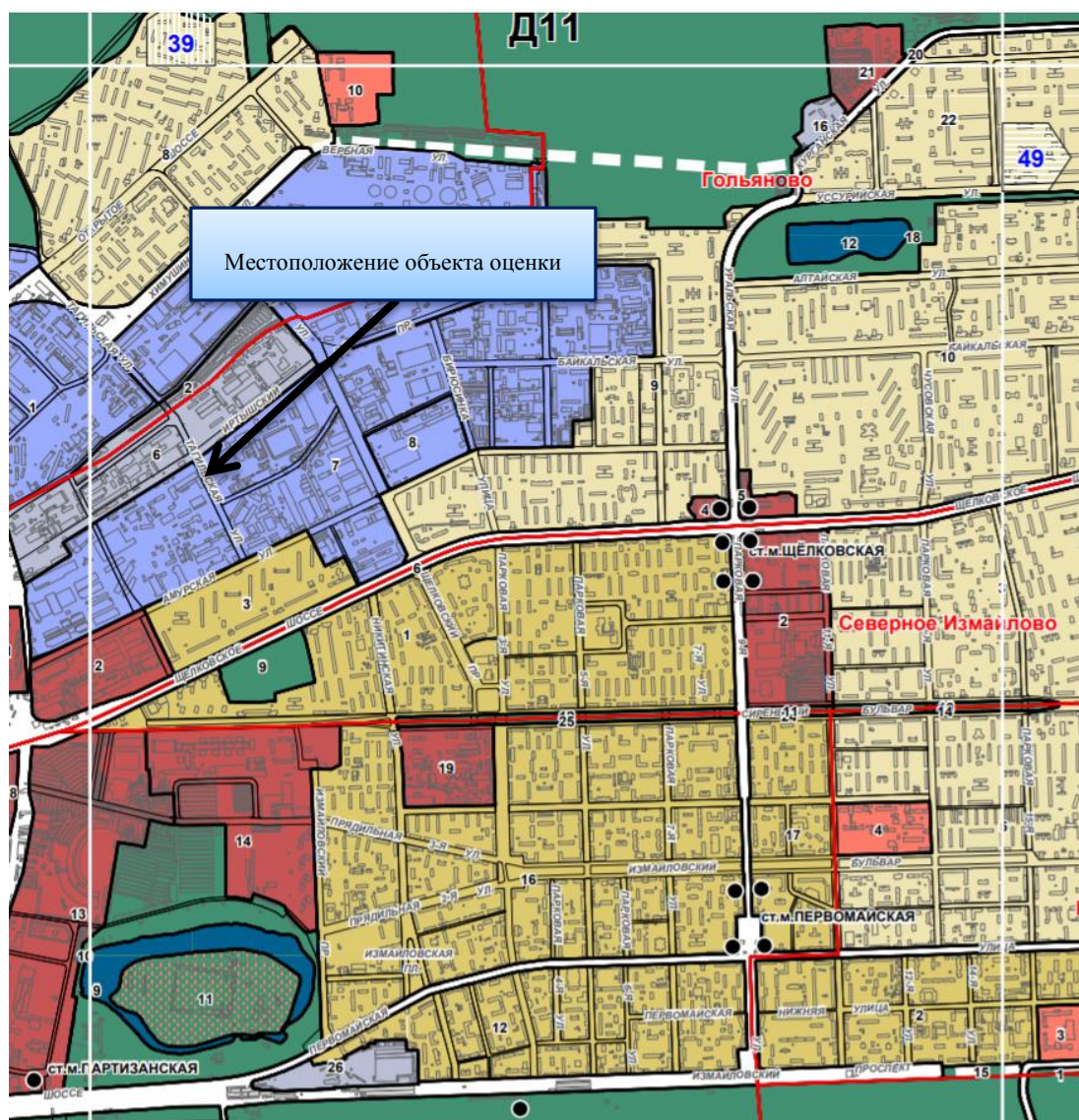
- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

### 1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков как условно свободных

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 основных средств оцениваемого объекта согласно данным Генерального плана развития г. Москвы до 2035 г.



Источник информации: [https://genplanmos.ru/project/generalnyy\\_plan\\_moskvy\\_do\\_2035\\_goda/](https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/)



**Условные обозначения территориального деления г. Москвы**



Источник информации: [https://genplanmos.ru/project/generalnyy\\_plan\\_moskvy\\_do\\_2035\\_goda/](https://genplanmos.ru/project/generalnyy_plan_moskvy_do_2035_goda/)

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в таблице ниже.

Табл. 8.1

**Результаты анализа земельного участка как условно свободного**

Критерий анализа	Анализ
Юридическая правомочность	<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.</p> <p>Категория оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2035 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к промышленной зоне.</p> <p>Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является использование его для размещения объектов производственно - складского назначения с долей офисных площадей; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности.</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка ровный, форма 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 производственно - складского назначения с долей офисных площадей</p>



Критерий анализа	Анализ
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок граничит с зонами общественно-деловой и промышленной застройки. Учитывая ближайшее окружение, с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности данный участок целесообразно использовать в качестве земельного участка для эксплуатации объектов производственно - складского назначения с долей офисных площадей
Вывод	<b>Оценщик проанализировал существующее использование земельного участка в районе расположения и установил, что наиболее востребованным и эффективным вариантом использования земельного участка как условно незастроенного является использование в качестве земельного участка для эксплуатации объектов производственно - складского назначения с долей офисных площадей, кроме того Оценщик не располагает информацией о возможной смене вида разрешенного использования оцениваемого земельного участка.</b>

*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, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

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

На основании данных, визуального осмотра, проведенного 04.12.2019 г., было установлено, что нежилое здание с кадастровым номером 77:03:0002007:1052, общей площадью 19 254,7 кв. м. находится в удовлетворительном состоянии.

Таким образом, наиболее эффективным использованием здания является его текущее назначение – здание производственно-складского назначения с долей офисных площадей.

Согласно ФСО №7 п. 15. "Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки".

**Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является его фактическое использование.**

## **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.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в г. Москва, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения методов сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оцениваемого имущества 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

### **9.1. Определение стоимости земельного участка**

#### **9.1.1. Обоснование выбора подхода**

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и/или предложений. Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в г. Москва, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости земельного участка.

#### **9.1.2. Обоснование выбора метода оценки**

Методология оценки земельных участков изложена в Распоряжении Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р и Распоряжении Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р. Краткое описание методов оценки земельных участков приведено ниже.

##### *Метод сравнения продаж*

Метод применяется для оценки земельных участков как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

##### *Метод выделения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единичному объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

### *Метод распределения*

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

При наличии достаточного количества предложений по продаже сопоставимых с оцениваемым объектом земельных участков, метод сравнения продаж (сравнительный подход) является наиболее предпочтительным и показательным. Оценщиком были найдены в общедоступных источниках информации сопоставимые предложения по продаже земельных участков, в связи с чем, в рамках настоящего отчета для расчета рыночной стоимости земельного участка был реализован метод сравнения продаж.

#### **9.1.3. Алгоритм реализации метода сравнения продаж**

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ рынка, к которому принадлежит оцениваемый участок, и выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым участком;
- определение единицы и элементов сравнения, по которым осуществляется сравнение оцениваемого участка с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем корректировки цен предложений аналогов и обобщения скорректированных цен.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

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.

#### 9.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения

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

#### 9.1.5. 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 элементов сравнения	Характеристика
Состав передаваемых прав на объект	
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи по состоявшейся или предполагаемой сделке	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения)
Характеристики местоположения	Административный округ
	Район
	Адрес
	Ближайшая станция метро
	Транспортная доступность
	Тип объекта недвижимости
Физические характеристики	Площадь земельного участка
	Кадастровый номер
	Категория земель
	Вид разрешенного использования
	Наличие построек
	Наличие ж/д путей
	Конфигурация
Наличие коммуникаций	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

#### 9.1.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. Кроме того, должно быть обосновано использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

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

<http://www.arendator.ru/>, <https://cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru/> в базе: <https://ba.srg-it.ru/login.html> и др.

Оценщиком была изучена информация из программного обеспечения, разработанная IT специалистами "Банк-Оценщик" (<https://ba.srg-it.ru/login.html>). Доступ в коммерческую версию предоставляется в результате оплаты.

Консолидированная база объектов недвижимости предоставляет следующие функциональные возможности:

- Отображение на географической карте объектов-аналогов по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости на всей территории Российской Федерации следующих типов: офис, торговое, производство/склад, ПСН, здание, земельный участок, гаражи, другое.
- Источники объявлений объектов-аналогов включают такие сайты как: <https://cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://afy.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <https://etagi.com/>, <http://www.navpro.ru/>, <https://ners.ru/>, <http://realty.irk.ru/>, <http://iburg.ru>, <http://n1.ru>, <http://mlsn.ru>, <http://beboss.ru>, <http://rosrealt.ru>, <http://realtyvision.ru>, <http://mirkvartir.ru>, <http://move.ru>, <http://upn.ru/>, <https://dom.sakh.com/>, <http://www.eip.ru/>, <https://www.emls.ru/>, <https://spb.gdeetotdom.ru/>, <https://ngs.ru/>, <https://mail.ru/>, <https://zdanie.info/>
- Сбор, актуализация и вычисление статистических показателей (среднее значение, медиана, максимум, минимум, 5-перцентиль, 95-перцентиль) по цене за кв. м в любых пространственных (по регионам, городам, районам) и временных разрезах, а также по типам объектов: офис, торговое, производство/склад, ПСН, здание, земельный участок, гаражи, другое.
- Отображение на географической карте произвольных полигонов, круглых областей или заданных административных границ.
- Формирование выборки объектов-аналогов с помощью системы фильтров: тип объекта, дата объявления, класс здания, площадь, состояние отделки, линия домов, витринные окна, состояние здания, количество этажей в здании, цена за объект, цена за метр, источник объявления.

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

### **Правила отбора аналогов для проведения расчета**

Примечание: поскольку у оцениваемого земельного участка отсутствует съезд с Новорижского шоссе, Оценщик определяет, что земельный участок расположен на 2 - ой линии относительно шоссе.



Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение - г. Москва;
- расположение - в пределах МКАД;
- вид разрешенного использования - для размещения объектов производственно-складского назначения;
- тип объекта недвижимости – земельный участок.

Характеристики использованных для расчета аналогов представлены в таблице далее.

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов земельных участков**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав передаваемых прав на объект <sup>27</sup>		Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2019	Апрель 2019	Январь 2019	Декабрь 2018
Характеристики местоположения	Административный округ	ВАО	ЗАО	ВАО	ЗАО
	Район	Гольяново	Очаково-Матвеевское	Ивановское	Очаково-Матвеевское
	Адрес расположения	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	Москва, Рябиновая улица, вл. 40А	Москва, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	Москва, Рябиновая улица, вл. 28А
	Ближайшая станция метро	Черкизовская	Кунцевская	Первомайская	Кунцевская
	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Тип объекта недвижимости	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
	Площадь земельного участка, кв. м <sup>28</sup>	9 905,00	4 000,00	1 952,00	29 600,00
	Кадастровый номер	77:03:0002007:21	77:07:0012004:3351	77:03:0005022:20	77:07:0012004:132
Физические характеристики	Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования	Эксплуатации здания под производственно-складские цели	земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	Объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (1.2.9)
	Наличие построек	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
	Наличие ж/д путей	Нет	Нет	Нет	Нет
	Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	По границе	По границе	По границе
Стоимостные характеристики	Цена предложения земельного участка, руб. (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	-	53 000 000	22 000 000	400 000 000

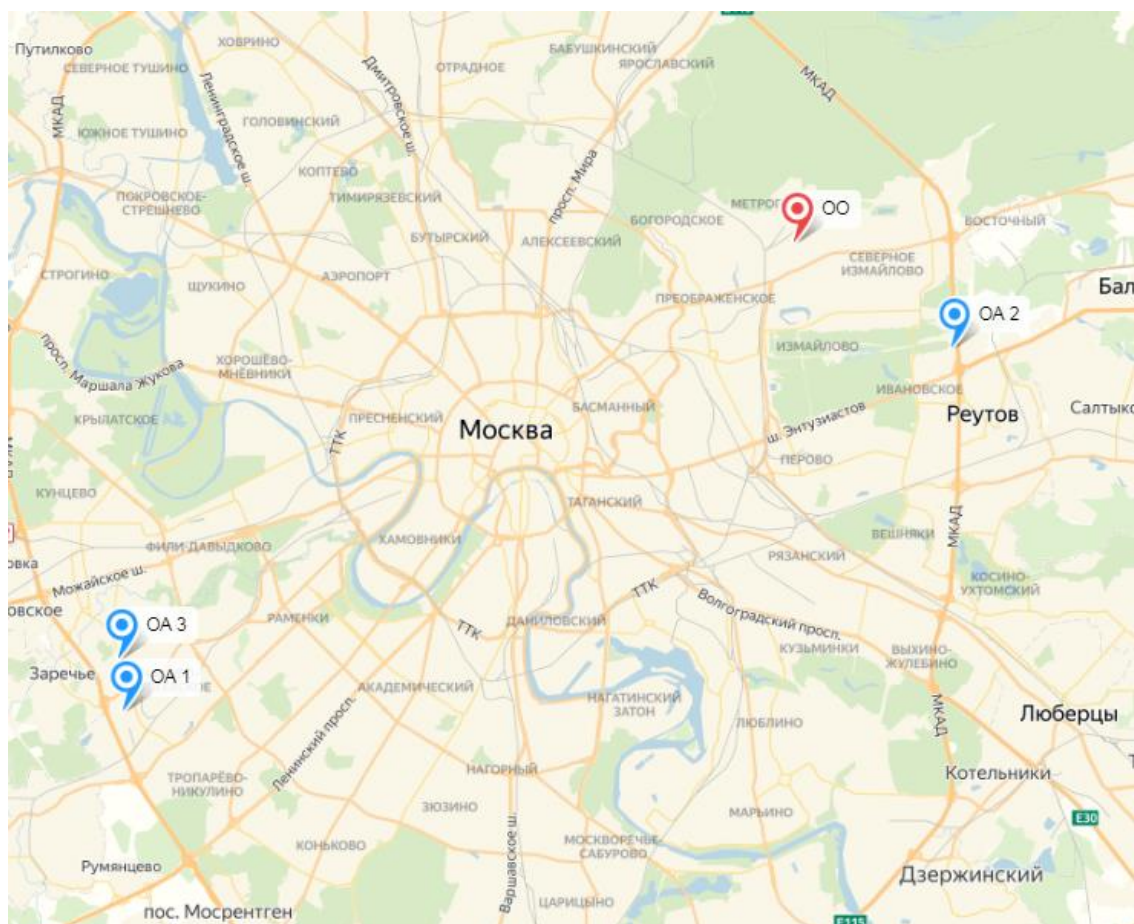
<sup>27</sup> Информация о имущественных правах на земельные участки объектов определялась по данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

<sup>28</sup> Информация о точной величине общей площади объектов уточнялась по данным публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Цена предложения земельного участка, руб./кв. м (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	-	13 250	11 270	13 514
Источники	Источник информации	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-5246f9aa4ef81e732ac1ca9fe4be8b944ce60e8c?from=map&amp;reportID=3914">https://srg-it.ru/baikal/offer-5246f9aa4ef81e732ac1ca9fe4be8b944ce60e8c?from=map&amp;reportID=3914</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149802147/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149802147/</a>	<a href="https://onreal.ru/moskva/kypit-uchastok/673965">https://onreal.ru/moskva/kypit-uchastok/673965</a>
	Контактное лицо	-	тел. 8 (919) 962-49-92	нет данных	нет данных

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов земельных участков на карте г. Москвы**



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

**9.1.7. Анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между Объектом оценки и объектами-аналогами.

Табл. 9.3

**Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым земельным участком и объектами-аналогами**

Группа элементов сравнения	Характеристика
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения)
Характеристики местоположения	Административный округ
	Район
	Адрес
Физические характеристики	Ближайшая станция метро
	Площадь земельного участка

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

**Уторговывание**

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.1 Отчета.

Учитывая текущую ситуацию на рынке земельных участков г. Москвы, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере: - 14,00%.

### **Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)**

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.6.1 Отчета.

Расчет корректировки для оцениваемых земельных участков представлен в таблице ниже.

Табл. 9.4

#### **Расчет корректировки на изменение цен во времени**

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Изменение цен во времени (дата предложения)	Декабрь 2019	Апрель 2019	Январь 2019	Декабрь 2018
<b>Корректировка</b>	-	<b>0,20%</b>	<b>-0,13%</b>	<b>-0,13%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### **Местоположение**

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.6.1 Отчета.

Расчет корректировки для оцениваемого земельного участка представлен в таблице ниже.

Табл. 9.5

#### **Расчет корректировки на местоположение**

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Административный округ	ВАО	ЗАО	ВАО	ЗАО
Район	Гольяново	Очаково-Матвеевское	Ивановское	Очаково-Матвеевское
Адрес	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	Москва, Рябиновая улица, вл. 40А	Москва, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	Москва, Рябиновая улица, вл. 28А
Ближайшая станция метро	Черкизовская	Кунцевская	Первомайская	Кунцевская
<b>Корректировка</b>	-	<b>-11,70%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-11,70%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### **Общая площадь**

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.6.1 Отчета.

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого земельного участка приведен в таблице ниже

Табл. 9.6

#### **Расчет корректировки на площадь для земельного участка**

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Площадь земельного участка	9 905,00	4 000,00	1 952,00	29 600,00
Условное обозначение	от 5 000 до 10 000 кв. м.	до 5 000 кв. м	до 5 000 кв. м	от 10 000 до 50 000 кв. м
<b>Корректировка</b>	-	<b>-7,52%</b>	<b>-7,52%</b>	<b>7,09%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### **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 по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);



- 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<sub>1..n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S<sub>n</sub> – коэффициент соответствия n-го аналога Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

#### ***9.1.8. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка в рамках сравнительного подхода***

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка представлен в таблицах далее.

Табл. 9.7

**Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж (предложений)**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	13 250	11 270	13 514
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки	[%]	-	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	11 395	9 693	11 622
Состав передаваемых прав на объект	-	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Краткосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка	[%]	-	0,00%	12,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	11 395	10 856	11 622
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	11 395	10 856	11 622
Изменение цен во времени (дата предложения)	-	Декабрь 2019	Апрель 2019	Январь 2019	Декабрь 2018
Корректировка	[%]	-	0,20%	-0,13%	-0,13%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	11 418	10 841	11 606
Характеристики местоположения	Административный округ	ВАО	ЗАО	ВАО	ЗАО
	Район	Гольяново	Очаково-Матвеевское	Ивановское	Очаково-Матвеевское
	Адрес	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	Москва, Рябиновая улица, вл. 40А	Москва, Малый Купавенский проезд, вл. 14А	Москва, Рябиновая улица, вл. 28А
	Ближайшая станция метро	Черкизовская	Кунцевская	Первомайская	Кунцевская
Корректировка	[%]	-	-11,70%	0,00%	-11,70%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Транспортная доступность	-	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Тип объекта недвижимости	-	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
аренды с НДС)					
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Вид разрешенного использования	-	Эксплуатации здания под производственно-складские цели	земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9)	Участки размещения коммунально-складских объектов: объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)	Объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (1.2.9)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Наличие построек	-	Условно свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Наличие ж/д путей	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Наличие коммуникаций	-	Все коммуникации	По границе	По границе	По границе
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	10 082	10 841	10 248
Площадь земельного участка	[кв. м]	9 905,00	4 000,00	1 952,00	29 600,00
Условное обозначение	-	от 5 000 до 10 000 кв. м.	до 5 000 кв. м	до 5 000 кв. м	от 10 000 до 50 000 кв. м
Корректировка	[%]	-	-7,52%	-7,52%	7,09%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб./кв. м]	-	9 324	10 026	10 974
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	33,42%	33,65%	32,92%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	в долях	-	2,99	2,97	3,04
Весовой коэффициент	[%]	-	33,24%	33,01%	33,75%
Удельный показатель стоимости	[руб./кв. м]	-	3099	3310	3703

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Средневзвешенная стоимость земельного участка (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб. за кв. м.]	10 112			
Площадь земельного участка	[кв. м.]	9 905,00			
Стоимость права аренды земельного участка, рассчитанная в рамках метода сравнения анализа продаж (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)	[руб.]	100 164 150			
<b>Стоимость права аренды земельного участка, рассчитанная в рамках метода сравнения анализа продаж (право собственности НДС не облагается, право аренды с НДС)</b>	<b>[руб.]</b>	<b>83 470 125</b>			

*Источник информации: расчеты, проведенные оценщиком*

## **9.2. Определение стоимости улучшения объекта оценки**

### **9.2.1. Обоснование выбора метода оценки**

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 оцениваемого имущества.

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.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

### **9.2.2. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода**

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости единого объекта недвижимости, с точки зрения метода сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает следующую последовательность действий:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также 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 единого объекта недвижимости (с учетом стоимости земельного участка), в рамках метода сравнительного анализа продаж (предложений).



- При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки<sup>29</sup>.

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.

### 9.2.3. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику объекта оценки, 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 обычаем делового оборота, на рынке коммерческой 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.

### 9.2.4. 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 сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения для определения стоимости единого объекта недвижимости.

Табл. 9.8

#### Элементы сравнения для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости

Группы элементов сравнения	Характеристика
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район

<sup>29</sup> «Экономика недвижимости»: Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

Группы элементов сравнения	Характеристика
Физические характеристики	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Доступ к объекту
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Общая площадь объекта недвижимости
	Состав площадей
	Наличие ж/д ветки
	Материал стен
Экономические характеристики	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Коммуникации
	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

#### 9.2.4.1. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих интернет - источников: <http://www.cian.ru>, <http://avito.ru>, <https://www.beboss.ru>, <https://move.ru/> и др.

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего Отчета, где отражен объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона.

В расчетах Оценщиком использовалась только часть доступных Оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Оценщиком была изучена информация из программного обеспечения, разработанная ИТ специалистами "Банк-Оценщик" (<https://ba.srg-it.ru/login.html>). Доступ в коммерческую версию предоставляется в результате оплаты.

Консолидированная база объектов недвижимости предоставляет следующие функциональные возможности:

- Отображение на географической карте объектов-аналогов по продаже и аренде объектов коммерческой недвижимости на всей территории Российской Федерации следующих типов: офис, торговое, производство/склад, ПСН, здание, земельный участок, гаражи, другое.
- Источники объявлений объектов-аналогов включают такие сайты как: <https://cian.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <http://www.arendator.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://afy.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.best-realty.ru/>, <https://etagi.com/>, <http://www.navpro.ru/>,

<https://ners.ru/>, <http://realty.irk.ru/>, <http://iburg.ru/>, <http://n1.ru/>, <http://mlsn.ru/>,  
<http://beboss.ru/>, <http://rosrealt.ru/>, <http://realtyvision.ru/>, <http://mirkvartir.ru/>, <http://move.ru/>,  
<http://upn.ru/>, <https://dom.sakh.com/>, <http://www.eip.ru/>, <https://www.emls.ru/>,  
<https://spb.gdeetotdom.ru/>, <https://ngs.ru/>, <https://mail.ru/>, <https://zдание.info/>

- Сбор, актуализация и вычисление статистических показателей (среднее значение, медиана, максимум, минимум, 5-перцентиль, 95-перцентиль) по цене за кв. м. в любых пространственных (по регионам, городам, районам) и временных разрезах, а также по типам объектов: офис, торговое, производство/склад, ПСН, здание, земельный участок, гаражи, другое.
- Отображение на географической карте произвольных полигонов, круглых областей или заданных административных границ.
- Формирование выборки объектов-аналогов с помощью системы фильтров: тип объекта, дата объявления, класс здания, площадь, состояние отделки, линия домов, витринные окна, состояние здания, количество этажей в здании, цена за объект, цена за метр, источник объявления.

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение – ТТК - МКАД в пределах г. Москвы;
- класс объекта - С;
- назначение – производственно-складское.

**Примечание:**

- корректировка на этаж расположения не вводилась, т. к. у объектов-аналогов отсутствует достоверная информация о структуре площадей по этажам расположения в зданиях. В условиях отсутствия информации о структуре площадей по этажам расположения, Эксперт принял решение не вводить корректировку на этаж расположения, поскольку введение корректировки привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода;
- корректировка на обеспеченность земельным участком не вводилась по следующим причинам:
  - наличие избыточного земельного участка является положительным фактором, поскольку свободную от застройки часть участка можно использовать для размещения паркинга или будущей застройки. С другой стороны, в условиях плотной городской застройки Москвы и большого количества ограничений по застройке становится отрицательным фактором для единого объекта;
  - кроме того, у оцениваемого объекта недвижимости (единый объект недвижимости) и у всех объектов-аналогов отсутствует избыточный земельный участок, позволяющий застроить земельный участок.

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для единого объекта недвижимости**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок <sup>30</sup>	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной 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
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки) <sup>31</sup>	Декабрь 2019	Ноябрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ВАО	ВАО	СВАО	ЮВАО
	Район	Гольяново	Перово	Южное Медведково	Печатники
	Адрес расположения	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	г. Москва, 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, ул. Чермянская, 3	г. Москва, 3-й Угрешский проезд 8АС1
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С
	Общая площадь объекта недвижимости	19 254,70	10 750,00	16 282,00	8 293,00
	Состав площадей				
	площадь помещений офисного назначения, кв. м	1 751,8	600,0	2 441,0	1 019,0
	площадь производственно-складских отапливаемых помещений, кв. м	15 879,6	10 150,0	13 354,0	6 928,0
	площадь производственно-складских неотапливаемых помещений, кв. м.	0,0	0,0	487,0	346,0
	Площадь земельного участка	9 905,0	9 240,0	44 054,0	25 000,0
	Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Есть	Нет
	Материал стен	Крупнопанельные	Бетон	Бетон, кирпич, профлист	Бетон

<sup>30</sup> Информация о имущественных правах на земельные участки объектов определялась по данным Публичной кадастровой карты (<https://pkk5.rosreestr.ru/>)

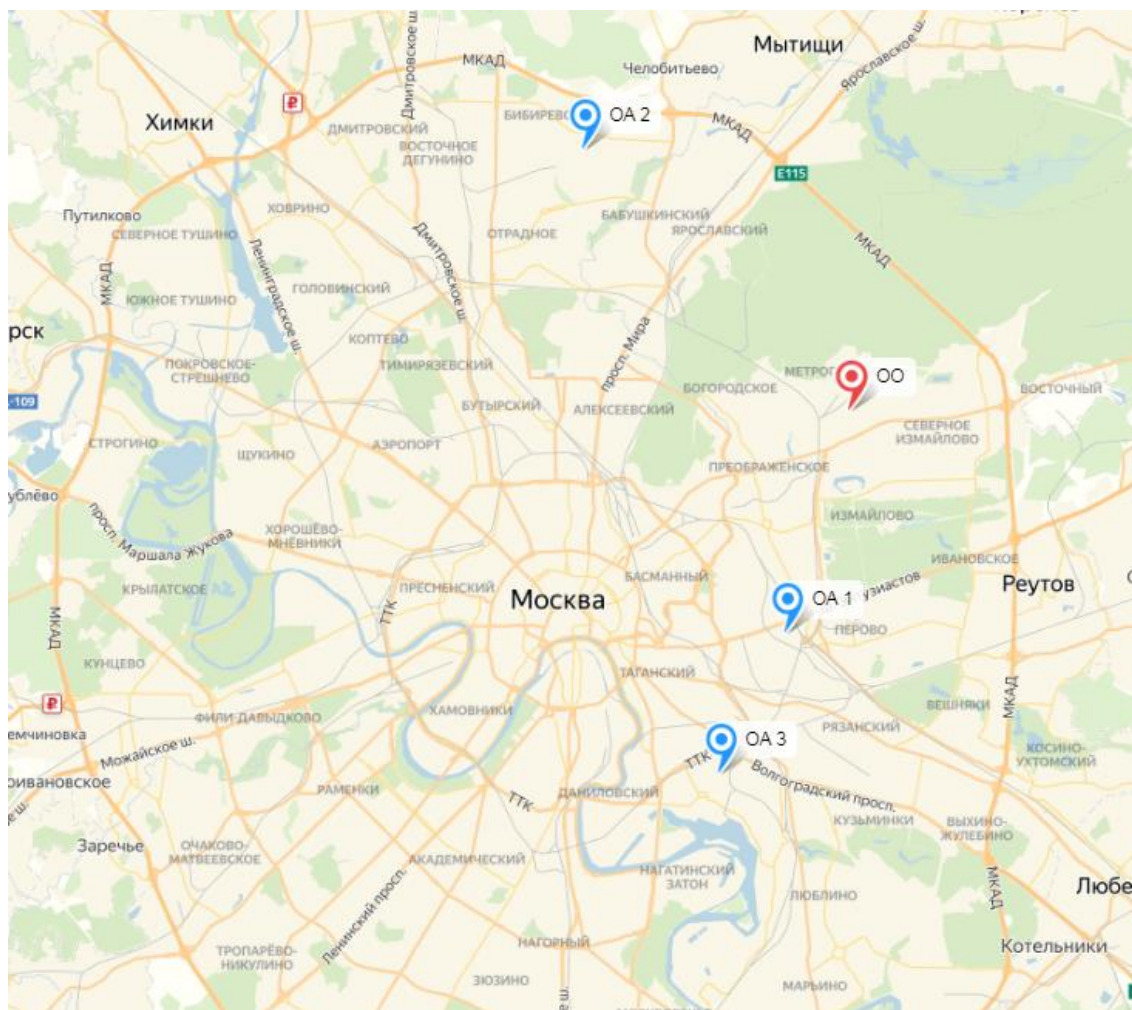
<sup>31</sup> Дата предложения объектов-аналогов определяется по строке "Последний раз замечено" на скриншоте, являющейся наиболее поздней датой, когда было замечено объявлении в сети Интернет с соответствующей стоимостью продажи/аренды (см. Раздел 12 Отчет)

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	- площадь зданий с материалом стен - кирпич/ бетон	19 254,7	10 750,0	15 795,0	7 947,0
	- площадь зданий с материалом стен - сэндвич-панели/профлист	0,0	0,0	487,0	346,0
	Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Производственно-складское с долей офисных помещений	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	480 000 000,0	850 000 000,0	400 000 000,0
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м общей площади	-	44 651	52 205	48 233
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-b388157c7fb0ca1493b26b9c46a07e2217d16da6?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-b388157c7fb0ca1493b26b9c46a07e2217d16da6?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-741787cbe5976289e08012c5d20756169c61c2b2?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-741787cbe5976289e08012c5d20756169c61c2b2?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-9b7bdc905322d825d0646c236b88b211e2a367e?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-9b7bdc905322d825d0646c236b88b211e2a367e?from=map&amp;reportID=1022</a>
	Контактные данные	-	тел.: +7 (495) 138-72-97	тел.: +7 (968) 660-68-96	тел.: +7 (929) 641-79-77

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком



**Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы**



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

**9.2.4.2. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)**

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

Табл. 9.10

**Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

Группы элементов сравнения	Характеристика
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Доступ к объекту Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
Экономические характеристики	Коммуникации
	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 9.11

**Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами**

Группы элементов сравнения	Характеристика
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
Физические характеристики	Общая площадь объекта недвижимости
	Состав площадей
	Наличие ж/д ветки
	Материал стен

Источник информации: расчеты Оценщика

**Корректировка на условия продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Учитывая текущую ситуацию на рынке недвижимости г. Москвы, Оценщиком было принято решение использовать в расчетах среднее значение скидки на торг в размере 11,00%.

**Корректировка на местоположение (район, адрес расположения, ближайшая станция метро, удаленность от метро)**

Описание корректировки на местоположение оцениваемого объекта приведено в разделе 7.6.2 Отчета. Расчет корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 9.12

**Корректировка на местоположение оцениваемого объекта**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Административный округ	-	ВАО	ВАО	СВАО	ЮВАО
Район	-	Гольяново	Перово	Южное Медведково	Печатники
Адрес расположения	-	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	г. Москва, 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, ул. Чермянская, 3	г. Москва, 3-й Угрешский проезд 8АС1
Ближайшая станция метро	-	Черкизовская	Авиамоторная	Бибирево	Угрешская
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-1,64%</b>	<b>-1,84%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Корректировка на общую площадь объекта недвижимости**

Описание корректировки на общую площадь приведено в разделе 7.6.2 Отчета. Расчет корректировки на общую площадь приведен в таблице ниже.

Табл. 9.13

**Корректировка на величину общей площади оцениваемого объекта**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь	-	19 254,70	10 750,00	16 282,00	8 293,00
Условное обозначение	-	>10000	>10000	>10000	5000-10000
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>-2,00%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Корректировка на состав площадей**

Описание корректировки на состав площадей представлено в разделе 7.6.2 Отчета. Внесение корректировок приведено в таблице ниже.

Табл. 9.14

### Корректировка на состав площадей

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состав площадей	-	1,00	1,00	1,00	1,00
доля офисных помещений	[в долях]	0,09	0,06	0,15	0,12
площадь производственно-складских отапливаемых помещений	[в долях]	0,91	0,94	0,82	0,84
площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	[в долях]	0,00	0,00	0,03	0,04
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	<b>-</b>	<b>-0,74%</b>	<b>3,73%</b>	<b>2,86%</b>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

### Корректировка на наличие ж/д ветки

Описание корректировки на наличие ж/д ветки представлено в разделе 7.6.2 Отчета. Внесение корректировок приведено в таблице ниже.

Табл. 9.15

### Корректировка на наличие ж/д ветки

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Есть	Нет
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-13,04%</b>	<b>0,00%</b>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

### Корректировка на материал стен

Описание корректировки на материал стен представлено в разделе 7.6.2 Отчета. Внесение корректировок приведено в таблице ниже.

Табл. 9.16

### Корректировка на материал стен

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Материал стен	-	Крупнопанельные	Бетон	Бетон, кирпич, профлист	Бетон
- доля зданий с материалом стен - кирпич/ бетон	%	1,00	1,00	0,97	0,96
- доля зданий с материалом стен - сэндвич-панели/профлист	%	0,00	0,00	0,03	0,04
<b>Корректировка</b>	<b>%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,36%</b>	<b>1,91%</b>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

### 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 по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- 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 объектом оценки.

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<sub>1..n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S<sub>n</sub> – коэффициент соответствия n-го аналога Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

#### **9.2.4.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости приведен в таблице далее.

**Расчет рыночной стоимости единого объекта в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	44 651	52 205	48 233
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	44 651	52 205	48 233
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	44 651	52 205	48 233
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	44 651	52 205	48 233
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	46 462	42 928
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Декабрь 2019	Ноябрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	46 462	42 928
Административный округ	-	ВАО	ВАО	СВАО	ЮВАО
Район	-	Гольяново	Перово	Южное Медведково	Печатники
Адрес расположения	-	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	г. Москва, 2-я Энтузиастов, 5	г. Москва, ул. Чермянская, 3	г. Москва, 3-й Угрешский проезд 8АС1
Ближайшая станция метро	-	Черкизовская	Авиамоторная	Бибирево	Угрешская
Корректировка	[%]	-	0,00%	-1,64%	-1,84%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	45 702	42 138
Доступ к объекту	-	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	45 702	42 138
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты производственно-складского и	Объекты офисного и производственно-складского	Объекты офисного и производственно-складского	Объекты офисного и производственно-складского



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		административного (офисного) назначения	назначения	назначения	назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	45 702	42 138
Тип недвижимости	-	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	45 702	42 138
Класс объекта недвижимости	-	С	С	С	С
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	45 702	42 138
Общая площадь	[кв. м]	19 254,70	10 750,00	16 282,00	8 293,00
Условное обозначение	-	>10000	>10000	>10000	5000-10000
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	-2,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 740	45 702	41 295
Состав площадей	-	1,00	1,00	1,00	1,00
доля офисных помещений	[в долях]	0,09	0,06	0,15	0,12
площадь производственно-складских отапливаемых помещений	[в долях]	0,91	0,94	0,82	0,84
площадь производственно-складских неотапливаемых помещений	[в долях]	0,00	0,00	0,03	0,04
Корректировка	[%]	-	-0,74%	3,73%	2,86%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	47 407	42 475
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка	[%]	-	0,00%	-13,04%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	41 224	42 475
Материал стен	-	Крупнопанельные	Бетон	Бетон, кирпич, профлист	Бетон
- доля зданий с материалом стен - кирпич/бетон	%	1,00	1,00	0,97	0,96
- доля зданий с материалом стен - сэндвич-панели/профлист	%	0,00	0,00	0,03	0,04
Корректировка	[%]	-	0,00%	1,36%	1,91%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	41 786	43 287
Состояние отделки	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	41 786	43 287
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	41 786	43 287
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	41 786	43 287
Назначение объекта	-	Производственно-складское с долей офисных помещений	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью	Производственно-складское с офисной частью
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	39 446	41 786	43 287
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	11,74%	30,78%	19,61%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	8,52	3,25	5,10
Весовой коэффициент	[%]	-	50,51%	19,26%	30,23%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	19 923	8 049	13 086
Средневзвешенная величина рыночной стоимости объекта недвижимости (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	41 100		
Общая площадь	[кв. м]	-	19 255,00		
<b>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)</b>	<b>[руб.]</b>	<b>-</b>	<b>791 380 500</b>		

Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет<sup>32</sup> с учетом НДС:

**791 380 500 руб.**

**(Семьсот девяносто один миллион триста восемьдесят тысяч пятьсот) руб.**

<sup>32</sup> Округленно до рублей

### **9.3. Определение стоимости доходным подходом**

#### **9.3.1. Обоснование выбора подхода**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого имущества.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемое имущество способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходы от аренды являются основой для применения доходного подхода. Рынок аренды является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Рынок аренды аналогичных объектов хорошо развит, что позволяет применить доходный подход.

#### **9.3.2. Обоснование выбора метода оценки**

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.

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

Метод капитализации по расчетным моделям (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.

Так как в состав объекта оценки входит недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

#### **9.3.3. 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:

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

где:

V – стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

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 стоимости объекта недвижимости с учетом стоимости земельного участка.

#### 9.3.4. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{pi} \times MR_i,$$

где  $S_{pi}$  — арендопригодная площадь недвижимости,

$MR_i$  — годовая рыночная арендная ставка.

#### 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.

Определение арендопригодной площади оцениваемого объекта Оценщик производит на основании анализа технической документации, а также визуального осмотра.

Определение арендопригодной площади улучшений земельного участка Оценщик производит на основании анализа технической документации, а также визуального осмотра. При определении арендопригодной площади из общей площади здания были исключены

технические помещения - тамбуры, лифты, лестничные клетки, венткамера, электрощитовые и т. д.)<sup>33</sup>.

Табл. 9.18

**Сведения об арендопригодной площади**

Этаж	Общая площадь, кв. м (по данным экспликации)	Общая площадь, кв. м (по данным выписок из ЕГРН)	Площадь помещений офисного назначения, кв. м	Площадь производственно-складских отапливаемых помещений, кв. м	Общая площадь технических помещений, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Уровень арендопригодной площади, %
1	4 472,40	-	144,30	3 868,50	459,60	4 012,80	90%
a1	2 206,10	-	1 257,90	449,00	499,20	1 706,90	77%
2	4 494,30	-	0,00	4 365,10	129,20	4 365,10	97%
3	2 577,80	-	0,00	2 522,80	55,00	2 522,80	98%
n3	225,70	-	0,00	10,70	215,00	10,70	5%
4	2 564,80	-	0,00	2 510,50	54,30	2 510,50	98%
a4	96,70	-	0,00	69,00	27,70	69,00	71%
5	2 491,80	-	349,60	2 084,00	58,20	2 433,60	98%
n5	125,10	-	0,00	0,00	125,10	0,00	0%
<b>Итого</b>	<b>19 254,70</b>	<b>19 254,70</b>	<b>1 751,80</b>	<b>15 879,60</b>	<b>1 623,30</b>	<b>17 631,40</b>	<b>92%</b>

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком; расчеты Оценщика

**Определение арендной ставки для оцениваемых объектов недвижимости**

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Для оценки рыночной ставки арендной платы объекта оценки были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки по функциональным и параметрическим характеристикам, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 Отчета). Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки.

Рыночная ставка арендной платы для здания определена на основании метода сравнительного анализа продаж (предложений).

Использование сравнительного подхода к оценке стоимости с точки зрения метода сравнительного анализа продаж (предложений) предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта недвижимости с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта недвижимости;
- расчет рыночной арендной ставки объекта недвижимости, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки.

<sup>33</sup> Расчет арендопригодной площади согласно данным экспликации приведен в Приложении №2 Отчета.



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) корректировки 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"*<sup>34</sup>.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта недвижимости. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из источников, представленных в таблице ниже.

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы для здания – 1 кв. м. в год арендопригодной площади оцениваемых объектов, т.к. это типичные единицы сравнения, принятые на рынке, поэтому иные единицы не рассматривались.

#### **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 сравнения продаж Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 9.19

#### **Элементы сравнения для арендной ставки помещений офисного назначения**

<b>Группы элементов сравнения</b>	<b>Характеристика</b>
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости
	Класс объекта недвижимости
	Площадь
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие парковки

<sup>34</sup> С.В. Грибовский «Оценка недвижимости», М: Маросейка, 2009, стр. 43.

Группы элементов сравнения	Характеристика
Экономические характеристики	Коммуникации
	Назначение объекта
	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.20

### Элементы сравнения для арендной ставки помещений производственно-складского назначения

Группы элементов сравнения	Характеристика
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
	Административный округ
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Доступ к объекту
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
Физические характеристики	Класс объекта недвижимости
	Арендопригодная площадь объекта
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Коммуникации
	Назначение объекта
Экономические характеристики	Структура арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих источников: <https://srg-it.ru/baikal/> (описание базы приведено в разделе 9.2.4.1 данного Отчета); <http://cian.ru/> и др.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах далее настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете в рамках доходного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- Для помещений офисного назначения
  - административный округ (Территориальная зона) – ВАО;
  - назначение - офисное
  - класс объекта - С;
  - структура арендной ставки - с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
  
- Для помещений производственно - складского назначения
  - административный округ (Территориальная зона) – ВАО;
  - назначение - производственно - складское;
  - материал стен – кирпич/бетон;
  - класс объекта - С;
  - структура арендной ставки - с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки объекта производственно-складского назначения в рамках доходного подхода**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права	Право аренды	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 рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки) <sup>35</sup>	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Район	Гольяново	Гольяново	Перово	Перово
	Адрес расположения	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д. 4, строен 1	г. Москва, Монтажная ул. 8	г. Москва, Электродная ул. 11С18	г. Москва, проезд 3-й Перова Поля 4А
	Ближайшая станция метро	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
	Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
	Класс объекта недвижимости <sup>36</sup>	С	С	С	С
	Арендопригодная площадь объекта	Сдача блоками сопоставимой площадью до 300 кв. м	288	206	216
	Состояние отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Экономические характеристики	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Стоимостные характеристики	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
	Величина арендной ставки руб./кв. м в год. (с учетом	-	6 500	6 990	6 756

<sup>35</sup> Дата предложения объектов-аналогов определяется по строке "Последний раз замечено" на скриншоте, являющейся наиболее поздней датой, когда было замечено объявлении в сети Интернет с соответствующей стоимостью продажи/аренды (см. Раздел 13 Отчета)

<sup>36</sup> Оценщик определял класс объектов-аналогов в соответствии с классификацией, приведенной в разделе 7.4.1 Отчета и информации открытых источников Интернет ресурсов.

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	НДС)				
	Величина арендной ставки руб./кв. м в год. (без учета НДС)	-	5 417	5 825	5 630
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-80c6d13d33f9000a6f35ec59262c5c18bf27225b?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-80c6d13d33f9000a6f35ec59262c5c18bf27225b?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-fa24f82f389bb710c1682f6e3c6e4e97e46858fd?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-fa24f82f389bb710c1682f6e3c6e4e97e46858fd?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-acb30ec630bb00030a9d7060274fc618cd5cf8ca?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-acb30ec630bb00030a9d7060274fc618cd5cf8ca?from=map&amp;reportID=1022</a>
	Контактные данные	-	тел.: +7 (495) 363-55-05	н/д	тел.: +7 (929) 628-13-63

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Табл. 9.22

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения рыночной арендной ставки объекта офисного назначения в рамках доходного подхода**

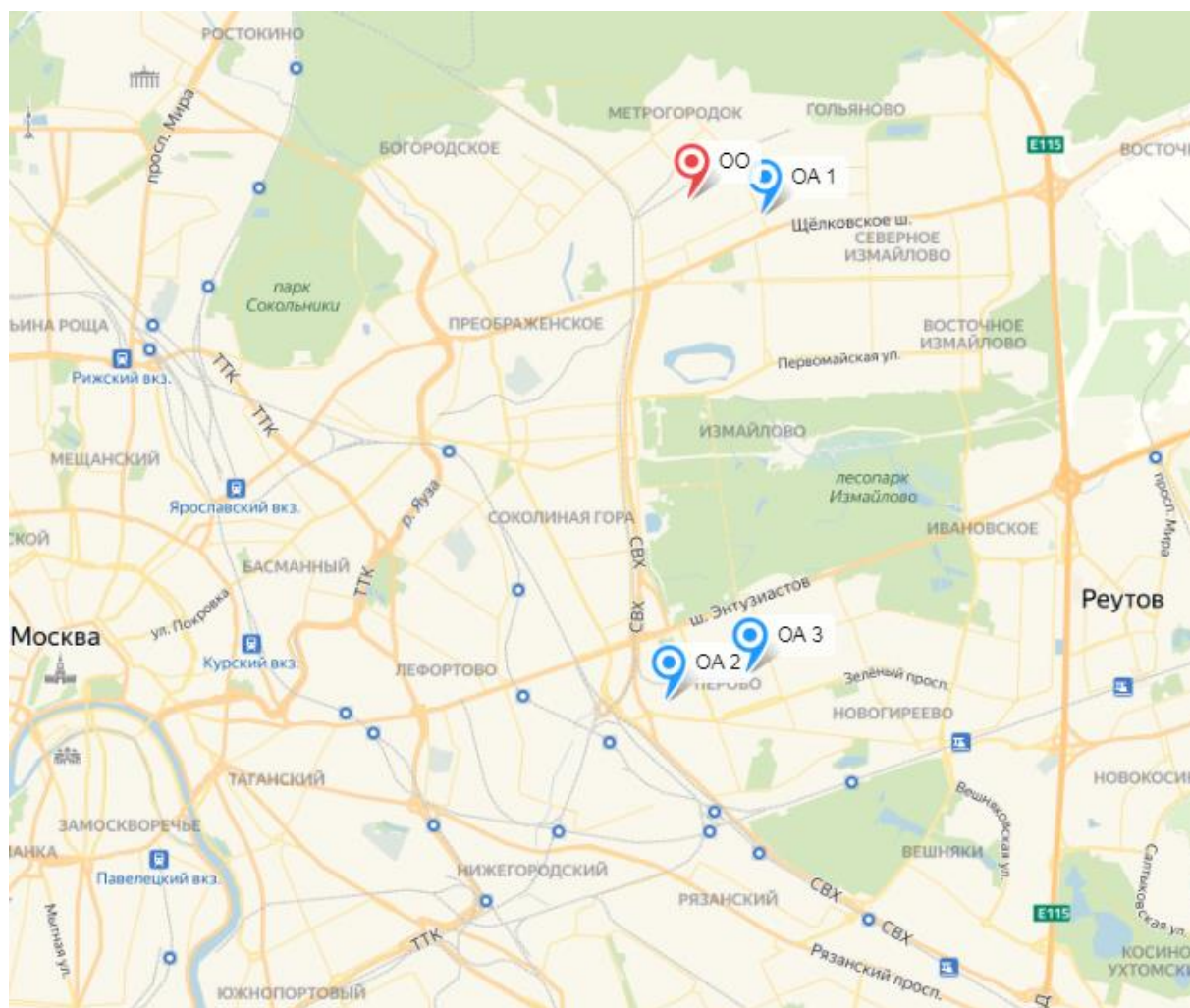
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Условия 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
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
	Район	Гольяново	Гольяново	Гольяново	Гольяново
	Адрес расположения	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	г. Москва, Иртышский 2-й проезд, 4Б стр 5	г. Москва, Монтажная ул, 7с1	г. Москва, 2-й Иртышский проезда, д. 11/1
	Ближайшая станция метро	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская
	Удаленность от метро	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)
	Доступ к объекту	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Физические характеристики	Типичное использование окружающей застройки	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
	Тип недвижимости	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
	Класс объекта недвижимости	С	С	С	С
	Арендопригодная площадь объекта	Сдача блоками сопоставимой площадью до 50 кв. м	10	18,60	22
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное
	Структура арендной ставки	С учетом эксплуатационных	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов	С учетом эксплуатационных расходов



Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		расходов и коммунальных платежей	и коммунальных платежей	и коммунальных платежей	и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Величина арендной ставки руб./кв. м в год. (с учетом НДС)	-	15 054	14 322	17 000
	Величина арендной ставки руб./кв. м в год. (без учета НДС)	-	12 545	11 935	14 167
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-935b193495736916050cb599129f5fa6135ce84b?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-935b193495736916050cb599129f5fa6135ce84b?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-0fcb88bd8716583455edc8b7058d51d03cb3e083?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-0fcb88bd8716583455edc8b7058d51d03cb3e083?from=map&amp;reportID=1022</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-1055a14c2a050555d2f3fb13d4e4d9cf521e4282?from=map&amp;reportID=1022">https://srg-it.ru/baikal/offer-1055a14c2a050555d2f3fb13d4e4d9cf521e4282?from=map&amp;reportID=1022</a>
	Контактные данные	-	тел.: +7 (967) 010-30-06	тел.: +7 (495) 138-73-21	-

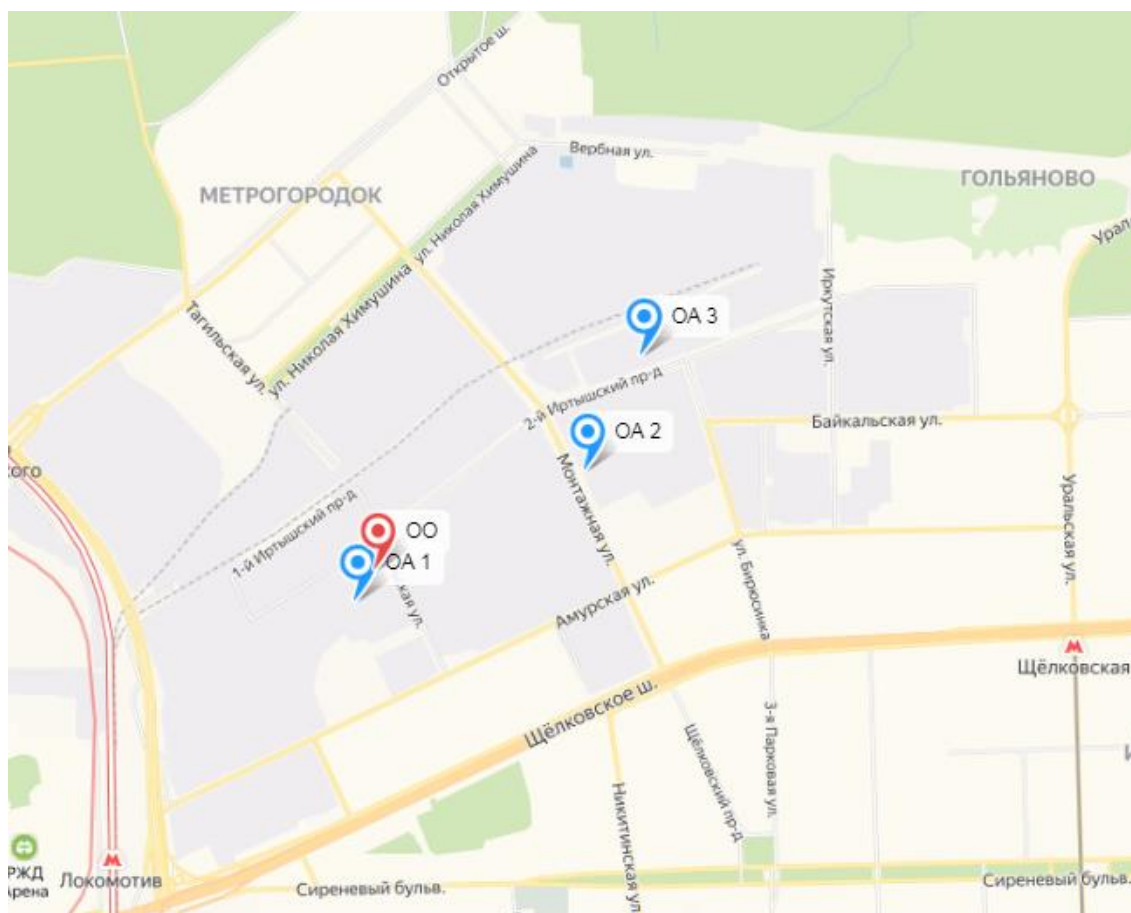
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Месторасположение объекта оценки и объектов-аналогов производственно-складского назначения на карте г. Москвы**



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

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



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

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

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

Табл. 9.23

**Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами офисного назначения**

Группы элементов сравнения	Характеристика
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
Физические характеристики	Ближайшая станция метро
	Площадь

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами производственно-складского назначения**

Группы элементов сравнения	Характеристики
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район расположения Адрес расположения
Физические характеристики	Площадь

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Описание корректировки на торг для офисной недвижимости приведено в разделе 7.6.3 Отчета.

Описание корректировки на торг для производственно-складской недвижимости приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Учитывая текущую экономическую ситуацию рынка недвижимости, к стоимости объектов-аналогов применены понижающие корректировки:

- для помещений офисного назначения – 7,00%;
- для помещений производственно-складского назначения – 7,00%.

**Корректировка на местоположение**

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделах 7.6.2 и 7.6.3 Отчета. Оцениваемые объекты, как и объекты-аналоги находятся в Восточном административном округе, следовательно, корректировка по данному фактору не вводится.

**Корректировка на удаленность от метро (для офисных помещений)**

Алгоритм расчета корректировки приведен в разделе 7.6.3 Отчета. Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Расчет корректировки на удаленность от метро для офисных помещений**

Характеристика	Оцениваемый объект	Объекты - аналоги		
		№1	№2	№3
Удаленность от метро	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)
<b>Корректировка</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Корректировка на площадь**

Корректировка на площадь для офисных и производственно-складских помещений в рамках доходного подхода не применялась, в силу того, что предполагается сдача помещений отдельными блоками, сопоставимой площадью:

- объекты офисного назначения площадью от 50 кв. м
- объекты производственно -складского назначения площадью до 300 кв. м

**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 Оценщиками были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия Оцениваемому имуществу (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- 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<sub>1..n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S<sub>2</sub> – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S<sub>n</sub> – коэффициент соответствия n-го аналога Оцениваемому имуществу (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).



**Расчет рыночной арендной ставки объекта производственно - складского назначения в рамках доходного подхода**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина арендной ставки руб./кв. м в год. (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 417	5 825	5 630
Передаваемые имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 417	5 825	5 630
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 417	5 825	5 630
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Административный округ	-	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Район	-	Гольяново	Гольяново	Перово	Перово
Адрес расположения	-	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	г. Москва, Монтажная ул. 8	г. Москва, Электродная ул. 11С18	г. Москва, проезд 3-й Перова Поля 4А
Ближайшая станция метро	-	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Доступ к объекту	-	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты производственно-складского и административного (офисного) назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Тип недвижимости	-	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения	Нежилые помещения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Класс объекта недвижимости	-	С	С	С	С
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Арендопригодная площадь	[кв. м]	Сдача блоками сопоставимой площадью до 300 кв. м	288,00	206,00	216,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Состояние отделки	-	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Назначение объекта	-	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Структура арендной ставки		С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка	[%]		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	5 038	5 417	5 236
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	7,00%	7,00%	7,00%
Коэффициент соответствия аналогу объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	14,29	14,29	14,29
Весовой коэффициент	[%]	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	1 679	1 806	1 745
<b>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки производственно - складских помещений, округленно до сотых рублей (без учета НДС)</b>	<b>[руб./кв. м/год]</b>	<b>-</b>			<b>5 200</b>

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Расчет рыночной арендной ставки объекта офисного назначения в рамках доходного подхода**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Величина арендной ставки руб./кв. м в год. (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	12 545	11 935	14 167
Передаваемые имущественные права	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	12 545	11 935	14 167
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	12 545	11 935	14 167
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Административный округ	-	ВАО	ВАО	ВАО	ВАО
Район	-	Гольяново	Гольяново	Гольяново	Гольяново
Адрес расположения	-	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	г. Москва, Иртышский 2-й проезд, 4Б стр 5	г. Москва, Монтажная ул, 7с1	г. Москва, 2-й Иртышский проезда, д. 11/1
Ближайшая станция метро	-	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская	Черкизовская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Удаленность от метро	[м]	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)	от 15 мин. пешком (транспортом)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Доступ к объекту	-	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория	Закрытая территория
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты производственно-складского и	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения	Объекты офисного и производственно-складского назначения

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
		административного (офисного) назначения			
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Тип недвижимости	-	Нежилые помещения	Нежилые помещение	Нежилые помещение	Нежилые помещения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Класс объекта недвижимости	-	С	С	С	С
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Арендопригодная площадь	[кв. м]	Сдача блоками сопоставимой площадью до 50 кв. м	10,00	18,60	22,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка	Наземная парковка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Структура арендной ставки		С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	С учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	11 667	11 100	13 175
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	7,00%	7,00%	7,00%
Коэффициент соответствия	[в долях]	-	14,29	14,29	14,29

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)					
Весовой коэффициент	[%]	-	33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	3 889	3 700	4 392
<b>Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки офисных помещений, округленно до сотых рублей (без учета НДС)</b>	[руб./кв. м/год]	-			<b>12 000</b>

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

Расчет потенциального валового дохода представлен в Разделе 9.3.9 Отчета.



### 9.3.5. Определение действительного валового дохода

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

Действительный валовой доход от недвижимости (EGI), получение которого фактически прогнозируется в каждом рассматриваемом периоде, вычисляется по формуле:

$$EGI = PGI \times (1 - K_v) \times (1 - K_l),$$

где

$PGI_i$  — потенциальный валовой доход соответствующего периода,

$K_{vi}$ —коэффициент потерь от недозагрузки площадей,

$K_{li}$ —коэффициент потерь от неплатежей.

На основании анализа рынка производственно - складской и офисной недвижимости Москвы<sup>37</sup>, было выявлено, что средневзвешенный процент недозагрузки при сдаче в аренду производственно - складских объектов составляет 4,10 %, средневзвешенный процент недозагрузки при сдаче в аренду офисных объектов составляет 8,40%.

Расчет действительного валового дохода представлен в Разделе 9.3.9 Отчета.

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

### 9.3.6. 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, резерв на замещение);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Действительный валовой доход был определен с учетом операционных расходов. Таким образом, необходимо скорректировать действительный валовой доход от единого объекта недвижимости на величину операционных расходов.

Учитывая тип объекта недвижимости (бизнес-центр), месторасположение, класс и объемно-конструктивные особенности объекта недвижимости, Оценщиком принято решение использовать значения величины операционных расходов для объектов офисной и производственно - складской недвижимости класса "С". Подробный расчет удельного показателя величины операционных расходов приведен в таблицах далее.

<sup>37</sup> Обзор рынка представлен в разделах 7.4.5 и 7.5.5 Отчета

Табл. 9.28

**Величина операционных расходов офисной недвижимости**

№ п/п	Наименование	Операционные расходы, руб./кв. м (с учетом НДС, без учета резерва на капитальный ремонт и затрат на управляющую компанию)	Операционные расходы, руб./кв. м (без учета НДС, без учета резерва на капитальный ремонт и затрат на управляющую компанию)
1	Переменная часть	2 840	2 367
2	Постоянная часть (не облагается НДС <sup>38</sup> )	1 500	1 500
	<b>Итого</b>	<b>4 340</b>	<b>3 867</b>

Источник информации: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Табл. 9.29

**Величина операционных расходов производственно - складской недвижимости**

№ п/п	Наименование	Операционные расходы, руб./кв. м (с учетом НДС, без учета резерва на капитальный ремонт и затрат на управляющую компанию)	Операционные расходы, руб./кв. м (без учета НДС, без учета резерва на капитальный ремонт и затрат на управляющую компанию)
1	Переменная часть	1 470	1 225
2	Постоянная часть (не облагается НДС <sup>39</sup> )	470	470
	<b>Итого</b>	<b>1 940</b>	<b>1 695</b>

Источник информации: "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 24, 2019 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Величина операционных расходов определяется путем умножения удельного показателя величины операционных расходов на общую площадь объекта недвижимости.

**Размер вознаграждения управляющей компании**

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости как источника доходов.

Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, часть валового дохода от аренды создается не объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Учитывая площадь объекта недвижимости, затраты на управляющую компанию принимаются средней величины диапазона (1% – 5%<sup>40</sup>) в размере 1,0% от величины действительного валового дохода (от фактического арендного потока). Расчет затрат на управляющую компанию приведен в разделе 9.3.9 Отчета.

**Определение расходов на замещение**

Расходы на замещение предполагают регулярные отчисления в фонд накопления на проведение капитального ремонта. Если предположить, что отчисления будут происходить ежегодно на депозитарный счет, то величина ежегодных отчислений исчисляется по формуле (модель Хоскольда):

$$P_{\text{Зам}} = \frac{C_{\text{рем}} \times i}{(1+i)^n - 1},$$

где:

<sup>38</sup> Налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества не облагаются НДС.

<sup>39</sup> Налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества не облагаются НДС.

<sup>40</sup> "Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 21, 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных оценщиков")

Рзам – ежегодные отчисления в фонд замещения,

Срем – стоимость капитального ремонта.

$i$  – значение долгосрочной доходности в валюте выбранного денежного потока с максимально долгим сроком погашения;

$n$  – периодичность проведения капитального ремонта (30 лет<sup>41</sup>).

В качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям. В качестве такой ставки доходности Исполнителем было использовано значение долгосрочной доходности к погашению ГКО-ОФЗ, рассчитанное на дату оценки, составляющее 6,92% в валюте выбранного денежного потока с максимально долгим сроком погашения<sup>42</sup>.

Определение удельного показателя затрат на ремонт помещений приведено в таблицах ниже.

Табл. 9.30

### Затраты на ремонт производственно - складской недвижимости

№ п/п	Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт		Косметический ремонт	
			Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость материалов с учетом НДС	Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость материалов с учетом НДС
1	Компания "Гросстрой"	<a href="http://отделка-помещений.москва/услуги/ремонт-складов/">http://отделка-помещений.москва/услуги/ремонт-складов/</a>	4 000	4 000	2 000	2 000
2	Компания "Стройкооператив"	<a href="http://skooperativ.ru/remont-sklada/">http://skooperativ.ru/remont-sklada/</a>	7 000	2 500	1 500	1 000
3	Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		5 500	3 250	1 750	1 500
4	Полная стоимость ремонта с учетом НДС, руб./кв. м			8 750		3 250
<b>5</b>	<b>Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м</b>			<b>7 000</b>		<b>3 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 9.31

### Затраты на ремонт офисной недвижимости

№ п/п	Наименование компании	Интернет-источник	Капитальный ремонт		Косметический ремонт	
			Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость материалов с учетом НДС	Стоимость работ с учетом НДС	Стоимость материалов с учетом НДС
1	Компания "Гросстрой"	<a href="http://отделка-помещений.москва/услуги/ремонт-офисов/">http://отделка-помещений.москва/услуги/ремонт-офисов/</a>	8 000	7 000	4 000	5 000
2	Компания "Архитектус"	<a href="https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html">https://mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html</a>	8 000	6 900	4 300	3 300
3	Средняя стоимость работ и материалов с учетом НДС, руб./кв. м		8 000	6 950	4 150	4 150
4	Полная стоимость ремонта с учетом НДС, руб./кв. м			14 950		8 300
<b>5</b>	<b>Полная стоимость ремонта без учета НДС, руб./кв. м</b>			<b>12 000</b>		<b>7 000</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Удельный показатель величины затрат на капитальный ремонт производственно-складской недвижимости составляет 7 000 руб./кв. м (без учета НДС), косметический ремонт - 3 000 руб./кв. м (без учета НДС). Удельный показатель величины затрат на капитальный ремонт офисной недвижимости составляет 12 000 руб./кв. м (без учета НДС), косметический ремонт - 7 000 руб./кв. м (без учета НДС).

<sup>41</sup> <https://statirelt.ru/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelnya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta>

<sup>42</sup> <https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

Табл. 9.32

### Расчет резерва на замещение

Наименование показателя	Ед. изм.	Офисное помещение	Складское
Стоимость капитального ремонта	руб./кв. м ( без учета НДС)	12 000	7 000
Общая площадь	кв. м	1 751,80	17 502,90
Стоимость капитального ремонта	руб.	21 021 600	122 520 300
Периодичность проведения капитального ремонта лет		30	30
Депозитная ставка (средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в руб. сроком более 1 года)	%	6,92%	6,92%
Резерв на замещение (без учета НДС), руб./кв. м/год		129	75
<b>Резерв на замещение</b>	<b>руб.( без учета НДС)</b>	<b>225 767</b>	<b>1 315 838</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

### 9.3.7. Определение величины чистого операционного дохода в прогнозном периоде

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

Расчет производится по формуле:

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

### 9.3.8. Расчет ставки капитализации

Сведения о величине ставки капитализации приведены в разделе 7.4.7 и 7.5.7 Отчета.

Учитывая характеристики местоположения, физические характеристики оцениваемых объектов, ставка капитализации определена на уровне средних значений для объектов офисного и производственно-складского назначения пропорционально структуре площадей по функциональному назначению в составе единого объекта недвижимости.

Табл. 9.33

### Расчет ставки капитализации

Назначение помещений	Общая площадь помещений в составе единого объекта недвижимости	Доля помещений различного назначения в составе единого объекта недвижимости	Ставка капитализации различного назначения	Скорректированная ставка капитализации согласно доле помещений различного назначения, в составе ЕОН
Офисные	1 751,80	10%	10,50%	1,04%
Производственно-складские	15 879,60	90%	11,30%	10,18%
<b>Итого</b>	<b>17 631,40</b>	-	-	<b>11,22%</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

### 9.3.9. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках доходного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 9.34

### Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
1	Общая площадь помещений	кв. м	19 254,70
2	Общая арендопригодная площадь помещений, в том числе	кв. м	17 631,40
2.1.	площадь помещений офисного назначения	кв. м	1 751,80
2.2.	площадь складских помещений	кв. м	15 879,60
3.1.	Среднерыночная величина ставки арендной платы офисных помещений (с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, без НДС)	руб./кв. м/год	12 000
3.2.	Среднерыночная величина ставки арендной платы складских помещений (с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов, без НДС)	руб./кв. м/год	5 200
4	Потенциальный валовый доход, в том числе:	руб./год (без учета НДС)	103 595 520
4.1.	- потенциальный валовый доход от офисных помещений (без учета НДС)	руб./год (без учета НДС)	21 021 600
4.2.	- потенциальный валовый доход от складских помещений (без учета НДС)	руб./год (без учета НДС)	82 573 920

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Значения
5.1.	Коэффициент экономического недовольствия арендопригодной площади офисных помещений	%	8,40%
5.2.	Коэффициент экономического недовольствия арендопригодной площади складских помещений	%	4,10%
6.1.	Потери от недовольствия офисных помещений	руб./год (без учета НДС)	1 765 814
6.2.	Потери от недовольствия складских помещений	руб./год (без учета НДС)	3 385 531
7	Действительный валовый доход, в том числе:	руб./год (без учета НДС)	98 444 175
8	Действительный валовый доход от сдачи в аренду офисных помещений	руб./год (без учета НДС)	19 255 786
9	Действительный валовый доход от сдачи в аренду складских помещений	руб./год (без учета НДС)	79 188 389
10	Операционные расходы	руб./год (без учета НДС)	36 441 042
11	Резерв на замещение	руб./год (без учета НДС)	1 541 605
12	Затраты на управляющую компанию (1,0% от ДВД)	руб./год (без учета НДС)	984 442
13	Чистый операционный доход	руб./год (без учета НДС)	59 477 087
14	Ставка капитализации	%	11,22%
15	Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода	руб. без учета НДС	530 098 810
<b>16</b>	<b>Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. с учетом НДС</b>	<b>636 118 572</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость единого оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет<sup>43</sup> (с НДС):

**636 118 572 руб.**

**(Шестьсот тридцать шесть миллионов сто восемнадцать тысяч пятьсот семьдесят два) руб.**

<sup>43</sup> Рыночная стоимость приведена с учетом округления до рублей.



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

Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительном и доходном), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости оцениваемого имущества с учетом их количественного и качественного значения.

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

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых 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 оцениваемого имущества 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.

### **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 и с чувствительностью ставки капитализации.

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 при определении рыночной стоимости объекта оценки:

- для земельного участка:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом – 100 %;
  - стоимость, определенная доходным подходом – 0 %;

- для единого объекта недвижимого имущества:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом – 50 %;
  - стоимость, определенная доходным подходом – 50 %;
  - стоимость, определенная затратным подходом – 0 %.

Табл. 10.1

**Итоговая стоимость земельного участка, полученная при применении разных подходов**

Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.
Сравнительный	100 164 150	100%	100 164 150
Доходный	Не применялся	0%	Не применялся
Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (с учетом НДС)</b>		<b>100%</b>	<b>100 164 150</b>

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Табл. 10.2

**Согласование результатов единого объекта недвижимости**

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.
1	Сравнительный	791 380 500	50%	395 690 250
2	Доходный	636 118 572	50%	318 059 286
3	Затратный	Не применялся	0%	-
<b>4</b>	<b>Итого рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>713 750 000</b>

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Итоговая рыночная стоимость единого объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет<sup>44</sup> (с учетом НДС):

**713 750 000 руб.**

**(Семьсот тринадцать миллионов семьсот пятьдесят тысяч) руб.**

Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав Объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Табл. 10.3

**Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов**

Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Нежилое здание	г. Москва, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1	77:03:0002007:1052	19 254,70	613 585 850	511 321 542
Право аренды на земельный участок	г. Москва, проезд 2-й Иртышский, вл. 4, стр. 1	77:03:0002007:21	9 905,00	100 164 150	83 470 125
<b>Итого</b>			<b>-</b>	<b>713 750 000</b>	<b>594 791 667</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

<sup>44</sup> Округленно до рублей

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



### ДОВЕРЕННОСТЬ № 4

г. Москва

«24» апреля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка Активов», ИНН 7703169902, ОГРН 1027739227944, в лице Генерального директора **Яковченко А.И.**, действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» Терёшина 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. Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета;
3. 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.

Подпись **Терёшина Ивана Владимировича**

удостоверяю,

Генеральный директор  
ООО «ЭсАрДжи-Оценка Активов»

Яковченко А.И.





**ПОЛИС № №08905/776/00004/19**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 08905/776/00004/19 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка активов»

**Юридический адрес:** 105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 503

ИНН 703169902

**Объект страхования:** не противоречащее законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей  
**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "01" февраля 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут "31" января 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "01" февраля 2019 г. по "31" января 2020 г.

**Страховщик:**

Костенко М.А.

На основании доверенности №№6178/18 от «07» июня 2018 г.

**Страхователь:**

Яковченко А.И.

Место и дата выдачи полиса:  
г. Москва «30» января 2019 г.











**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190E0B40R2062**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Гончаров Максим Дмитриевич</b>	
<b>Объект страхования:</b> 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (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)	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	<b>0,035%</b>
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» июня 2019 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «06» июня 2019 г. по «05» июня 2020 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 <b>1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)</b> . 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. /А.Р. Добросельский /



Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «04» июня 2019 г.

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012523-1 « 25 » мая 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Гончарову Максиму Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 25 » мая 20 18 г. № 67

Директор  А.С. Бузникин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » мая 20 21 г.





## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

Скриншоты объектов-аналогов для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

### Аналог 1

**База недвижимости** Поиск аналогов Добавить объект [airport@sgroup.ru](mailto:airport@sgroup.ru)

**Продаю участок р-н Очаково-Матвеевское, Москва, м. Раменки, Рабиновича ул, 40А - база ЦИАН, объявление №172586201**  
Виртуальное объявление

Адрес: Москва ЗАО р-н Очаково-Матвеевское Рабиновича ул, 40А

Тип объекта оценки: Земельный участок

Тип сделки: Продажа

Дата публикации: 20.02.2018

Обновление на сайте: 20.02.2018

Последний раз замечено: 27.08.2018

Срок публикации: 6 месяцев

Цена предложения: 53 000 000 руб.

Цена предложения за метр: 13 250 руб./кв.м.

Площадь: 0

Площадь земли: 4 000.00 м<sup>2</sup>

Состояние отделки: ЦИАН

Источник объявления: [sml.ru/sale/lyubiyavl/172586201](http://sml.ru/sale/lyubiyavl/172586201) Поиск

Ссылка на объявление: ID 243935-47 903 13131-51

Контактные данные

[скрыть объявление](#)

**Описание:**  
Продам зем. участок, пром. назначения.  
Есть разрешение на строительство административно складского здания.  
По земле - договор аренды. Участок 0,1га для строительства производственной базы (объекты пром. назначения) с возможностью размещения объектов складского назначения.  
Комплексное хозяйство, материально-технического снабжения объект и заготовщик.  
Из ГПЗУ ГЭП, плотность застройки - 20 000 кв м / га, общая площадь во внешних границах наружных стен - 6 000 кв м, % застроенности - не установлен, высота застройки - 30 м



Аналог 2



www.cian.ru/sale/commercial/149802147/

**Коммерческая земля, 1 952 сот.**

Москва, ВАО, р-н Ивановское. Малый Кулаевский проезд, вл14А  
 10 мин. на транспорте

**1952 сот.** **Земли промышленности**  
 Площадь Категория

Предлагаем Вам рассмотреть возможность приобретения земельного участка по адресу: г. Москва, ВАО, Малый Кулаевский проезд, вл. 14А, Участок находится на внутренней стороне МКАД недалеко от пересечения и крупной развязки с шоссе Энтузиастов.  
 Длина участка около 90 м  
 Ширина около 30 м  
 Площадь 1952 м2  
 Согласованная площадь застройки 620 м2  
 Форма владения договор аренды  
 Срок окончания договора - июнь 2021 года, есть ГПЗУ.

**22 000 000 Р**

11 271 Р за сот.

**Елена Хван**  
 Еще 2 объекта



**Условия сделки**

Цена	22 000 000 Р
Ставка	113 Р за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Аналог 3

onrealty.ru/moskva/kupit-uchastok/673965

**УЧАСТОК НА ПРОДАЖУ В МОСКВЕ, РЯБИНОВАЯ УЛИЦА, 28АС4**

Москва, ЗАО, район Очаково-Матвеевское, метро Кунцевская, Рябиновая улица, 28АС4 добавлено 20 декабря в 15:40

[ОПИСАНИЕ](#)
[НА КАРТЕ](#)
[ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ](#)
[СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)
[ПОЖАЛОВАТЬСЯ](#)
[В ИЗБРАННОЕ](#)

**АРХИВ**

**ЦЕНА**  
**400 000 000 ₪**

**Продавец**

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН    НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

**ОПИСАНИЕ**

Продается инвестиционный проект строительства предприятия 4 - 5-й категории вредности. Возможно строительство объектов широкого круга назначения, от складского комплекса до гипермаркета. Имеется ГПЗУ, Москва г. Западный административный округ, Рябиновая улица 28АС4, м. Молодежная, продается участок, 296 соток, Номер лота: 1173464

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

ONREALT НЕДВИЖИМОСТЬ  
НЕТ ФОТО



sr-g.ru/balka/offer-b3881577b0ca1493b26b5c4ba07e2217d16da6?from=map&reportID=1022

Приложения Банк ТРАСТ ПланФикс фоткегоур.ру metropol-hotel-mo... ZDANCE.INFO - Про... Рейтинг округов... Продажа особняк... Продажа здания ... Ген план Продажа здания ... Книга 2. Карты, ске...

**STREET RETAIL**  
В ГОТОВЫХ ДОНАХ  
ВЫСОРНЫЕ АРХИТЕКТУРЫ

**WATER DEVELOPMENT**

**Реклама**  
Декорация находится на рекламном сайте

**ЖК "Резиденция Композиторов"**  
Street retail, офисы, Охрана, паркинг и витражное остекление. Потолки от 4 м. 4 минуты до Садового кольца +7 (495) 127-65-...  
Показать телефон

[Все спецпредложения](#)

**Описание**  
Производственно-складское здание общей площадью 10750 м2 в ВАО Москвы, урбная транспортная развязка в сторону области и в центр, 3 км от ТТК, 10 минут пешком от м. Авиамоторная. Здание расположено на огороженной охраняемой территории, в 30 метрах от вездного КПП. В 2009 году был проведен полный капитальный ремонт, в процессе которого была произведена замена инженерных систем - теплового, вентиляционного и электро оборудования, автоматическая противопожарная система, а также кап. ремонт кровли, герметизация стен, оборудованы офисные интерьеры общей площадью 600м2, внутренний косметический ремонт, заасфальтирована прилегающая территория. Высота потолка 15м, рабочая 9м, имеется кран-балки. Ворота с пандусом и "нулевой" уровень. Пол -бетон. Все центральные коммуникации. Земельный участок 9240 м2 оформлен в долгосрочную аренду. Номер лота 68263.

**Информация**  
Продается Склад Москва, цена 380 000 000 руб.  
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

- Пожаловаться
- Замеска
- Печать
- PDF

**Расположение**  
Москва, м. Андропова, Россия, Москва, 2-я Энтузиастов, 5

- 791 м. [на карте](#)
- 1674 м. [на карте](#)
- 3 км [на карте](#)





← → ↻ [srg-it.ru/baikal/offer-741787cbe5976289e08012c5d20756169c61c2b2?from=map&reportID=1022](http://srg-it.ru/baikal/offer-741787cbe5976289e08012c5d20756169c61c2b2?from=map&reportID=1022) [Приложения](#) [Банк ТРАСТ](#) [Планфикс](#) [fortexgroup.ru](#) [metropol-hotel-мо...](#) [ZDANE.INFO - Про...](#) [Аренда офиса от 9...](#) [ПВ БО](#) [Продажа особняк...](#) [Рейтинги округов...](#) [Ген план](#) [Прода](#)

**помещение под производство**  
**Москва, район Южное Медведково, Чермянская ул., 3**  
[Показать на карте](#)  
М. Бибирево, 2,3 мин. пешком

**900 000 000 руб.**  
55 276 руб. за м² продажа

[Показать телефон](#)  
**+7 903 549-38-09, +7 495 643-00-43**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

**Об объекте**  
Площадь: 16 282 м²  
Этаж: 6 из 6  
Состояние: типовой ремонт

**О здании**  
Тип здания: административное здание  
Общая площадь: 16 282 м²  
Участок: в собственности  
Категория: действующий

ID 1015 Производственно-складская база расположена на трех земельных участках (4 311 кв. м., 15 513 кв. м. и 24 230 кв. м.), долгосрочная аренда.  
Комплекс состоит из строений:  
- административный корпус, S-2, 441 кв. м., складской комплекс, S-13 065 кв. м., ангар, S-487 кв. м., вспомогательное помещение (тепловой пункт), S-142, кв. м., нежилое здание (трансформаторная), S-147 кв. м.

[PKE. Целостность](#)  
[Показать телефон](#)  
**+7 903 549-38-09, +7 495 643-00-43**

Платное  
23 янв, 11:59  
Просмотров: всего 593, за сегодня 3

Аналог 3

Приложения | Банк ТРАСТ | ПланФикс | fontexgroup.ru | fontexgroup.ru | ZDANIE.INFO - Пр... | Аренда офиса от 9... | ПБ БО | Продажа особняк... | ActualReport2014... | Рейтинги округов...

База недвижимости | Поиск аналогов | [svetlana@srgrussia.ru](mailto:svetlana@srgrussia.ru)

**Продажа склада Москва, м. Угрешская, 3-й Угрешский проезд, в/д 8АС1 район Печатники - база ЦИАН, объявление №1 87028038**

Виртуальное объявление

Адрес: Москва ЮВАО р-н Печатники 3-й Угрешский проезд в/д 8АС1

Тип объекта оценки: Производственно-складское помещение

Тип сделки: Продажа

Дата публикации: 24.07.2017

Объявление на сайте: 16.12.2019

Последний раз замечено: 16.12.2019

Срок публикации: 2 года

Цена предложения: 400 000 000 руб.

Цена предложения за метр: 54 990 руб./кв.м.

Площадь: 7 274,00 м²

Состояние отделки:

Класс здания:

Наличие отопления: Неотопляемое

Наличие Ж/д ветки (права зарегистрированы в ЕГРН): Да

Источник объявления: ЦИАН

Ссылка на объявление: [www.cian.ru/sale/commersial/187028038](https://www.cian.ru/sale/commersial/187028038) Поиск

Контактные данные: Славный Градъ, +7 929 641-795-77 +7 967 079-96-85

**ОПИСАНИЕ:**

БЕЗ КОМИССИИ! Предлагается на продажу производственно-складской комплекс общей площадью 7 100 кв.м., из них отапливаемая площадь - 6928 кв.м., не отапливаемая - 346 кв.м. Офисное здание площадью - 1019 кв.м.

Комплекс расположенный на земельном участке площадью 2,5 га. Комплекс обеспечен всеми инженерными центральными коммуникациями. Выделенная мощность - 380 кВт (идет процесс увеличения мощности вводе). Есть собственная котельная и трансформаторная подстанция.

В настоящий момент площади сдаче по краткосрочным договорам. Комплекс имеет удачное расположение в непосредственной близости от ТТК и удобные выезды на основные транспортные магистрали города.

В шаговой доступности расположены станция метро Кожуковская и станция МЦК Угрешская. На территории комплекса имеется собственная современная котельная. Огороженная и охраняемая территория со своей подъездной дорогой. Действующий договор аренды земли до 2021 года.

**ОБЪЯВЛЕНИЯ:**

Источник объявления	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Цена предложения	Площадь	Ссылка
AFY.ru	16.12.2019	16.12.2019	16.12.2019	400 000 000 руб.	7 010,00 м²	<a href="http://afy.ru/mos...">http://afy.ru/mos...</a>
mohe.ru	14.12.2019	15.12.2019	15.12.2019	400 000 000 руб.		<a href="http://mohe.ru/6...">http://mohe.ru/6...</a>
zdanie.info	14.12.2019	14.12.2019	16.12.2019	400 000 000 руб.	7 010,00 м²	<a href="https://zdanie.info...">https://zdanie.info...</a>
AFY.ru	14.12.2019	14.12.2019	16.12.2019	400 000 000 руб.	7 010,00 м²	<a href="http://afy.ru/mos...">http://afy.ru/mos...</a>
AFY.ru	13.12.2019	14.12.2019	16.12.2019	400 000 000 руб.	7 010,00 м²	<a href="http://afy.ru/mos...">http://afy.ru/mos...</a>
Домофонд	12.12.2019	12.12.2019	16.12.2019	400 000 000 руб.	7 010,00 м²	<a href="http://www.domf...">http://www.domf...</a>
AFY.ru	21.07.2019	25.10.2019	15.12.2019	400 000 000 руб.	7 100,00 м²	<a href="http://afy.ru/mos...">http://afy.ru/mos...</a>
AFY.ru	21.07.2019	25.10.2019	24.11.2019	400 000 000 руб.	7 100,00 м²	<a href="http://afy.ru/mos...">http://afy.ru/mos...</a>
AFY.ru	20.07.2019	20.07.2019	19.08.2019	389 959 140 руб.	7 100,00 м²	<a href="http://afy.ru/mos...">http://afy.ru/mos...</a>

[sr-g.ru/baika/offer-9b7bdc9053224825f0646c236888b211e2a367e?from=map&reportID=1022](#)
Планфикс
Банк ТРАСТ
Рейтинги округов...
Ген план
Продажа земли ...
Книга 2. Карты

[Аренда](#)
[Продажа](#)
[Новостройки](#)
[Коммерческая](#)
[Ипотека](#)
[ПИК](#)


[Каталог специалистов](#)
[Поиск по карте](#)
[Оценка квартир](#)
[Журнал](#)
[Вопросы риэлтору](#)

**ЦИАН**

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа складов в Москве > ЮВАО > Печатники > метро Угрешская > 3-й Угрешский проезд  
 вчера, 15:59 > 406 просмотров, 0 за сегодня

**Склад, 7 100 М<sup>2</sup>**  
 Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 3-й Угрешский проезд, 8АС1. На карте  
 Угрешская - 5 мин. пешком

[В избранное](#)
[Пожаловаться](#)



12 фото

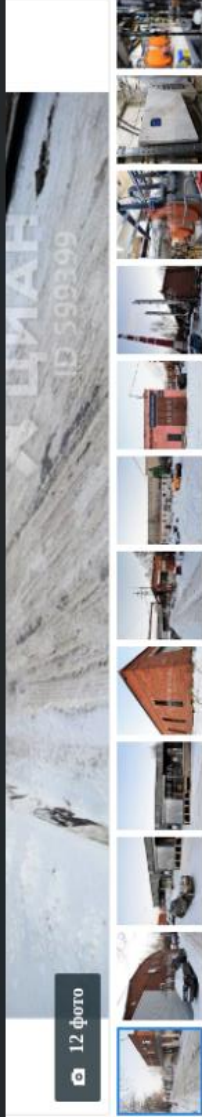
**400 000 000 Р**  
 56 339 Р за м<sup>2</sup>  
 Включены НДС

PRO  
**Славный Градъ**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Ещё 430 объектов  
**+7 985 334-08-64**

SMS доставлены не будут, звоните  
 Покупателя, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Платное](#)

[+ Добавить объявление](#)



12 фото

**7 100 м²** **1 из 1** **12 м** **Свободно**  
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

**БЕЗ КОМИССИИ!** Предлагается на продажу производственно-складской комплекс общей площадью 7 100 кв.м., из них отапливаемая площадь - 6928 кв.м., не отапливаемая - 346 кв.м. Офисное здание площадь - 1019 кв.м. Комплекс расположенный на земельном участке площадью 2,5 га. Комплекс обеспечен всеми инженерными центральными коммуникациями. Выделенная мощность - 380 кВт (идет процесс увеличения мощности вдвое). Есть собственная котельная и трансформаторная подстанция. В настоящий момент площади сданы по краткосрочным договорам. Комплекс имеет удачное расположение в непосредственной близости от ТТК и удобные выезды на основные транспортные магистрали города. В шаговой доступности расположены станция метро Кожуховская и станция МЦК Угрешская. На территории комплекса имеется собственная современная котельная. На территории имеется собственная парковка. Огороженная и охраняемая территория со своей подъездной дорогой. Действующий договор аренды земли до 2021 года.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	400 000 000 ₽
Ставка	56 339 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 66 666 666 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

# Скриншоты объектов-аналогов для определения арендной ставки помещений производственно-складского назначения

## Аналог 1

Аренда: офис  
Виртуальное объявление

Адрес: Москва ВАО р-н Южное Бутово ул. 8

Тип объекта оценки: Производственно-складское помещение

Тип сделки: Аренда

Тип договора: Прямая аренда

Дата публикации: 29.11.2017

Обновление на сайте: 13.11.2018

Последний раз замечено: 16.12.2019

Срок публикации: 2 года

Арендная плата: 156 000 руб. в месяц

Ставка арендной платы за метр в год: 6 500 руб./кв.м. в год

Ставка арендной платы в месяц: 541 руб./кв.м. в месяц

Площадь: 288,00 м²

Состояние сделки: Хорошее

Класс здания: Хорошее

Наличие столбов: Неотплавленное

Наличие ж/д путей (права зарегистрированы в БРН): Нет

Источник объявления: Циан

Ссылка на объявление: [skan.ru/rent/commercial/167590513](http://skan.ru/rent/commercial/167590513) Поиск

Электроснабжение: Есть

Газоснабжение: Нет

Водоснабжение: Нет

Контактные данные: ИНН/ОИ-Недействительность Коммерческая \*7 495 365-55-05

**Описание:**  
 Лот: ин-00116562 ПОМЕЩЕНИЕ ПОД ПРОИЗВОДСТВО в АРЕНДУ м. Щелковская, 15 минут пешком, ул. Монтажная д.Б.  
 Светлов в аренду помещение под производство общей площадью 288 кв.м. на 2-ом этаже производственного здания.  
 Рынок: Высокий.  
 Огороженная, охраняемая территория.  
 Режим пропускной. Мощность электричества = 70 кВт.  
 Парковка на территории за дополнительную плату.  
 Цена 6 500 рублей за 1 кв. м в год. Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса.  
 Договор: Договор Коммерческой недвижимости.  
 Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

Источники объявления	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка
Циан	06.11.2018	06.11.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	
mlk/vap/ptgl	22.10.2018	24.11.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://mlk/vap/ptgl/">http://mlk/vap/ptgl/...</a>	
mlk/vap/ptgl	22.10.2018	25.10.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://mlk/vap/ptgl/">http://mlk/vap/ptgl/...</a>	
Циан	03.10.2018	03.10.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	
Циан	03.10.2018	03.10.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	
Циан	27.08.2018	27.08.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	
Циан	27.08.2018	27.08.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	
Циан	20.08.2018	20.08.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	
Циан	20.08.2018	20.08.2018	156 000 руб. в месяц	288,00 м²	<a href="http://www.skan.ru/">http://www.skan.ru/...</a>	



← → ↻

Приложения Банк ТРАСТ ПланФикс

sr-g.ru/baikal/offer-80с6d13d33f9000a6f35ec59262c5c18bf27225b?from=map&reportID=1022

Голтегсгрупп.ру | metroroi-hotel-mo... | ZDANEINFO - Пр... | Аренда офиса от 9... | ПБ БО | Продажа особняк... | AnnualReport2014... | Рейтинги округов... | Ген план | Продажа здания....

Новый поиск

Недвижимость в Москве Коммерческая Аренда помещений под производство в Москве ВАО Гольяново метро Шелковская Монтажная улица

помещение под производство  
**Москва, район Гольяново, Монтажная ул., 8** [Показать на карте](#) [Платное](#)  
сегодня, 13:08

Щелковская, 15 мин. пешком

**156 000 руб. в месяц**  
6 500 руб. за м² в год

**Показать телефон**  
+7 495 363-55-05

**В избранное**

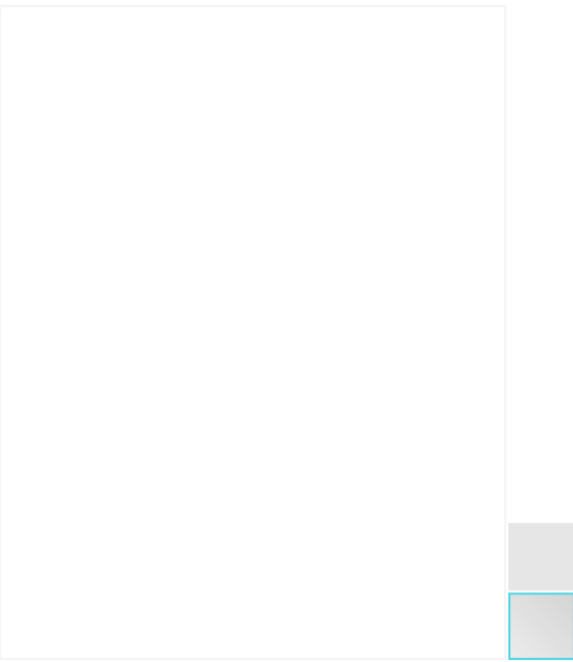
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды: прямая  
Срок аренды: длительный

**Об объекте**  
Площадь: 288 м²  
Этаж: 2 из 2

**О здании**  
Тип здания: нежилой фонд  
Общая площадь: 288 м²

Лот: мн-0016562 ПОМЕЩЕНИЕ под ПРОИЗВОДСТВО в АРЕНДУ



← → ↻ [srg-it.ru/baikal/offer-80c6d13d33f9000a6f55ec59262c5c18bf27225b7f?from=map&reportID=1022](http://srg-it.ru/baikal/offer-80c6d13d33f9000a6f55ec59262c5c18bf27225b7f?from=map&reportID=1022) [Планифик](#) [Банк ТРАСТ](#) [fontexgroup.ru](#) [metropol-hotel-mo...](#) [ZDANIE.INFO - Про...](#) [Аренда офиса от 9...](#) [ПБ БО](#) [Продажа особняк...](#) [AnnualReport2014...](#) [Рейтинги округов...](#)

**Пожалуйста, скажите, что ташии это объявление на ЦИАН**

**Тип аренды:**  
прямая

**Срок аренды:**  
длительный

**Об объекте**

**Площадь:**  
288 м²

**Этаж:**  
2 из 2

**О здании**

**Тип здания:**  
нежилой фонд

**Общая площадь:**  
288 м²

**Лот: кн-0016562 ПОМЕЩЕНИЕ под ПРОИЗВОДСТВО в АРЕНДУ м. Шелковская, 15 минут пешком, ул. Монтажная д.8.**  
Сдается в аренду помещение под производство общей площадью 288 кв.м. на 2-ом этаже отдельно-стоящего здания. Ремонт выполнен. Огороженная, охраняемая территория. Режим пропускной. Мощностъ электричества = 70 кВт. Парковка на территории за дополнительную плату.  
Цена 6 500 рублей за 1 кв. м в год  
Оптимальный вариант для ведения Вашего бизнеса. Звоните.

Департамент Коммерческой недвижимости.  
Контактный телефон: +7 (495) 363-55-05

**ИИЦ/ОМ. Сделайте заявку Коммерческая**  
**Показать телефон**  
+7 495 363-55-05

[Добавить в избранное](#) [Убрать из избранного](#) [Комментарий](#) [Пожаловаться](#)

[Экспорт](#) [Поделиться](#)

[КАРТА](#) [360°](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



← → ↻

Приложения

Банк ТРАСТ

ПланФикс

fortxgroup.ru

metropol-hotel-mo...

ZDANIE.INFO - Пр...

Аренда офиса от 9...

ПБ БО

W

Продажа особняк...

АппайРепорт2014...

Рейтинги округов...

Ген план

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > ВАО > Перово > метро Шоссе Энтузиастов > Электродрная улица

вчера, 12:19

108 просмотров, 0 за сегодня

**Склад (В), 206 м²**

Москва, ВАО, р-н Перово, Электродрная ул., 11С18 [На карте](#)

▲ Шоссе Энтузиастов · 10 мин. пешком ▲ Авиамоторная · 10 мин. на транспорте

▲ Перово · 9 мин. на транспорте

♥ В избранное

↶

✎

⬇

📍

▲ Пожаловаться

**120 000 ₺/мес.**

6 991 ₺ за м² в год

✓ Следить за изменением цены

Включены НДС, без комиссии

**MP - офис Отрядное**

Агентство недвижимости

На рынке с 2015 года

Ещё 323 объекта

**+7 915 201-55-43**

СМС доставлены не будут, звоните

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

**Технопарк Регева**

Продажа офисного здания рядом с м. Марьино. 100 000 руб./м2. Инфраструктура, паркинг.

**+7 (495) 152-84-21**

**Бизнес-центр DM Tower**

Выгодные инвестиции в коммерческ недвижимость на этапе строительства

Окупаемость 5 лет, доходность 17%

**+7 (495) 021-12-64**

**206 м²**

Площадь

**2 ИЗ 4**

Этаж

**4 м**


Выс. потолков

**Свободно**

Помещение

← → ↻ [srg-it.ru/baikal/offer-fa24f82f389bb710c1682f6e3c6e4e97e46858fd?from=map&reportID=1022](https://srg-it.ru/baikal/offer-fa24f82f389bb710c1682f6e3c6e4e97e46858fd?from=map&reportID=1022)

Приложения Банк ТРАСТ 18 ПланФикс fortexgroup.ru metropol-hotel-mo... ZDANIE.INFO - Про... Аренда офиса от 9... ПБ БО Продажа особняк...



**206 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**2 из 4**  
Этаж

**4 м**  
Выс. потолок

**Свободно**  
Помещение

Объектом занимается Павел. Без комиссии. Прямой контакт с собственником. Предлагает в аренду отапливаемое складское помещение площадью 206 м2 с по адресу ул. Электродная д11с/18 .Шаговая доступность м.Шоссе Энтузиастов. Помещение находится на втором этаже складского комплекса. Имеется отдельный туалет и комната для персонала. Возможность аренды офисных помещений. Грузовой лифт - тоннаж 3,2 т. Бетонный пол. Удобный подъезд для грузового автотранспорта. Охраняемая территория, круглосуточный режим работы. КУ включено. Охраняемый периметр территории, контрольно-пропускной режим. Общая система налогообложения. Лот 34618-13006.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	120 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	6 991 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 20 000 ₽	Минимальный срок аренды	-



Аналог 3

← → ↻ [str-it.ru/balka/offer-acb30ec630bb00030a907060274fc618cd5cf8ca?from=map&reportID=1022](http://str-it.ru/balka/offer-acb30ec630bb00030a907060274fc618cd5cf8ca?from=map&reportID=1022) [Приложения](#) [Банк ТРАСТ](#) [ПланФикс](#) [fotexgroup.ru](#) [metropol-hotel-mo...](#) [ЗДАНИЕ.INFO](#) · Про... [ПБ 60](#) [W](#) [Продажа особняк...](#) [AnnualReport2014...](#) [Рейтинги округов...](#) [Ген план](#)

**База недвижимости** Поиск аналогов [support@str-it.ru](mailto:support@str-it.ru)

**Склад в аренду — Перово метро**  
Виртуальное объявление

Адрес: Москва ВАО р-н Перово проезд 3-й Перова Поля 4А

Тип объекта оценки: Производственно-складское помещение

Тип сделки: Аренда

Тип договора: 27.02.2019

Обновление на сайте: 19.11.2019

Последний раз замечено: 16.12.2019

Срок публикации: 10 месяцев

Арендная плата: 121 608 руб. в месяц

Ставка арендной платы за метр в: 6 756 руб./кв.м. в год

Ставка арендной платы в месяц: 563 руб./кв.м. в месяц

Площадь: 216.00 м<sup>2</sup>

Состояние отделки: С

Класс здания: C

Наличие отопления: Неполное

Наличие ж.д. ветки (права зарегистрированы в ЕРН): Нет

Источник объявления: ЦИАН

Ссылка на объявление: [slap.ru/ent/commercial/202401775](http://slap.ru/ent/commercial/202401775) [Поиск](#)

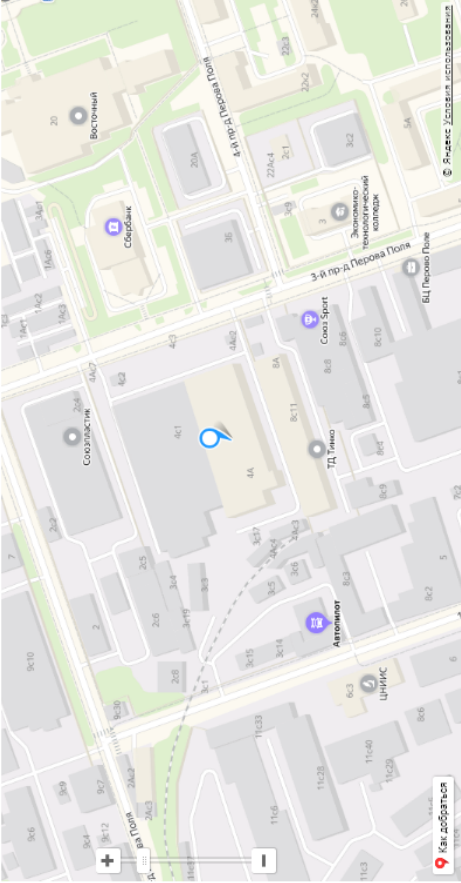
Электроснабжение: [С](#)

Газоснабжение: [С](#)

Водоснабжение: [С](#)

Контактные данные: +7 929 628-15-63

**Описание:**  
Складской комплекс 3-й проезд Перова Поля-класса С Аренда помещения площадью 216,0 кв.м.Стоимость кв. метра 6 756 руб. в год.возможен торг.Складской комплекс 3-й проезд Перова Поля расположен по адресу: 3-й Перова Поля пр-д. 4а, Москва.  
До станции метро Перово примерно 963 метров.  
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного помещения. Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.



Источник объявления	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка
АФ7.ru	19.10.2019	19.10.2019	18.11.2019	122 000 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://af7.ru/mos...">http://af7.ru/mos...</a>
love.ru	18.10.2019	22.11.2019	13.12.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://love.ru/o...">http://love.ru/o...</a>
love.ru	18.10.2019	19.11.2019	19.11.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://love.ru/o...">http://love.ru/o...</a>
love.ru	18.10.2019	20.10.2019	16.11.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://love.ru/o...">http://love.ru/o...</a>
авто.ли	17.10.2019	19.11.2019	16.12.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="https://www.avt...">https://www.avt...</a>
авто.ли	17.10.2019	18.10.2019	16.11.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="https://www.avt...">https://www.avt...</a>
ДоминоФонд	17.10.2019	17.10.2019	19.11.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.dom...">http://www.dom...</a>
АФ7.ru	23.09.2019	22.11.2019	13.12.2019	121 608 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://af7.ru/mos...">http://af7.ru/mos...</a>
АФ7.ru	23.09.2019	23.10.2019	21.11.2019	122 000 руб. в месяц	216.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://af7.ru/mos...">http://af7.ru/mos...</a>

← → ↻

Приложения

Банк ТРАСТ

ГланФикс

metropoli-hotel-мо...

ZDANIE.INFO - Про...

Аренда офиса от 9...

ПБ БО

Продажа особняк...

АппиалReport2014-...

Рейтинги округов...

Ген план

Продажа за

каталог специалистов

Поиск по карте

Оценка квартир

Журнал

Вопросы риэлтору

ПИС

Аренда

Продажа

Новостройки

Коммерческая

Ипотека

ПИК

Выход и регистрация

ЗАЯВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда складов в Москве > Щелковское шоссе > ВАО > Перово > метро Перово > проезд 3-й Перова Поля

вчера, 16:31

1 просмотр, 1 за сегодня

**Склад (В), 216 м²**

в офисно-складском комплексе «в 3-м проезде Перова Поля, 4А»

Москва, ВАО, р-н Перово, проезд 3-й Перова Поля, 4А На карте

▲ Перово · 10 мин. ПЕШКОМ

Щелковское шоссе

♥ В избранное

✎

↓

📄

📍

🔄

🔔

📧

📞

🚩

📄

📍

🔄

121 608 ₪/мес.

6 756 ₪ за м² в год

✉ Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

**PRO**

**ПСН-Сервис**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке с 2005 года

Еще 261 объект

**+7 929 628-13-63**

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

[Написать сообщение](#)

**Бизнес-центр DM Tower**

Выгодные инвестиции в коммерческую недвижимость на этапе строительства.


Окупаемость 5 лет, доходность 17%

**+7 (495) 021-12-64**

Застройщик «КР Пропертиз». Проектная декларация на сайте dmtower-bc.ru

sr-g.ru/baikal/offer-acb30ec630bb00030a9c7060274f6b18cd5c8ca?from=map&reportID=1022

Приложения Банк ТРАСТ ПланФикс fontexgroup.ru metropol-hotel-по... ZDANIE.INFO - Про... Аренда офиса от 9... ПБ 50 W Продажа особняк... АппаратReport2014... Рейтинги округов... Ген план Q Продажа здания ...



Площадь **216 м²**

Этаж **3 из 5**

Выс. потолков **5 м**

Помещение **Свободно**

Номер ЛОТА: 1812-1. Предлагается отапливаемое складское помещение 216 кв.м. Чистое, светлое ,охраняемая территория, ландшаф.удобные подъездные пути. Шаговая доступность к метро.ПРЯМАЯ АРЕНДА!

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.


[Показать телефон](#)

**Условия сделки**

Цена	121 608 €/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	6 756 € за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные манипулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		


[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков **5 м**



**БЦ «Барклай парк»**  
Продажа помещений от 165 000 руб./м2. Годовой арендный бизнес. Купцовский пр-1 — 500 м. Выгодные условия продаж!  
**+7 (495) 106-43-73**

Выгодные условия действуют до 31.12.2019, подробности на сайте [baikau.spril.ru](http://baikau.spril.ru)



**Продажа помещений от 7.4 млн руб. От 40.5 кв. м**  
Отдельный вход. Видныны. Высокие потолки. Сдается до 10%  
**+7 (495) 126-55-69**

Срок действия акции до 30.11.2019. Подробности на сайте [компания.a101.ru/promo/skladka-na-kommercheskuyu-nevizhnost-sevpropolnrasaya](http://компания.a101.ru/promo/skladka-na-kommercheskuyu-nevizhnost-sevpropolnrasaya). Застройщик ООО «А101». Проектные декларации на сайте [www.a101.ru](http://www.a101.ru)

# Скриншоты объектов-аналогов для определения арендной ставки помещений офисного назначения

## Аналог 1

← → ↻

sr-g-ru.ru/baikal/offer-935b193495736916050cb5991291f5fa6135ce84b?from=map&reportID=1022

Приложения Банк ТРАСТ ПланФикс Ботексгир.ги 11 метротор-холел-мо... ZDANIE.INFO - Про... Продажа офиса от 9... ПБ БО W Аренда офиса от 9... Рейтинги округов... АппалReport2014... Ген план 10 Про

База недвижимости Поиск аналогов [zirenet@sr-g.ru](mailto:zirenet@sr-g.ru)

Офис по адресу Зиртшский 46

Виртуальное объявление

Связанное виртуальное объявление

Адрес Россия, Москва, метро Черкизовская, Митянский 2/4 проезд, 4Б стр. 5

Тип объекта оценки Офисное помещение

Тип сделки Аренда

Тип договора Тип договора

Дата публикации 26.06.2019

Обновление на сайте 02.12.2019

Последний раз замечено 16.12.2019

Срок публикации 6 месяцев

Арендная плата 13 800 руб. в месяц

Ставка арендной платы за метр в 15 054 руб./кв.м. в год

Ставка арендной платы в месяц 1 254 руб./кв.м. в месяц

Площадь 10,00 м²

Класс здания

Этаж расположения 3

Этажность 4

Состояние отделки Удовлетворительное

Парковка Нет

Источник объявления аито.ру

Ссылка на объявление [http://aito.ru/moskva/kompleksovaia\\_leif/dlmosty/офис\\_10м2\\_р\\_з\\_д\\_п\\_в\\_2\\_1\\_г\\_л\\_у\\_р\\_к\\_р\\_д\\_д\\_1772078499](http://aito.ru/moskva/kompleksovaia_leif/dlmosty/офис_10м2_р_з_д_п_в_2_1_г_л_у_р_к_р_д_д_1772078499) Поиск

Электроснабжение

Газоснабжение

Водоснабжение

Контактные данные Дмитрий, +7 (997) 010-90-06

**ОБЪЯВЛЕНИЯ:**

Источник объявления	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка
АИТ/ру	27.09.2019	16.12.2019	13 800 руб. в месяц		11,00 м²	<a href="http://aif.ru/mos...">http://aif.ru/mos...</a>
АИТ/ру	14.09.2019	16.10.2019	14 500 руб. в месяц			<a href="http://aif.ru/mos...">http://aif.ru/mos...</a>
mo.ru	27.06.2019	12.12.2019	13 800 руб. в месяц		10,00 м²	<a href="http://mo.ru/o...">http://mo.ru/o...</a>
aito.ru	26.06.2019	16.12.2019	13 800 руб. в месяц			<a href="https://www.ait...">https://www.ait...</a>
Домофонд	26.06.2019	16.12.2019	13 800 руб. в месяц		11,00 м²	<a href="http://www.dom...">http://www.dom...</a>
бизнесid.ru	26.06.2019	16.12.2019	13 451 руб. в месяц		11,00 м²	<a href="http://www.bizn...">http://www.bizn...</a>

**ОПИСАНИЕ:**

Полная аренда офисное помещение полностью готовое к въезду. Выполнен косметический ремонт. Присутствует охранная система. Предоставляем сортировый адрес по 18 ИФНС. В аренду ставку включены НДС, коммунальные и эксплуатационные расходы. На территории есть парковка По всем вопросам звоните

stg-it.ru/baikal/offer-935b193495736916050cb599129f5f66135ce84b?from=map&reportID=1022

Приложения | Банк ТРАСТ | ПланФикс | ЗDANIE.INFO - Про... | Продажа офиса от 9... | ПБ БО | Продажа эсбьяк... | ActualReport2014... | Рейтинги округов... | Ген план | Продажа здания ...

Вход | Регистрация

**+ ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

**PRO-аккаунт**  
путь к успеху

**Консультации**  
по недвижимости

**Агентства**  
недвижимости

**Земельные участки**  
Москва

**Новостройки**  
по доступным ценам

**Недвижимость**  
Москва

В базе 4 688 157 предложений от 123 206 агентов  
Москва

Недвижимость в Москве / Аренда офиса в Москве / м. Чурьяковская /

**Офис 10м2 по адресу 2й Иргтышский прд- 4б**

**Офис** площадь 11 м<sup>2</sup>

Всего просмотров: 0

Опубликовано Вчера ID: 60000101278 Рейтинг: 0

**13 800 ₺ / в месяц**  
216 \$ или 196 €

**Автор объявления**  
КонсалтГрупп-МСК

**+7 (958) 400-45-01**

**Поделитесь объявлением**

**Информация о помещении и здании**

**11 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**Описание объекта**  
Прямая аренда Офисное помещение полностью готовое к въезду. Выполнен косметический ремонт. Охраняемая территория. Предоставляется юридический адрес по 18 ифис. В арендную ставку включены НДС, коммунальные и эксплуатационные расходы. На территории есть парковка По всем вопросам звоните [Читайте полностью](#)



# Аналог 2

← → ↻

Приложения

Банк ТРАСТ

ПланФикс

ftotekgroup.ru

метротрой-hotel-мо...

ZDANIE.INFO - Про...

ПБ БО

Аренда офиса от 9...

Продажа особняк...

AnnualReport2014-...

Рейтинги округов...

Ген план

Про...

**База недвижимости** Поиск аналогов [zarp@ftotek.ru](mailto:zarp@ftotek.ru)

**Офис в Москва Монтажная ул, 7с1 (18.0 м)**  
Виртуальное обновление

Адрес: Россия, Москва, ул. Монтажная, 7с1

Тип объекта оценки: Офисное помещение

Тип сделки: Аренда

Тип договора

Дата публикации: 22.05.2019

Обновление на сайте: 03.07.2019

Последний раз замечено: 16.12.2019

Срок публикации: 7 месяцев

Арендная плата: 22 200 руб. в месяц

Ставка арендной платы за метр в год: 14 322 руб./кв.м в год

Ставка арендной платы в месяц: 1 193 руб./кв.м в месяц

Площадь: 18,60 м<sup>2</sup>

Класс здания: С

Этаж расположения: 4

Этажность: 4

Состояние отделки: Хорошее

Парковка: Нет

Источник объявления: АФ/Г/и

Ссылка на объявление: [afu.ru/moskva/etazh-601543832](http://afu.ru/moskva/etazh-601543832)

Электроснабжение

Газоснабжение

Водоснабжение

Контактные данные: Визитка, 47 (495) 138-73-21

**ОБЪЯВЛЕНИЯ:**

Источник объявления	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка
АФ/Г/и	21.07.2019	25.08.2019	26.09.2019	22 200 руб. в месяц	18,90 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>
АФ/Г/и	21.07.2019	21.07.2019	19.08.2019	22 200 руб. в месяц	18,90 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>
АФ/Г/и	03.07.2019	03.07.2019	16.12.2019	24 000 руб. в месяц	18,00 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>
АФ/Г/и	09.06.2019	10.08.2019	05.09.2019	24 000 руб. в месяц	18,00 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>
АФ/Г/и	08.06.2019	08.06.2019	09.08.2019	24 000 руб. в месяц	18,00 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>
АФ/Г/и	22.05.2019	20.06.2019	22.06.2019	24 000 руб. в месяц	18,60 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>
АФ/Г/и	22.05.2019	22.05.2019	20.06.2019	24 000 руб. в месяц	18,60 м <sup>2</sup>	<a href="http://afu.ru/moskva/etazh-601543832">http://afu.ru/moskva/etazh-601543832</a>

показать на карте

Приложения | Банк ТРАСТ | ПланФикс | ф8 | Банк ТРАСТ | sg-it.ru/baikal/offer-0fcb88bd8716588455edc8b7059d51d03cb3e083?from=map&reportID=1022 | Рейтинг округов... | Ген план | Продажа здания... | Продажа здания...

Аренда офиса от 9... | Продажа особняк... | Аппарат2014...

В базе 2 528 416 предложений от 121 062 агентов

Москва

Новостройки по доступным ценам | Недвижимость Москва | Недвижимость Подмосковья | Агентства недвижимости | Консультации по недвижимости | PRO-аккаунт Путь к успеху

[+ ДОБАВИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ](#)

От: Вход | Регистрация

---

[Недвижимость в Москве](#) / [Аренда офиса в Москве](#) / [м. Черемуховская](#) / [ул. Монтажная](#) / [7С1](#) /

### Офис в Москва Монтажная ул, 7С1 (18,6 м)

21 мая 2019 (19:33:01) | [Распечатать](#) | [Добавить в избранное](#) | [Пожаловаться](#)

Общая информация | [Фотографии](#) | [Местоположение](#) | [Статистика](#)

ID объекта: 601543632, рейтинг: 31)

Прямая аренда. Сдам офисное помещение 18,6 кв.м. - в месящ. Все платжки включены. Юр. адрес ифис 18 (не массовый) предоставляем. Чистый, светлый, есть минимальная мебель, кондиционер, Стихийная парковка у здания. Офис располагается на 4 этаже 4 этажного административного здания. Строгая пропускная система (охрана), вход по пропускам. Комиссий и прочих скрытых платежей нет! Звонить с 9-00 до 18-00. Ирина


[Посмотреть на карте большего размера](#)

Автор объявления  
Ирина Макарук (Частный маклер)  
+7 (967) 137-11-73

[Посмотреть порт](#)

Дисконт: 0  
Подать: Создано 21 мая 2019 (19:33:01) по мск

Фотографии объекта



**Проектирование частных домов В РФ!**

Аналог 3

← → ↻ [srg-it.ru/balka/offer-1055a14c2a050555d2f8fb13d4e49cf521e4282?from=map&reportID=1022](#) [Ген план](#) [Рейтинги округов...](#) [АппияReport2014...](#) [Пр](#)

[Приложения](#) [Банк ТРАСТ](#) [ПланФикс](#) [D ZDAME.INFO - Про...](#) [Аренда офиса от 9...](#) [ПБ БО](#) [W](#) [M](#) [Продажа особняк...](#) [Рейтинги округов...](#)

База недвижимости [Поиск аналогов](#) [экспорт@srgru.ru](#)

**Сдаю офис 22.00 м² город Москва метро Щелковская Гольяново прд-д 2-й Иртышский 11/1 Москва, проезд**

Виртуальное объявление

**Адрес:** г. Москва, метро Черкизовская, метро Щелковская, Гольяново, пр-д 2-й Иртышский, 11/1, Москва, проезд

**Тип объекта оценки:** Офисное помещение

**Тип сделки:** Аренда

**Тип договора:**

**Дата публикации:** 20.04.2019

**Обновление на сайте:** 20.04.2019

**Последний раз изменено:** 16.09.2019

**Срок публикации:** 5 месяцев

**Арендная плата:** 31 167 руб. в месяц

**Ставка арендной платы за метр в год:** 17 000 руб./кв.м. в год

**Ставка арендной платы в месяц:** 1 416 руб./кв.м. в месяц

**Площадь:** 22.00 м²

**Класс здания:** С

**Этаж/расположение:**

**Этажность:**

**Состояние отделки:** Удовлетворительное

**Парковка:** Нет

**Источник объявления:** multilisting.ru

**Ссылка на объявление:** <https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/>

**Электроснабжение:**

**Газоснабжение:**

**Водоснабжение:**

**Контактные данные:** агент БЦИформ

**ОБЪЯВЛЕНИЯ:**

Источник объявления	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка
multilisting.ru	20.04.2019	20.04.2019	16.09.2019	31 167 руб. в месяц	22.00 м²	<a href="https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/">https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/</a>
multilisting.ru	20.04.2019	20.04.2019	11.09.2019	31 167 руб. в месяц	22.00 м²	<a href="https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/">https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/</a>
multilisting.ru	20.04.2019	20.04.2019	06.09.2019	31 167 руб. в месяц	22.00 м²	<a href="https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/">https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/</a>
multilisting.ru	20.04.2019	20.04.2019	27.08.2019	31 167 руб. в месяц	22.00 м²	<a href="https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/">https://multilisting.ru/offer/office/22823230-22-0m-17000rub-рр-д-2-й-иртышский-проезд/</a>

[Скриншот объявления](#)

Документы и фотографии

**Описание:**  
Сдается офисное помещение. В офисе выполнена стандартная офисная отделка: напольное покрытие - линолеум, стены - окрашены, освещение светодиодное. Арендная ставка действует по принципу - все включено. Есть кондиционирование.

srq-it.ru/baikal/offer-1055a14c2a050555d2f3fb13d4e4d9cf521e42822?from=map&reportID=1022

Банк ТРАСТ 18 ПланФикс 10 fortexgroup.ru 11 metropol-hotel-мо... ZDANIE.INFO - Про... Аренда офиса от 9... ПБ БО W Продажа особняк... AnnualReport2014-... Рейтинги округов... Ген пл

multilisting.su Выписки

Войти Зарегистрироваться + Подать объявление

### Сдаю офис 22.0 м² город Москва метро Щелковская метро Черкизовская Гольяново пр-д 2-й Иртышский 11/1 Москва, проезд

№ 22829230 | Обновлено 20 апр в 07:27 | Просмотров всего 1, сегодня 1

пожаловаться Управлять объявлением

Недвижимость г Москва / Аренда офисов г Москва / Щелковская / пр-д 2-й Иртышский / Черкизовская / Гольяново


**цена: 17 000 ₹**

агент БЦИнформ Показать телефон

Проверить этот офис перед тем, как снять его

площадь: 22.0 м.кв.  
адрес: г Москва, пр-д 2-й Иртышский, 11/1  
район: Гольяново  
метро: метро Черкизовская, метро Щелковская  
класс офиса: С

Сдается офисное помещение. В офисе выполнена стандартная офисная отделка: напольное покрытие - линолеум, стены - окрашены, освещение светодиодное. Арендная ставка действует по принципу - все включено. Есть кондиционирование.



## Корректировки, используемые в расчетах земельного участка

### Корректировка на торг

statrelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1920-skidka-na-torg-utorgovanie-

## Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.07.2019 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованным и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrelt

Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
<b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог</b>	0,88	0,96	<b>0,92</b>
<b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</b>	0,89	0,97	<b>0,93</b>
<b>Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</b>	0,87	0,95	<b>0,91</b>
<b>ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта</b>	0,82	0,91	<b>0,86</b>
<b>Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог</b>	0,81	0,92	<b>0,86</b>
<b>Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка</b>	0,74	0,88	<b>0,80</b>
<b>Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка</b>	0,77	0,90	<b>0,83</b>



## Корректировка на состав передаваемых прав на объект

### 8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78

## Корректировка на изменение цен во времени (дата предложения)

### Индексы

Аналитика / Индексы

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Средняя стоимость сотки (\$):

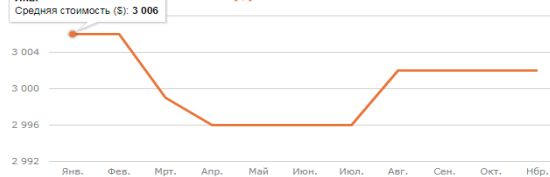


### Индексы

Аналитика / Индексы

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Средняя стоимость сотки (\$):

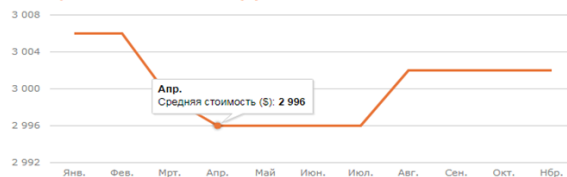


### Индексы

Аналитика / Индексы

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Средняя стоимость сотки (\$):

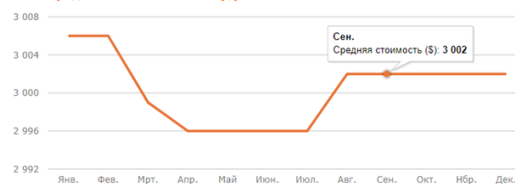


### Индексы

Аналитика / Индексы

2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Средняя стоимость сотки (\$):



### Индексы

Аналитика / Индексы

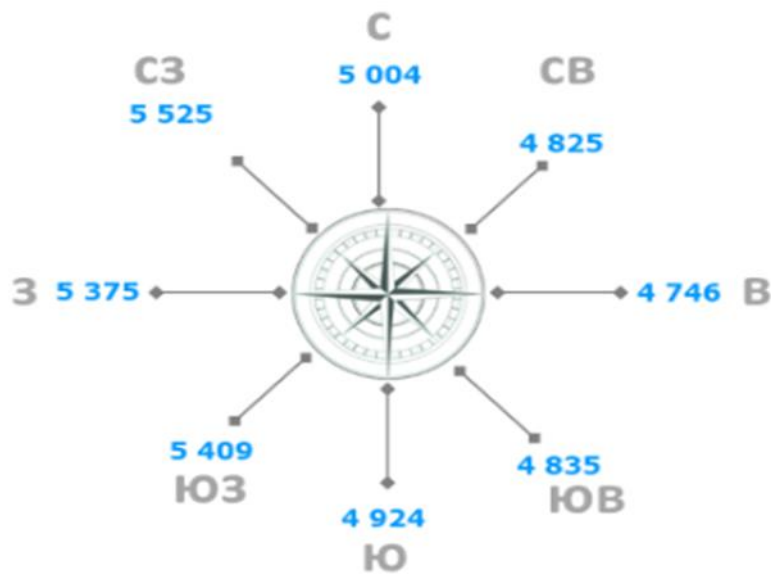
2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Средняя стоимость сотки (\$):



## Корректировка на местоположение

Средняя ставка аренды по округам, руб./кв. м





**Корректировка на общую площадь для земельных участков: переход от цен объектов площадью до 5 000 кв. м — к ценам объектов площадью более 1 000 000 кв. м (в процентах от цен)**

**Информация о результатах опроса экспертов по периодам**

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-49.5	-37 — -32	30
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-100 — 50	0
3 квартал 2014 года	0	-100 — 50	0
2 квартал 2014 года	-49.5	-37 — -32	30

*Корректировки, используемые в расчетах здания*

*Корректировка на состав передаваемых прав в ЕОН*

**8.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права**

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,76
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,78



## Корректировка на отличие цены предложения от цены сделки (торг)

SRG 24.2019.pdf - Adobe Acrobat Pro DC  
 Файл Редактирование Просмотр Очно Справка

Home Инструменты Документ

Свойства  
 Ничего не выделено

Инструменты поиска...  
 Войти

Назад Далее  
 Заменить на

Инструменты: Создать PDF, Редактировать PDF, Экспорт PDF, Добавить комментарий, Систематизировать страницы, Повысить качество сканирования, Защитить, Формы

Бесплатный пробный период — осталось дней: 0  
 Чтобы продолжить использование Acrobat, купите полную версию.  
 Купить Подробнее Активировать

RU 19:03 17.12.2019

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и тернет и из периодических изданий по не-корректировок. движимости (табл. 1.3.2.).  
 Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Ин-

Таблица 1.3.2  
 Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки	
	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Прода-жа	Арен-да	Продажа
<b>Крупные города</b>										
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11,5)	12-13 (13)	12-13 (13)
Краснодар	3-4 (4,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10,5)	5-6 (6,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	6-7 (7,5)	10-12 (11,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-12 (11,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4	11,4
<b>Средние города</b>										
Владивосток	3-6 (4,5)	8-9 (8,5)	5-7 (6)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	10-12 (11,5)	7-8 (8)	11-13 (12)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Омск	5-6 (5,5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	12-14 (13)	12-14 (13)
Самара	7-9 (8)	10-13 (11,5)	-	12-15 (13,5)	-	13-14 (13,5)	-	10-15 (12,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Саратов	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	6-8 (7,5)	9-12 (10,5)	7-8 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (11,5)	10-14 (11,5)
Тамбов	5-6 (5,5)	8-10 (9)	7 (7)	10-12 (11,5)	7-9 (8,5)	11-12 (12)	8-9 (8,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-14 (13)
Тверь	4-6 (5)	7-9 (8)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)	10-13 (11,5)
Среднее по средним городам в мае 2019 г.	5,8	9,2	6,5	11,0	6,7	10,9	7,7	11,5	12,3	12,3
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>										
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)	11-15 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

**Корректировка на административный округ**

Представлена в пункте "Корректировки, используемые в расчетах земельного участка".

**Корректировка на площадь недвижимости**

Таблица 75

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

**Корректировка на функциональное назначение**

Таблица 152

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,50	1,45	1,54
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,51	1,46	1,57
Отношение удельной арендной ставки бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной арендной ставке производственно-складской части комплекса	1,23	1,20	1,25

**Значения корректировок, усредненных по городам России, и доверительный интервал**

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной цене сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,22	1,19	1,24
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного холодильными камерами, к удельной арендной ставке сходного объекта, необорудованного холодильными камерами	1,23	1,20	1,25

**Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 86

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене (арендной ставке) такого же отапливаемого объекта	0,76	0,74	0,77

*Корректировка на материал стен для производственно-складских помещений*

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 95

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене (арендной ставке) такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,55	0,53	0,56

*Корректировка на наличие железнодорожной ветки*

**Значения корректировок, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов.**

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,13	1,16



## Затраты на проведение ремонта производственно-складской недвижимости

отделка-помещений.москва/услуги/ремонт-складов/ ☆

[Главная](#)
[Ремонт квартир](#)
[Отделка помещений](#)
[Отделочные работы](#)
[Сметный калькулятор](#)
[Контакты](#)

- Некомбинативные двери
- Натяжные потолки
- Натяжные потолки
- Ремонт балконов
- Ремонт квартир под ключ
- Ремонт кухни под ключ
- Свяжитесь с нами
- Сметный калькулятор
- Статьи
- Услуги
  - Ремонт коттеджей
  - Ремонт магазинов
  - Ремонт офисов
  - Ремонт ресторанов
  - Ремонт складов


**Статьи о ремонте**

- Внутренняя отделка стен пластиковыми панелями
- Почему косметический ремонт в магазинах делают профессионалы
- Особенности дорогой и дешевой керамической плитки
- Стиль авангард в интерьере: революционные сочетания цветов и форм
- Неоклассицизм – современная аристократичность интерьера

сроки: выполним монтаж потолков, стен, напольных покрытий, спланируем складские конструкции, стеллажи, оборудуем систему основного и аварийного освещения, смонтируем вентиляцию, противопожарную сигнализацию. В зависимости от вида вашей продукции проведем все необходимые согласования.

Наша производственная деятельность отлажена до мелочей: смета, договор, завоз материалов, поэтапное выполнение всех пунктов соглашения – ни часа простае. Мы ценим время, как своё, так и ваше. Четко, быстро, по-деловому. Качество обеспечено высокой квалификацией мастеров и постоянным контролем прорабов – специалистов с профильным образованием.

Вам нужен ремонт склада? Так не тяните время. Звоните! Вы уже нашли отличного подрядчика.



### Цены на ремонт промышленных помещений

Услуга	Косметический ремонт	Капитальный ремонт	Материалы
Отделка складов	от 2 000 руб. кв.м.	от 4 000 руб. кв.м.	2000 - 4000 руб. кв.м.

Сравнение цен на услуги по ремонту помещений | Москва | Ремонт складов

© защищено | skooprativ.ru/remont-sklada/

[О компании](#)
[Наши услуги](#)
[Галерея работ](#)
[Энциклопедия](#)
[Контакты](#)

Базовые цены для объектов площадью больше 100 метров квадратных. При минимальных требованиях к заказу. Хотите узнать стоимость вашего ремонта? Звоните - пишите!

*Лучшее соотношение цена-качество, официальный договор, быстрый расчет*

[Пример сметы](#)

\* - стоимость в рублях за один квадратный метр

НАИМЕНОВАНИЕ РАБОТ	СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ*	СТОИМОСТЬ РАБОТ*	ИТОГО
<b>РЕМОНТ СКЛАДА</b>			
Косметический ремонт	-	1500 р. м <sup>2</sup>	-
Полный ремонт	-	5000 р. м <sup>2</sup>	-
Капитальный ремонт	-	7000 р. м <sup>2</sup>	-
<b>МИНИМАЛЬНО ВОЗМОЖНАЯ СТОИМОСТЬ МАТЕРИАЛОВ</b>			
Косметический ремонт	1000 р. м <sup>2</sup>	-	-
Полный ремонт	1500 р. м <sup>2</sup>	-	-
Капитальный ремонт	2500 р. м <sup>2</sup>	-	-

[Рассчитать заказ](#) Воспользуйтесь простым калькулятором для приблизительного расчета стоимости работ.

### ФОТОГРАФИИ ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ



## Затраты на проведение ремонта офисной недвижимости

ю | отделка-помещений.москва/услуги/ремонт-офисов/



- Главная
- Ремонт квартир
- Отделка помещений
- Отделочные работы
- Сметный калькулятор
- Контакты

- Покраска обоев
- Штукатурка стен
- Офисные перегородки
- Офисный ковролин
- Стяжка пола
- Укладка плитки
- Офисные перегородки
- Портфолио
- Поставщикам
- Ремонт квартир
  - Ванная комната под ключ
  - Косметический ремонт за 3 дня
  - Межкомнатные двери
  - Натяжные потолки
  - Натяжные потолки
  - Ремонт балконов
  - Ремонт квартир под ключ
  - Ремонт кухни под ключ
- Свяжитесь с нами
- Сметный калькулятор
- Статьи
- Услуги
  - Ремонт коттеджей
  - Ремонт магазинов
  - Ремонт офисов
  - Ремонт ресторанов
  - Ремонт складов

деловую атмосферу офиса и, соответственно, всей организации в целом.

Впечатление от первого посещения и формирование позитивного впечатления о компании станут залогом дальнейшего успешного сотрудничества.

Внешний вид офиса напрямую связан с качеством проведенных в нем ремонтных работ. Они должны быть выполнены профессионально. При этом ремонт под ключ – целесообразное и выгодное решение для владельца.

Преимущества ремонта под ключ:

- комплексный подход;
- разработка дизайн-проекта;
- индивидуальное решение;
- согласование всех документов самим подрядчиком;
- готовность офиса к работе сразу после ремонта.

### Стоимость отделки офисов

Услуга	Косметический ремонт	Капитальный ремонт	Материалы
Отделка офисов	4 000 руб. кв.м.	8 000 руб. кв.м.	5000-7000 руб. кв.м.

### Статьи о ремонте

- Внутренняя отделка стен пластиковыми панелями
- Почему косметический ремонт в магазинах делают профессионалы
- Особенности дорогой и дешевой отделки помещений

mosremontcity.ru/czenyi/czenyi-na-remont-ofisov.html

🏠 ГЛАВНАЯ
👤 О КОМПАНИИ
🛠️ УСЛУГИ
💰 ЦЕНЫ
🖼️ ГАЛЕРЕЯ
📰 НОВОСТИ
📞 КОНТАКТЫ
🔍 Поиск по сайту

- ➔ Цены на устройство пола
- ➔ Цены на плиточные работы
- ➔ Цены на услуги плотника
- ➔ Цены на услуги электрика
- ➔ Цены на услуги сантехника
- ➔ Цены на погрузку-разгрузку

Стоимость работ за 1 кв.м. по полу

### Косметический ремонт и отделка

от 4 300 руб. / кв.м. работа от 3 300 руб. / кв.м. материал

- 1) Электромонтажные и сантехнические работы без замены старой разводки.
- 2) Малярные работы без подготовительных работ.
- 3) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.

### Бюджетный ремонт

от 5 500 руб. / кв.м. работа от 4 900 руб. / кв.м. материал

- 1) Перепланировка помещения без вмешательства в несущие конструкции.
- 2) Снятие старого покрытия, шпателька, зачистка поверхностей.
- 3) Электромонтажные, сантехнические работы без замены старой разводки.
- 4) Малярные работы с подготовительными работами.
- 5) Замена дверей, фурнитуры, напольных покрытий без подготовки.
- 6) Замена сантехники.

### Капитальный ремонт

от 8 000 руб. / кв.м. работа от 6 900 руб. / кв.м. материал

- 1) Перепланировка.
- 2) Усиление несущих конструкций, прорезка проемов в несущих стенах.
- 3) Замена системы отопления, канализации.
- 4) Полный цикл малярных работ, включая штукатурные работы.

### Элитный ремонт

от 17 000 руб. / кв.м. работа от 12 000 руб. / кв.м. материал

- 1) Полный цикл малярных работ с применением нестандартных материалов.
- 2) Позонное деление рабочих помещений с заводом холода и воздуха в каждую зону.

**ФОТО РЕМОНТА - НАШИ РАБОТЫ**

Фото ремонта квартир. Ремонт офисов - фото. Ремонт ванных комнат, плиточные работы - фото.

ПЕРЕЙТИ В ГАЛЕРЕЮ  
ДИЗАЙН ФОТО

Актив  
Чтобы .

Отчет об оценке №286-А-ОН-ТИ/19

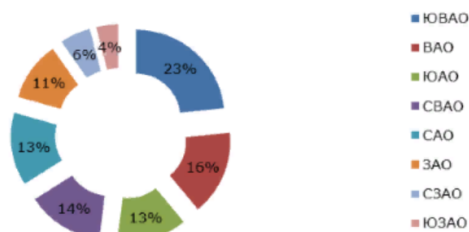
173

## Вакантность

### Предложение на складском рынке Москвы в I полугодии 2019 года

В первом полугодии 2019 года Юго-Восточный административный округ оставался неизменным лидером по количеству предложений об аренде объектов складской недвижимости класса С (В-) – 23%. Это объясняется сосредоточенностью промышленных территорий в округе и развитой транспортной доступностью. Вторым по объему предложений округом стал Восточный – 16%. На третьем месте по числу предложений был Северо-Восточный округ – 14%.

Распределение количества предложений об аренде по округам



По итогам I полугодия наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 78%. На втором месте объекты за МКАД – 17%. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположено 5% предложений об аренде складов класса С (В-). Отмечается тенденция смещения предложений об аренде складских площадей за МКАД +7% к результатам 2018 года. При этом, показатели экспонируемых предложений в зоне между Садовым кольцом и ТТК остались неизменными. **Вакансия в классе С (В-) составила 4,1%, что ниже уровня недозагрузки на рынке качественных складских объектов** по следующим причинам: возможность заключения лояльных договоров аренды, минимальные арендные ставки и улучшения транспортной доступности подобных объектов.

### Выводы применительно к рынку офисной недвижимости класса «С» («В-»)

Можно с уверенностью сказать, что кризис на рынке офисной и коммерческой недвижимости Москвы подходит к концу. При этом потенциальные покупатели и инвесторы приобретают офисную недвижимость класса С (В-) под редевелопмент более обдуманно, просчитывая все возможные риски проектов.

**Вакансия в классе С (В-) по-прежнему остается самой низкой (8,4%) по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.**

Среднее значение ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. составляет 10,5%.

Цены продажи офисных объектов класса «С» («В-») варьируются от 66 558 руб. за кв. м в ТАО, до 199 064 руб. за кв. м в ЦАО Москвы (с учетом НДС).

Арендные ставки на офисы класса «С» («В-») варьируются от 5 750 руб. за кв. м в год в ТАО, до 18 314 руб. за кв. м в год в ЦАО Москвы (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей).

## Операционные расходы



СПД-24, май 2019 г.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
<b>1</b>	<b>Москва*</b>			
<b>1.1</b>	<b>Офисные помещения:</b>			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
<b>1.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	9 160	7 610	5 740
	Эксплуатационные расходы	6 480	5 120	3 920
<b>1.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	3 080	2 780	1 940
	Эксплуатационные расходы	2 410	1 990	1 470
<b>2</b>	<b>Санкт/Петербург</b>			
<b>2.1</b>	<b>Офисные помещения</b>			
	Операционные расходы	6 720	5 756	3 830
<b>2.2</b>	<b>Торговые помещения</b>			
	Операционные расходы	7 510	6 190	4 750
<b>2.3</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	2 420	2 190	1 508
	Эксплуатационные расходы	1 910	1 680	1 120
<b>3</b>	<b>Московская область</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Производственно - складские помещения</b>			
	Операционные расходы	1 805 – 2 710	1 490 – 2 470	1 120 – 2 010

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

## Периодичность проведения капитального ремонта

Группа	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
<b>Б. Общественные здания (торговые, административные, офисные, театры, библиотеки, архивы и пр. общественного пользования)</b>				
I	Особолпрочные каркасные общественные здания (включая высотные) Фундаменты: монолитные или свайные. Стены: кирпичные, блочные или каркасные с заполнениями из высокопрочного стекла. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: монолитные или сборные железобетонные	175	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
II	Особокапитальные каркасные и бескаркасные общественные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или блочные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные.	150	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
III	Капитальные бескаркасные общественные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: кирпичные или крупноблочные. Перекрытия и покрытия: сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные или по металлическим балкам	125	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
IV	Капитальные бескаркасные общественные здания Фундаменты: монолитные, свайные или ленточные железобетонные. Стены: из облегченных материалов. Перекрытия и покрытия: деревянные по металлическим балкам. Лестничные марши и площадки: деревянные по металлическим балкам	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30

## Ставка капитализации

zdanie.info › Аналитика, обзоры рынка коммерческой недвижимости › Рынок складов

### Обзор рынка складской недвижимости класса С (В-) в Москве



23.08.2019

Аналитическая группа офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal в России и СНГ во главе с заместителем директора Департамента оценки и консультационных услуг Алексеем Лопатиным и старшим консультантом Департамента оценки и консультационных услуг Борисом Рыльковым представила исследование рынка складской недвижимости класса «С» («В-») в Москве по итогам I полугодия 2019 года. На основании представленной информации оценщики смогут рассчитывать и применять корректировки при определении рыночной стоимости и величин арендных ставок складской недвижимости класса С (В-) в г. Москве.

Обзор был проведен на основе анализа данных из закрытых риелторских баз (WinNER, БД Realto и др.), объем выборки составил более 20 тысяч предложений. При этом выборка была очищена от статистических выбросов, а также от дублированных предложений.

Основные выводы, сделанные на основе проведенных исследований:

- вакансия составила 4,1%,
- рынок восстанавливается после кризиса,
- **среднее значение ставки капитализации – 11,3%**,
- ставки аренды составили 4 746 – 5 525 за кв. м/рублей/в год (арендные ставки варьируются в зависимости от места расположения и указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей),
- цены продажи находились в диапазоне 34 670 – 48 000 рублей за кв. м (в зависимости от места расположения).

#### Выводы применительно к рынку офисной недвижимости класса «С» («В-»)

Можно с уверенностью сказать, что кризис на рынке офисной и коммерческой недвижимости Москвы подходит к концу. При этом потенциальные покупатели и инвесторы приобретают офисную недвижимость класса С (В-) под редевелопмент более обдуманно, просчитывая все возможные риски проектов.

Вакансия в классе С (В-) по-прежнему остается самой низкой (8,4%) по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

**Среднее значение ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2019 г. составляет 10,5%.**

Цены продажи офисных объектов класса «С» («В-») варьируются от 66 558 руб. за кв. м в ЦАО, до 199 064 руб. за кв. м в ЦАО Москвы (с учетом НДС).

Арендные ставки на офисы класса «С» («В-») варьируются от 5 750 руб. за кв. м в год в ЦАО, до 18 314 руб. за кв. м в год в ЦАО Москвы (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей).



## Шкала экспертных оценок для определения физического износа недвижимости

[/ Аналитика / Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости](#)

### ШКАЛА ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕЛИЧИНЫ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

лицензия на право ведения образовательной деятельности в сфере проф. образования №1438 от 18.05.2015  
свидетельство о государственной аккредитации ФГБОУ ВО ГУЗ №1548 от 07.12.2015

РЕЙТИНГ  
mo.ru  
4393286  
219  
219  
1923

г. Москва, ул. Казакова, 15, комн. 406  
Тел.: +7 (499) 261-73-83  
E-mail: do@valnet.ru

## Курсы валют и безрисковая ставка

Центральный банк Российской Федерации установил с 04.12.2019 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	43,9167
944	AZN	1	Азербайджанский манат	37,8073
051	AMD	100	Армянских драмов	13,4184
933	BYN	1	Белорусский рубль	30,4097
975	BGN	1	Болгарский лев	36,3482
986	BRL	1	Бразильский реал	15,1861
348	HUF	100	Венгерских форинтов	21,3868
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	53,9995
344	HKD	10	Гонконгских долларов	81,9273
208	DKK	10	Датских крон	95,1450
840	USD	1	Доллар США	64,1401
978	EUR	1	Евро	71,0608

Выбрать дату:

### Значения КБД Московской биржи 04.12.2019

Срок до погашения, лет	0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
Y(t), %	5.89	5.83	5.79	5.78	5.85	5.98	6.22	6.40	6.59	6.77	6.85	6.92

**Расчет арендопригодной площади нежилого здания с кадастровым номером 77:03:0002007:1052**

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
1	I	Производственные	1	кабинет	8,9	8,9	0,0	складские	339	офисное
1	I	Производственные	2	коридор	12,3	0,0	12,3	складские	339	техническое
1	I	Производственные	3	клетка лестнич	18,1	0,0	18,1	складские	339	техническое
1	I	Производственные	4	пом.производств	560,4	560,4	0,0	произв	339	складское
1	I	Производственные	4а	пом.производств	79,0	79,0	0,0	произв	339	складское
1	I	Производственные	5	коридор	15,9	0,0	15,9	произв	688	техническое
1	I	Производственные	б	клетка лестнич	13,9	0,0	13,9	произв	688	техническое
1	I	Производственные	7	склад	2 163,2	2 163,2	0,0	складские	688	складское
1	I	Производственные	7а	лифт	15,4	0,0	15,4	произв	688	техническое
1	I	Производственные	7б	лифт	15,4	0,0	15,4	произв	688	техническое
1	I	Производственные	7в	лифт	15,2	0,0	15,2	произв	688	техническое
1	I	Производственные	7г	лифт	15,2	0,0	15,2	произв	688	техническое
1	I	Производственные	8	склад	42,8	42,8	0,0	складские	375	складское
1	I	Производственные	8а	коридор	21,3	0,0	21,3	произв	375	техническое
1	I	Производственные	9	водомерная	93,5	93,5	0,0	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	9а	водомерная	11,8	11,8	0,0	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	9б	водомерная	14,7	14,7	0,0	прочая	688	техническое
1	I	Производственные	10	пом.подсобное	4,3	0,0	4,3	произв	375	складское
1	I	Производственные	11	коридор	22,0	0,0	22,0	произв	375	техническое
1	I	Производственные	11а	лифт	2,7	0,0	2,7	произв	375	техническое
1	I	Производственные	12	пункт тепловой	45,9	45,9	0,0	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	12а	кабинет	9,2	9,2	0,0	произв	375	офисное
1	I	Производственные	12б	душевая	3,7	0,0	3,7	произв	375	складское
1	I	Производственные	12в	пом.подсобное	14,0	0,0	14,0	произв	375	складское
1	I	Производственные	13	клетка лестнич	13,2	0,0	13,2	произв	375	техническое
1	I	Производственные	14	комната охраны	9,5	9,5	0,0	произв	375	складское
1	I	Производственные	15	тамбур	12,6	0,0	12,6	произв	375	техническое
1	I	Производственные	16	коридор	9,1	0,0	9,1	произв	375	техническое
1	I	Производственные	16а	коридор	7,4	0,0	7,4	произв	375	техническое
1	I	Производственные	17	кабинет	8,5	8,5	0,0	произв	375	офисное
1	I	Производственные	18	служебное	17,8	17,8	0,0	произв	375	складское
1	I	Производственные	18а	служебное	13,0	13,0	0,0	произв	375	складское
1	I	Производственные	19	электрощитовая	15,5	0,0	15,5	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	20	электрощитовая	15,9	0,0	15,9	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	21	электрощитовая	16,0	16,0	0,0	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	22	электрощитовая	15,7	15,7	0,0	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	23	электрощитовая	68,0	68,0	0,0	прочая	375	техническое
1	I	Производственные	24	склад	34,2	34,2	0,0	складские	375	складское
1	I	Производственные	24а	склад	34,8	34,8	0,0	складские	375	складское

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
1	I	Производственные	25	склад	290,1	290,1	0,0	складские	375	складское
1	I	Производственные	26	склад	147,8	147,8	0,0	складские	375	складское
1	II	Общественного питания	1	тамбур	4,9	4,9	0,0	общепит	375	техническое
1	II	Общественного питания	2	коридор	9,0	9,0	0,0	общепит	375	техническое
1	II	Общественного питания	3	пом.подсобное	8,1	8,1	0,0	общепит	375	складское
1	II	Общественного питания	4	пом.подсобное	9,1	9,1	0,0	общепит	375	складское
1	II	Общественного питания	5	клетка лестнич	12,7	12,7	0,0	общепит	375	техническое
1	III	Гаражи	1	гараж	71,4	71,4	0,0	гараж	375	складское
1	IV	Гаражи	1	гараж	208,8	0,0	208,8	гараж	375	складское
1	IV	Гаражи	2	кабинет	42,3	42,3	0,0	гараж	375	офисное
1	IV	Гаражи	3	склад	19,8	19,8	0,0	гараж	375	складское
1	IV	Гаражи	4	пом.подсобное	7,9	0,0	7,9	гараж	375	складское
1	IV	Гаражи	5	коридор	4,1	0,0	4,1	гараж	375	техническое
1	IV	Гаражи	6	санузел	3,3	0,0	3,3	гараж	375	складское
1	V	Прочие	1	тамбур	3,3	0,0	3,3	прочая	375	техническое
1	V	Прочие	2	кабинет	7,6	7,6	0,0	прочая	375	офисное
1	V	Прочие	3	коридор	8,7	0,0	8,7	прочая	375	техническое
1	V	Прочие	4	кабинет	13,3	13,3	0,0	прочая	375	офисное
1	VI	Учрежденческие	1	тамбур	2,0	0,0	2,0	учрежд	375	техническое
1	VI	Учрежденческие	2	коридор	8,8	0,0	8,8	учрежд	375	техническое
1	VI	Учрежденческие	3	санузел	2,1	0,0	2,1	учрежд	375	складское
1	VI	Учрежденческие	4	кабинет	23,6	23,6	0,0	учрежд	375	офисное
1	VI	Учрежденческие	5	клетка лестнич	18,0	0,0	18,0	учрежд	375	техническое
1	VI	Учрежденческие	6	пом.подсобное	4,8	0,0	4,8	учрежд	375	складское
1	VI	Учрежденческие	7	кабинет	30,9	30,9	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	1	клетка лестнич	21,3	0,0	21,3	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	2	кабинет	16,1	16,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	3	кабинет	112,8	112,8	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	4	коридор	35,2	0,0	35,2	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	5	коридор	137,4	0,0	137,4	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	6	пом.подсобное	4,3	0,0	4,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	7	коридор	4,6	0,0	4,6	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	8	пом.подсобное	3,2	0,0	3,2	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	9	пом.подсобное	3,9	0,0	3,9	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	10	коридор	1,9	0,0	1,9	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	11	кабинет	18,5	18,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	12	умывальная	7,5	0,0	7,5	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	13	уборная	1,2	0,0	1,2	учрежд	375	складское

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
a1	IX	Учрежденческие	14	уборная	1,7	0,0	1,7	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	15	уборная	1,3	0,0	1,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	16	уборная	1,3	0,0	1,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	17	уборная	1,5	0,0	1,5	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	18	умывальная	6,0	0,0	6,0	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	19	душевая	3,3	0,0	3,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	20	пом.подсобное	10,2	0,0	10,2	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	21	кабинет	11,9	11,9	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	22	кабинет	22,9	22,9	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	23	кабинет	24,5	24,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	24	кабинет	65,0	65,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	25	коридор	33,6	0,0	33,6	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	26	венткамера	62,8	62,8	0,0	прочая	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	27	пом.подсобное	2,2	0,0	2,2	общепит	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	28	зал обеденный	156,3	156,3	0,0	общепит	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	29	мочная	37,2	37,2	0,0	общепит	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	30	санузел	4,9	0,0	4,9	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	31	коридор	11,3	0,0	11,3	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	32	клетка лестнич	19,8	0,0	19,8	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	33	кабинет	23,2	23,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	34	кабинет	28,4	28,4	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	35	кабинет	10,2	10,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	36	кабинет	15,1	15,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	37	пом.подсобное	3,0	0,0	3,0	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	38	склад	59,0	59,0	0,0	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	39	компьютерная	22,9	22,9	0,0	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	40	кабинет	24,4	24,4	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	41	кабинет	9,3	9,3	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	42	кабинет	37,5	37,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	43	кабинет	19,7	19,7	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	44	кабинет	20,1	20,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	45	кабинет	9,9	9,9	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	46	кабинет	25,5	25,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	47	кабинет	17,5	17,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	48	кабинет	20,0	20,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	49	кабинет	8,4	8,4	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	50	кабинет	29,8	29,8	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	51	кабинет	17,6	17,6	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	52	кабинет	17,5	17,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	53	кабинет	20,2	20,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	54	кабинет	11,0	11,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	55	кабинет	6,5	6,5	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	56	пом.подсобное	9,0	0,0	9,0	учрежд	375	складское

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
a1	IX	Учрежденческие	57	клетка лестнич	18,1	0,0	18,1	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	58	пом.подсобное	6,9	0,0	6,9	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	59	комната охраны	7,8	7,8	0,0	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	60	коридор	2,9	0,0	2,9	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	61	коридор	5,1	0,0	5,1	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	62	кабинет	16,8	16,8	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	63	кабинет	20,6	20,6	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	64	кабинет	20,0	20,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	65	кабинет	20,4	20,4	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	66	кабинет	85,2	85,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	67	кабинет	28,7	28,7	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	68	кабинет	27,9	27,9	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	69	кабинет	28,2	28,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	70	кабинет	28,0	28,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	71	кабинет	27,1	27,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	72	клетка лестнич	18,7	0,0	18,7	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	73	коридор	3,6	0,0	3,6	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	74	умывальная	3,9	0,0	3,9	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	75	уборная	1,8	0,0	1,8	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	76	уборная	1,1	0,0	1,1	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	77	пом.подсобное	2,4	0,0	2,4	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	78	электрощитовая	2,0	2,0	0,0	прочая	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	79	электрощитовая	2,1	2,1	0,0	прочая	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	80	электрощитовая	2,0	2,0	0,0	прочая	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	81	коридор	13,0	0,0	13,0	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	82	коридор	21,1	0,0	21,1	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	83	кабинет	18,0	18,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	84	кабинет	17,1	17,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	85	кабинет	18,1	18,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	86	кабинет	26,0	26,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	87	кабинет	27,0	27,0	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	88	кабинет	27,2	27,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	89	комната отдыха	33,2	33,2	0,0	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	90	санузел	7,9	0,0	7,9	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	91	уборная	1,4	0,0	1,4	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	92	уборная	1,3	0,0	1,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	93	душевая	6,6	0,0	6,6	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	94	пом.подсобное	1,6	0,0	1,6	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	95	коридор	3,3	0,0	3,3	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	96	санузел	2,4	0,0	2,4	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	97	санузел	2,3	0,0	2,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	98	пом.подсобное	2,4	0,0	2,4	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	99	кабинет	17,4	17,4	0,0	учрежд	375	офисное



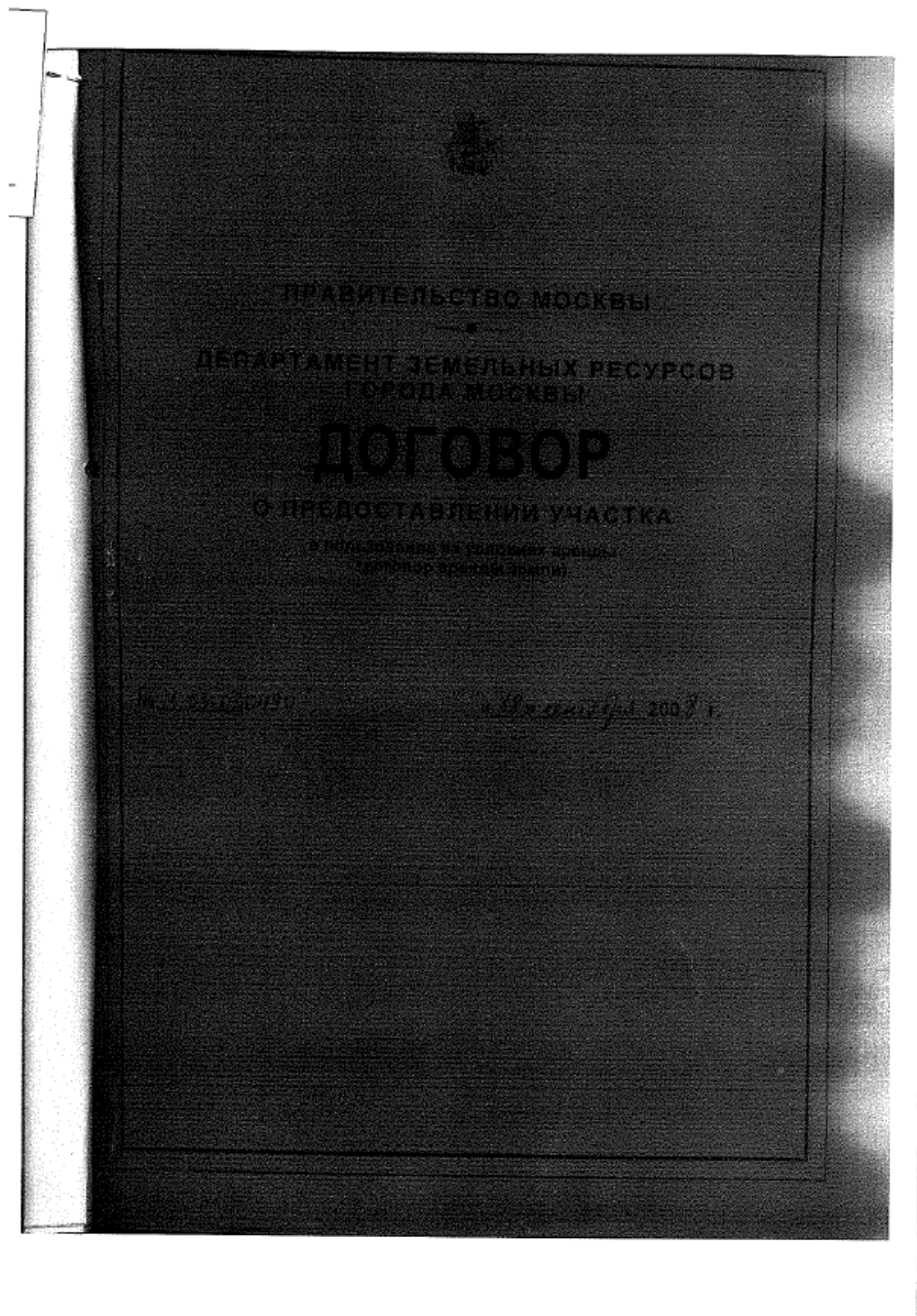
Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
a1	IX	Учрежденческие	100	кабинет	12,7	12,7	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	101	кабинет	13,1	13,1	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	102	коридор	6,9	0,0	6,9	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	103	кабинет	19,2	19,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	104	клетка лестнич	27,8	0,0	27,8	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	105	кабинет	18,7	18,7	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	106	кабинет	12,7	12,7	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	107	комн. приема пищи	12,3	0,0	12,3	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	108	кабинет	16,2	16,2	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	109	коридор	14,7	0,0	14,7	учрежд	375	техническое
a1	IX	Учрежденческие	110	пом.подсобное	13,8	0,0	13,8	учрежд	375	складское
a1	IX	Учрежденческие	111	кабинет	20,4	20,4	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	112	кабинет	7,8	7,8	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	113	кабинет	39,9	39,9	0,0	учрежд	375	офисное
a1	IX	Учрежденческие	114	коридор	30,0	0,0	30,0	учрежд	375	техническое
2	X	Производственные	1	пом.производств	155,1	155,1	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	1a	пом.подсобное	23,0	0,0	23,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	2	пом.производств	47,3	47,3	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	2a	пом.производств	48,6	48,6	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	3	пом.производств	80,0	80,0	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	4	пом.производств	104,5	104,5	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	5	пом.производств	20,8	20,8	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	6	раздевалка	12,9	0,0	12,9	произв	375	складское
2	X	Производственные	7	коридор	93,9	0,0	93,9	произв	375	техническое
2	X	Производственные	8	пом.подсобное	6,4	0,0	6,4	произв	375	складское
2	X	Производственные	9	уборная	16,9	0,0	16,9	произв	375	складское
2	X	Производственные	10	клетка лестнич	18,1	0,0	18,1	произв	375	техническое
2	X	Производственные	11	склад	14,1	14,1	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	12	коридор	22,7	0,0	22,7	произв	375	техническое
2	X	Производственные	13	пом.производств	451,5	451,5	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	19	коридор	19,0	0,0	19,0	произв	375	техническое
2	X	Производственные	20	пом.подсобное	9,6	0,0	9,6	произв	375	складское
2	X	Производственные	21	кабинет	22,7	22,7	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	22	пом.производств	54,3	54,3	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	23	клетка лестнич	25,9	0,0	25,9	произв	375	техническое
2	X	Производственные	24	умывальная	3,1	0,0	3,1	произв	375	складское
2	X	Производственные	25	уборная	3,6	0,0	3,6	произв	375	складское
2	X	Производственные	26	душевая	4,6	0,0	4,6	произв	375	складское
2	X	Производственные	27	раздевалка	40,2	0,0	40,2	произв	375	складское
2	X	Производственные	28	раздевалка	40,3	0,0	40,3	произв	375	складское
2	X	Производственные	29	душевая	5,5	0,0	5,5	произв	375	складское
2	X	Производственные	30	пом.подсобное	3,8	0,0	3,8	произв	375	складское
2	X	Производственные	31	умывальная	1,9	0,0	1,9	произв	375	складское

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
2	X	Производственные	32	уборная	1,4	0,0	1,4	произв	375	складское
2	X	Производственные	33	кабинет	17,8	17,8	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	34	кабинет	37,9	37,9	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	35	пом.производств	104,2	104,2	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	36	пом.производств	40,6	40,6	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	37	пом.производств	62,1	62,1	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	38	пом.производств	165,5	165,5	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	39	коридор	128,2	0,0	128,2	произв	375	техническое
2	X	Производственные	40	клетка лестнич	27,2	0,0	27,2	произв	375	техническое
2	X	Производственные	41	склад	12,5	0,0	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	42	коридор	22,9	0,0	22,9	произв	375	техническое
2	X	Производственные	42а	коридор	18,7	0,0	18,7	произв	375	техническое
2	X	Производственные	43	умывальная	2,4	0,0	2,4	произв	375	складское
2	X	Производственные	44	уборная	2,0	0,0	2,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	45	пом.подсобное	2,0	0,0	2,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	46	прочее	23,0	23,0	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	47	склад	2 293,2	2 293,2	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	48	склад	24,7	24,7	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	49	склад	17,8	17,8	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	50	склад	21,0	21,0	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	51	склад	17,7	17,7	0,0	складские	375	складское
2	X	Производственные	52	клетка лестнич	29,4	0,0	29,4	произв	375	техническое
2	X	Производственные	53	кабинет	4,7	4,7	0,0	произв	375	складское
2	X	Производственные	54	коридор	3,1	0,0	3,1	произв	375	техническое
2	XI	Учрежденческие	1	клетка лестнич	28,6	0,0	28,6	учрежд	375	техническое
2	XI	Учрежденческие	2	комната отдыха	16,5	16,5	0,0	складские	375	складское
2	XI	Учрежденческие	3	комната отдыха	18,9	18,9	0,0	учрежд	375	складское
3	XII	Складские	1	склад	2 482,9	2 482,9	0,0	складские	462	складское
3	XII	Складские	2	умывальная	1,6	0,0	1,6	складские	462	складское
3	XII	Складские	3	уборная	1,8	0,0	1,8	складские	462	складское
3	XII	Складские	4	коридор	14,3	0,0	14,3	складские	462	техническое
3	XII	Складские	5	клетка лестнич	27,4	0,0	27,4	складские	462	техническое
3	XII	Складские	6	склад	17,0	17,0	0,0	складские	462	складское
3	XII	Складские	7	клетка лестнич	27,6	0,0	27,6	складские	462	техническое
3	XII	Складские	8	кабинет	5,2	5,2	0,0	складские	462	складское
н3	XIII	Прочие	1	венткамера	139,2	139,2	0,0	прочая	279	техническое
н3	XIV	Прочие	1	прочее	10,7	10,7	0,0	прочая	252	складское
н3	XV	Прочие	1	венткамера	65,3	65,3	0,0	прочая	322	техническое
н3	XVI	Прочие	1	клетка лестнич	10,5	0,0	10,5	прочая	290	техническое
4	XVII	Производственные	1	клетка лестнич	26,7	0,0	26,7	произв	445	техническое
4	XVII	Производственные	2	коридор	14,1	0,0	14,1	произв	445	техническое
4	XVII	Производственные	5	склад	98,6	98,6	0,0	складские	445	складское
4	XVII	Производственные	6	склад	2 288,0	2 288,0	0,0	складские	445	складское

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
4	XVII	Производственные	7	склад	92,8	92,8	0,0	складские	222	складское
4	XVII	Производственные	8	пом. подсобное	17,0	0,0	17,0	произв	445	складское
4	XVII	Производственные	9	клетка лестнич	27,6	0,0	27,6	произв	445	техническое
a4	XVIII	Производственные	1	клетка лестнич	13,5	0,0	13,5	произв	375	техническое
a4	XIX	Производственные	1	клетка лестнич	14,2	0,0	14,2	произв	375	техническое
a4	XX	Складские	1	склад	69,0	69,0	0,0	складские	223	складское
5	XXI	Производственные	1	коридор	6,9	0,0	6,9	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	2	коридор	1,4	0,0	1,4	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	3	уборная	2,3	0,0	2,3	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	4	коридор	0,8	0,0	0,8	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	5	санузел	3,4	0,0	3,4	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	6	уборная	4,5	0,0	4,5	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	7	кабинет	40,7	40,7	0,0	произв	375	офисное
5	XXI	Производственные	8	шкаф	0,9	0,0	0,9	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	10	кабинет	27,4	27,4	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	11	кабинет	76,1	76,1	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	12	кабинет	62,8	62,8	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	13	кабинет	18,0	18,0	0,0	произв	375	офисное
5	XXI	Производственные	14	пом. подсобное	6,9	0,0	6,9	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	15	пом. подсобное	6,2	0,0	6,2	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	16	раздевалка	18,3	0,0	18,3	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	17	раздевалка	58,1	0,0	58,1	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	17a	шкаф	0,2	0,0	0,2	складские	375	техническое
5	XXI	Производственные	19	склад	1 743,3	1 743,3	0,0	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	20	туалет	10,9	10,9	0,0	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	21	мочная	5,3	0,0	5,3	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	22	коридор	3,7	0,0	3,7	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	23	туалет	13,4	13,4	0,0	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	24	клетка лестнич	28,4	0,0	28,4	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	25	склад	11,5	11,5	0,0	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	26	коридор	5,2	0,0	5,2	произв	375	техническое
5	XXI	Производственные	27	пом. подсобное	38,1	0,0	38,1	произв	375	складское
5	XXI	Производственные	28	кабинет	25,1	25,1	0,0	произв	375	офисное
5	XXI	Производственные	29	коридор	6,4	0,0	6,4	прочая	375	техническое
5	XXI	Производственные	30	кабинет	6,1	6,1	0,0	произв	375	офисное
5	XXI	Производственные	31	склад	63,5	63,5	0,0	складские	375	складское
5	XXI	Производственные	32	кабинет	23,5	23,5	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	33	кабинет	17,0	17,0	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	34	кабинет	16,3	16,3	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	35	кабинет	17,7	17,7	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	36	коридор	73,9	0,0	73,9	складские	375	техническое
5	XXI	Производственные	37	шкаф	1,1	0,0	1,1	складские	375	техническое
5	XXI	Производственные	38	кабинет	9,1	9,1	0,0	складские	375	офисное

Этаж	Пом. №	Тип	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего, кв. м	Основная, кв. м	Вспомогательная, кв. м	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.), лодж.	Высота	Функциональное назначение
5	XXI	Производственные	39	кабинет	9,8	9,8	0,0	складские	375	офисное
5	XXI	Производственные	40	клетка лестнич	27,6	0,0	27,6	произв	375	техническое
н5	XII	Прочие	1	клетка лестнич	10,6	0,0	10,6	прочая	295	техническое
н5	XXIII	Прочие	1	коридор	4,0	0,0	4,0	прочая	444	техническое
н5	XXIII	Прочие	2	отдел. маш. лифта	39,1	39,1	0,0	прочая	444	техническое
н5	XXIV	Прочие	1	коридор	4,0	0,0	4,0	прочая	440	техническое
н5	XXIV	Прочие	2	отдел. маш. лифта	39,7	39,7	0,0	прочая	440	техническое
н5	XXV	Прочие	1	отдел. маш. лифта	16,9	16,9	0,0	прочая	265	техническое
н5	XXV	Прочие	2	клетка лестнич	10,8	0,0	10,8	прочая	265	техническое
Итого	-	-	-	-	19 254,7	17 014,3	2 240,4	-	-	-

**13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ  
ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**





И

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 03 - 030490

(Номер договора)

18 09 2008

(Число) (Месяц) (Год)

77:03:0002007:21

(Кадастровый №)

30300272

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)



г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Восточном административном округе г.Москвы Останковской Людмилы Митрофановны, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 16.11.2007г. №33-И-2951/7 от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Гандешева Сергея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Восточного административного округа города Москвы от 17.07.2008 г. № 901-В-РП (ДЗР от 22.07.2008 г. Рег. № РД4-2538/8) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

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

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью 9905 (девять тысяч девятьсот пять) кв.м. (кадастровый №77:03:0002007:21) из состава земель населенных пунктов, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, 2-й Иртышский проезд, вл. 4, стр. 1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания под производственно-складские цели.

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

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

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

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

1.4. На участке расположены: 3-5-этажное капитальное здание, ограждение.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 15 мая 2057 года.

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

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

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого отчетного квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение

№ 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (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 г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов ичисления и уплаты Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

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

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

Арендатору:

- 4.1. Не изменять функционального назначения земельного участка.
- 4.2. Выполнять работы по благоустройству предоставленного земельного участка.
- 4.3. Соблюдать режим охранной зоны ФГУ НП «Лосиный остров».
- 4.4. Представить пакет документов в Департамент земельных ресурсов города Москвы для государственной регистрации договора аренды в Управлении Федеральной регистрационной службы по Москве.
- 4.5. Часть участка площадью 51 кв.м. а расположена в технической зоне магистральных инженерных коммуникаций и предоставляется при условии соблюдения особого режима использования.

#### **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА**

Арендатор имеет право:

- 5.1. Совершать сделки с правом аренды земельного участка, земельным

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 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.

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

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

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

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

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

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

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

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

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



**Арендатор обязан:**

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

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

5.9. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.10. В установленном порядке уведомлять Арендодателя о совершении сделок с правом аренды и/или земельным участком, совершенных на основании законодательства Российской Федерации и г.Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

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

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

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

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными



актами Российской Федерации и г. Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без 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;
- в случае самовольного строительства на земельном участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратиться с иском о взыскании на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

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

### **Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

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

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

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 уставной 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 так же 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 годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

## 8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

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

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неоп-

ределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

#### **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникшие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

#### **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2,2а - План земельного участка и План границ земельного участка

13

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:**

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ	Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 107143, г. Москва, 2-й Иртышский проезд, дом 4, стр. 1
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 107143, г. Москва, 2-й Иртышский проезд, дом 4, стр. 1
ИНН/КПП 7705031674/770501001, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН/КПП 7718561164/771801001, ОКПО 78926796, ОКВЭД 70.2, 51.64
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 40702810638290109423
в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705	в Стромьинском ОСБ №5281 Сбербанка России ОАО г.Москва
Лицевой счет № 0307111000450284	корреспондентский счет № 30101810400000000225
БИК 044583001	БИК 044525225
Телефон	Телефон 729-33-11
Телефакс	Телефакс

**12. ПОДПИСИ СТОРОН.**

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:

Начальник территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в ВАО г.Москвы на основании доверенности

  
Л.М. Станкова  
М.П. 

От Арендатора:

Генеральный директор

  
С.Б. Гандеев  
2008г.  


Приложение № 1  
к Договору аренды  
№ 41-03-030490  
от "18" сентября 2008 г.

12

Арендная плата ФЛС № М-03-\_\_\_\_\_

Наименование арендатора: Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал"  
Землеустроительное дело № 031300272  
Адрес участка: 2-й Иртышский проезд, вл. 4, стр. 1  
Кадастровый номер участка: № 77:03:0002007:21

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

1.1. Площадь участка всего	9905 кв. м
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка, всего*	28631194,9 руб.
1.3. Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5 %
1.4. Годовая арендная плата**	429467,92 руб.

\* 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. Пени за просрочку платежа составляют 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в день от суммы задолженности.

Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 770501001  
Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)  
Расчетный счет № 40101810800000010041  
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва  
БИК 044583001  
КБК 07111105010020001120; ОКАТО 45263564000  
Назначение платежа: Арендная плата за землю за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.  
ФЛС № \_\_\_\_\_ НДС не облагается.

Расчет арендных платежей произведен на основании Постановлений Правительства Москвы от 25.04.06 № 273-ПП, от 24.05.2005г. №356-ПП, от 04.12.2007г. №1046-ПП.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:  
Начальник территориального управления  
Департамента земельных ресурсов города  
Москвы в ВАО г. Москва

От Арендатора:  
Генеральный директор

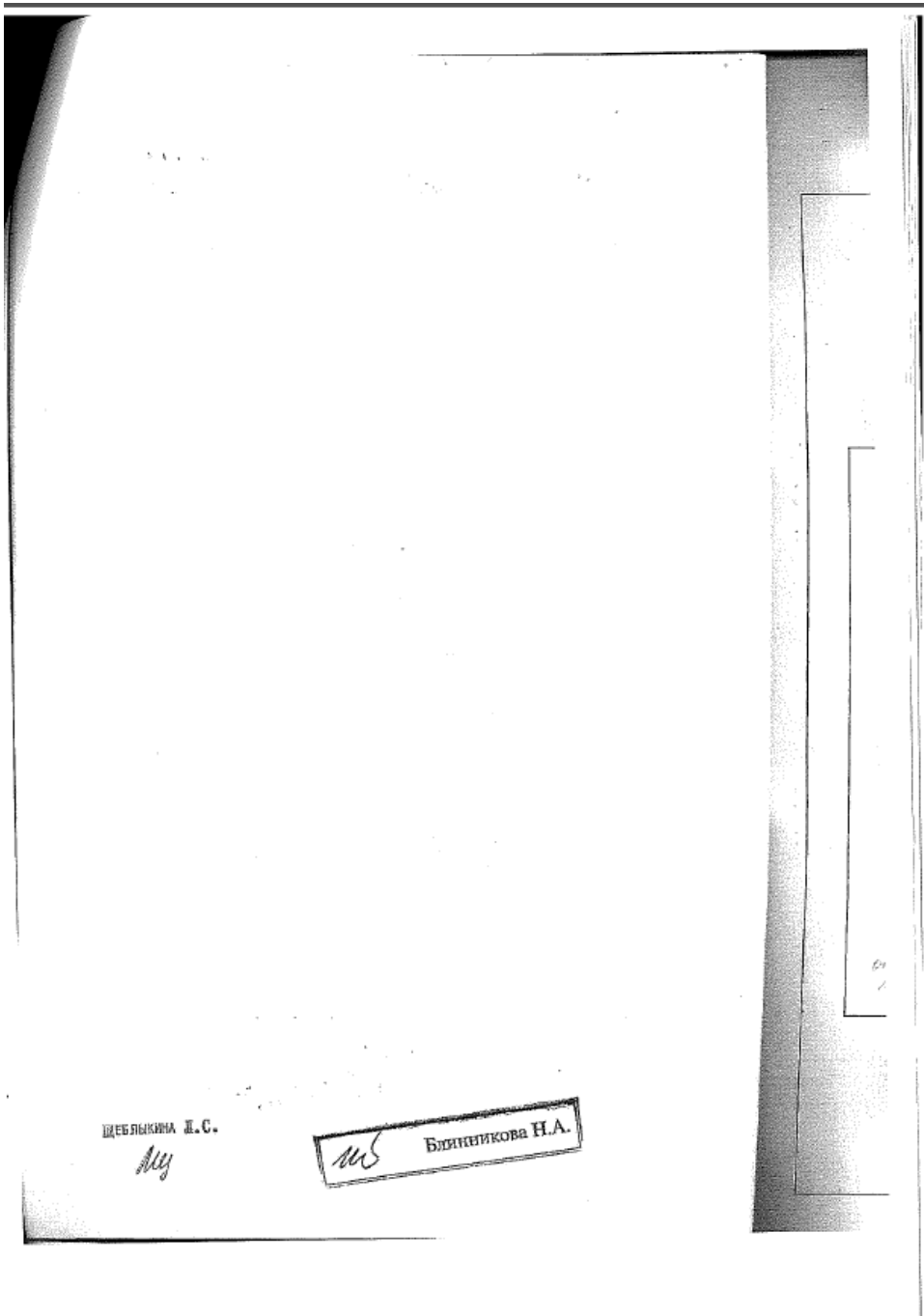
на основании доверенности  
И.М.Ф. Станкова

С.Б.Гандсев

2008 г.







11

Приложение 2  
к договору аренды  
№ М-03-030490  
от 18 сентября 2008 г.

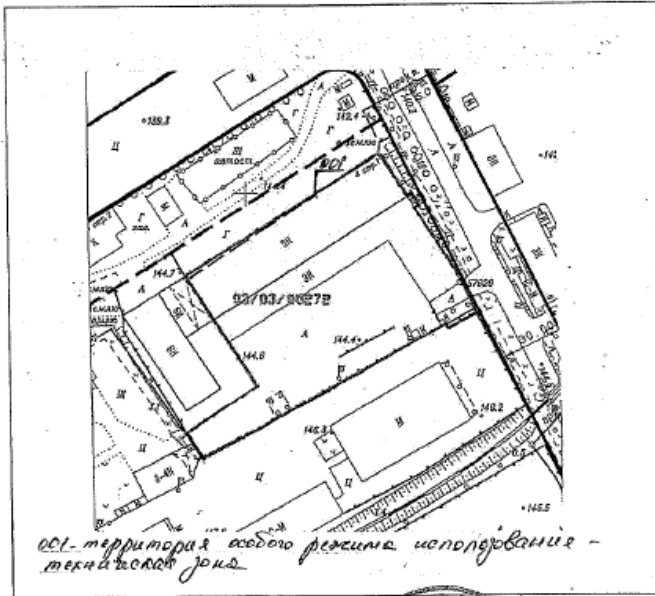
**ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА**

**ПЛАН  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

По адресу: 2-й Иртышский проезд, вл. 4, стр. 1

Кадастровый № 77:03:0002007:21

Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал"

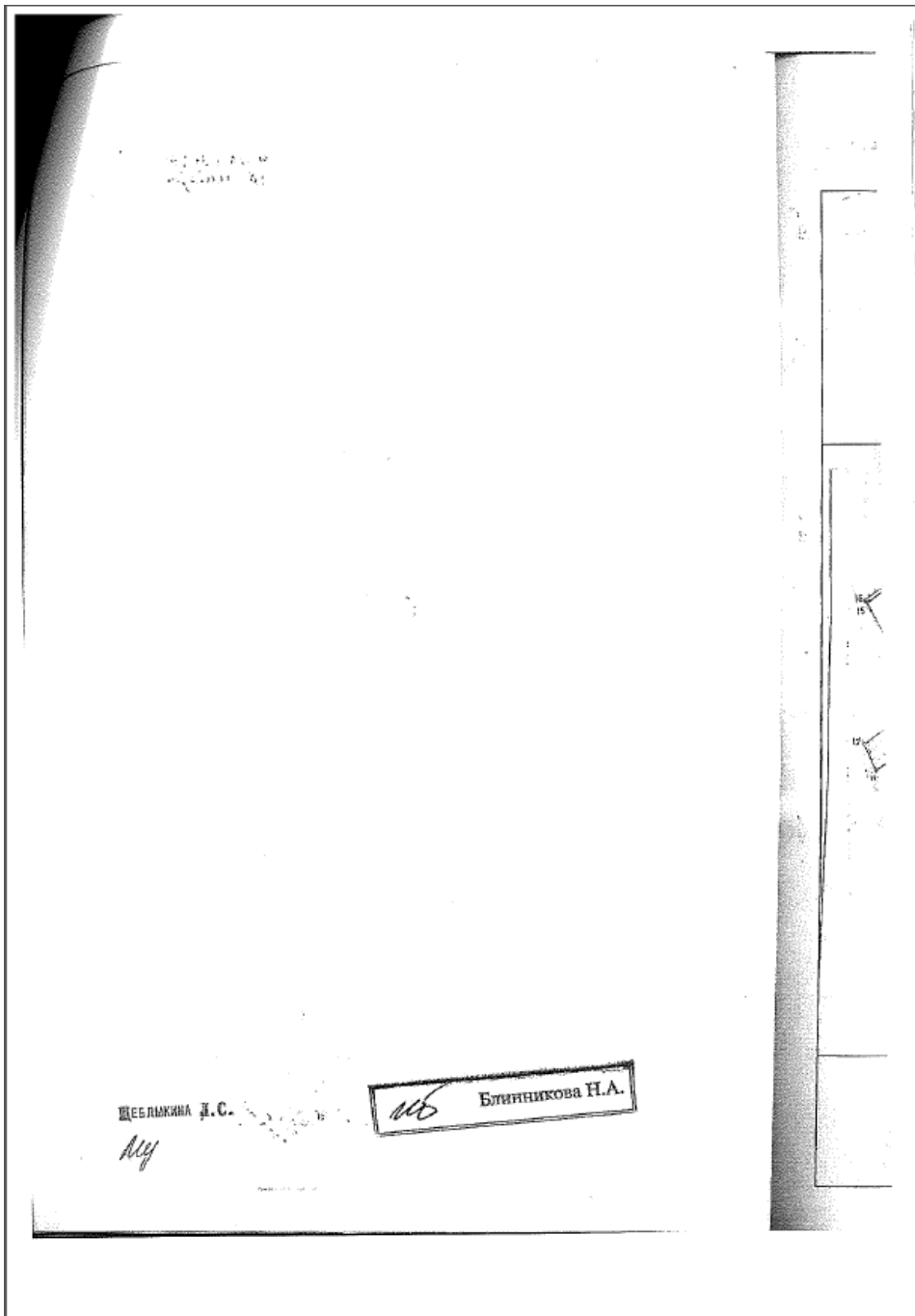


*территория свободного режима использования - территория ж/д*

Масштаб 1:2000

Начальник управления *[Подпись]* И.М.Останкова





Приложение 2 а  
к договору аренды  
№ М-03-030490  
от 18 сентября 2008 г.

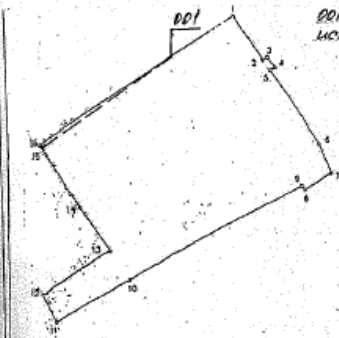
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ВОСТОЧНОГО АДМИНИСТРАТИВНОГО ОКРУГА

ПЛАН ГРАНИЦ  
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: 2-й Иртышский проезд, вл. 4, стр. 1

Кадастровый № 77:03:0002007:21

Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал"



КАТАЛОГ МЕР ЛИНИЙ И РУМБОВ

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОДОЛЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД.	МИН.		
1-2	08	31 53,5	25,019	
2-3	СВ	58 6,7	2,400	
3-4	08	31 53,6	5,837	
4-5	03	58 5,9	2,399	
5-6	08	31 53,6	42,760	
6-7	СВ	23 59,8	15,666	
7-8	03	60 57,0	15,542	
8-9	СЗ	36-30,8	2,415	
9-10	ВЗ	61 29,9	32,044	
10-11	03	60 58,8	40,465	
11-12	СЗ	29 27,6	15,113	
12-13	СВ	57 53,2	39,701	
13-14	СЗ	32 7,8	25,810	
14-15	СЗ	32 7,8	12,201	
15-16	СЗ	32 14,5	25,411	
16-1	СВ	48 32,9	110,137	

Площадь участка: 9905 кв.м.

Масштаб 1:2000

Начальник управления



И.М.Останкова





Настоящая копия верна документу, хранящемуся в реестровом деле N 77:03:0002007:21  
Копия выдана " 22 " марта 2019 г.  
Запись в Едином государственном реестре недвижимости, Основанная на документе (договоре, односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не погашена.  
В копии 16 листов \_\_\_\_\_  
ВЕДУЩИЙ ТЕХНОЛОГ (подпись, и.п.п.)  
(должность уполномоченного должностного лица органа регистрации прав)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 17.12.2012  
Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учетный номер) 1519/9 (02104004)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование склад и производство  
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Гольяново
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проезд
	наименование	2-й Иртышский
Номер дома	4	
Номер корпуса	-	
Номер строения	1	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 19254,7 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность: \_\_\_\_\_  
количество этажей 5 , количество подземных этажей: -  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого  
расположен объект недвижимого имущества 77:03:0002007:0021  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:  
\_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2012  
1.10. ГУП МосгорБТИ (Восточное ТБТИ)  
(наименование органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного ТБТИ И. П. И. А. Сверькова  
(подпись) (инициалы, фамилия)



02 34 12 0067969



Прошнуровано, пронумеровано и  
скреплено печатью 2 листов



*[Handwritten signature]*

Свержкова  
Людмила Николаевна  
Восстановитель  
ГБТУ

инженер  
Щаржакова В. А.

*[Handwritten signature]*

Восточное ТВТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вст.помогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	кабинет	8,9		8,9				складс.	339
	2	коридор	12,3			12,3			складс.	339
	3	клетка лестнич	18,1			18,1			складс.	339
	4	пом.производства	560,4		560,4				произв.	339
	4а	пом.производства	79,0		79,0				произв.	339
	5	коридор	15,9			15,9			произв.	688
	6	клетка лестнич	13,9			13,9			произв.	688
	7	склад	2163,2		2163,2				складс.	688
	7а	лифт	15,4			15,4			произв.	688
	7б	лифт	15,4			15,4			произв.	688
	7в	лифт	15,2			15,2			произв.	688
	7г	лифт	15,2			15,2			произв.	688
	8	склад	42,8		42,8				складс.	375
	8а	коридор	21,3			21,3			произв.	375
	9	водомерная	93,5		93,5				прочая	375
	9а	водомерная	11,8		11,8				прочая	375
	9б	водомерная	14,7		14,7				прочая	688
	10	пом.подсобное	4,3			4,3			произв.	375
	11	коридор	22,0			22,0			произв.	375
	11а	лифт	2,7			2,7			произв.	375
	12	пункт тепловой	45,9		45,9				прочая	375
	12а	кабинет	9,2		9,2				произв.	375
	12б	душевая	3,7			3,7			произв.	375
	12в	пом.подсобное	14,0			14,0			произв.	375
	13	клетка лестнич	13,2			13,2			произв.	375
	14	комната охраны	9,5		9,5				произв.	375
	15	тамбур	12,6			12,6			произв.	375
	16	коридор	9,1			9,1			произв.	375
	16а	коридор	7,4			7,4			произв.	375
	17	кабинет	8,5		8,5				произв.	375
	18	служебное	17,8		17,8				произв.	375
	18а	служебное	13,0		13,0				произв.	375
	19	электрощитовая	15,5			15,5			прочая	375
	20	электрощитовая	15,9			15,9			прочая	375
	21	электрощитовая	16,0		16,0				прочая	375
	22	электрощитовая	15,7		15,7				прочая	375
	23	электрощитовая	68,0		68,0				прочая	375
	24	склад	34,2		34,2				складс.	375
	24а	склад	34,8		34,8				складс.	375
	25	склад	290,1		290,1				складс.	375
	26	склад	147,8		147,8				складс.	375



7 Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

02 34 12 0067866



По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 2

Итого по помещению	3947,9	3684,8	263,1				
---Нежилые помещения всего	3947,9	3684,8	263,1				
в т.ч. Производствен.	898,7	697,4	201,3				
Складские	2752,2	2721,8	30,4				
Прочие	297,0	265,6	31,4				

Помещение N II Тип: Общественного питания  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

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	тамбур	4,9		4,9				375
2		коридор	9,0		9,0				
3		пом.подсобное	8,1		8,1				
4		пом.подсобное	9,1		9,1				
5		клетка лестнич	12,7		12,7				

Итого по помещению	43,8		43,8					
---Нежилые помещения всего	43,8		43,8					
в т.ч. Обществ.питания	43,8		43,8					

Помещение N III Тип: Гаражи  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

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	гараж	71,4	71,4		гараж.			375

Итого по помещению	71,4	71,4						
---Нежилые помещения всего	71,4	71,4						
в т.ч. Гаражи	71,4	71,4						

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 3

Помещение N IV Тип: Гаражи  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	гараж	208,8		208,8				375
	2	кабинет	42,3	42,3					
	3	клад	19,8	19,8					
	4	псм.подсобное	7,9		7,9				
	5	коридор	4,1		4,1				
	6	санузел	3,3		3,3				
Итого по помещению			286,2	62,1	224,1				
---Нежилые помещения всего			286,2	62,1	224,1				
в т.ч. Гаражи			286,2	62,1	224,1				

Помещение N V Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	3,3		3,3				375
	2	кабинет	7,6	7,6					
	3	коридор	8,7		8,7				
	4	кабинет	13,3	13,3					
Итого по помещению			32,9	20,9	12,0				
---Нежилые помещения всего			32,9	20,9	12,0				
в т.ч. Прочие			32,9	20,9	12,0				

Помещение N VI Тип: Учрежденные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	2,0		2,0				375
	2	коридор	8,8		8,8				
	3	санузел	2,1		2,1				
	4	кабинет	23,6	23,6					
	5	клетка лестнич	18,0		18,0				
	6	псм.подсобное	4,8		4,8				
	7	кабинет	30,9	30,9					
Итого по помещению			90,2	54,5	35,7				
---Нежилые помещения всего			90,2	54,5	35,7				
в т.ч. Учрежденные			90,2	54,5	35,7				

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 4

Итого	по этажу 1	4472,4	3893,7	578,7				
--	Нежилые помещения всего	4472,4	3893,7	578,7				
	в т.ч. Производствен.	898,7	697,4	201,3				
	Складские	2752,2	2721,8	30,4				
	Гаражи	357,6	133,5	224,1				
	Учрежденческие	90,2	54,5	35,7				
	Обществ.питания	43,8		43,8				
	Прочие	329,9	286,5	43,4				

по адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 5

Помещение N IX Тип: Учрежденческое  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

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.		
а 1	1	клетка лестнич	21,3			21,3			учрежд.	375
	2	кабинет	16,1	16,1					учрежд.	
	3	кабинет	112,8	112,8					учрежд.	
	4	коридор	35,2			35,2			учрежд.	
	5	коридор	137,4			137,4			учрежд.	
	6	пом.подсобное	4,3			4,3			учрежд.	
	7	коридор	4,6			4,6			учрежд.	
	8	пом.подсобное	3,2			3,2			учрежд.	
	9	пом.подсобное	3,9			3,9			учрежд.	
	10	коридор	1,9			1,9			учрежд.	
	11	кабинет	18,5	18,5					учрежд.	
	12	умывальная	7,5			7,5			учрежд.	
	13	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	14	уборная	1,7			1,7			учрежд.	
	15	уборная	1,3			1,3			учрежд.	
	16	уборная	1,3			1,3			учрежд.	
	17	уборная	1,5			1,5			учрежд.	
	18	умывальная	6,0			6,0			учрежд.	
	19	душевая	3,3			3,3			учрежд.	
	20	пом.подсобное	10,2			10,2			учрежд.	
	21	кабинет	11,9	11,9					учрежд.	
	22	кабинет	22,9	22,9					учрежд.	
	23	кабинет	24,5	24,5					учрежд.	
	24	кабинет	65,0	65,0					учрежд.	
	25	коридор	33,6			33,6			учрежд.	
	26	венткамера	62,8	62,8					прочая	
	27	пом.подсобное	2,2			2,2			общепит	
	28	зал обеденный	156,3	156,3					общепит	
	29	моечная	37,2	37,2					общепит	
	30	санузел	4,9			4,9			учрежд.	
	31	коридор	11,3			11,3			учрежд.	
	32	клетка лестнич	19,8			19,8			учрежд.	
	33	кабинет	23,2	23,2					учрежд.	
	34	кабинет	28,4	28,4					учрежд.	
	35	кабинет	10,2	10,2					учрежд.	
	36	кабинет	15,1	15,1					учрежд.	
	37	пом.подсобное	3,0			3,0			учрежд.	
	38	склад	59,0	59,0					учрежд.	
	39	компьютерная	22,9	22,9					учрежд.	
	40	кабинет	24,4	24,4					учрежд.	
	41	кабинет	9,3	9,3					учрежд.	
	42	кабинет	37,5	37,5					учрежд.	
	43	кабинет	19,7	19,7					учрежд.	
	44	кабинет	20,1	20,1					учрежд.	
	45	кабинет	9,9	9,9					учрежд.	
	46	кабинет	25,5	25,5					учрежд.	
	47	кабинет	17,5	17,5					учрежд.	
	48	кабинет	20,0	20,0					учрежд.	
	49	кабинет	8,4	8,4					учрежд.	
	50	кабинет	29,8	29,8					учрежд.	
	51	кабинет	17,6	17,6					учрежд.	
	52	кабинет	17,5	17,5					учрежд.	





По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 7

Помещение N IX

(продолжение)

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.	
	106	кабинет	12,7	12,7					учрежд.
	107	комн. приема лиц	12,3			12,3			учрежд.
	108	кабинет	16,2	16,2					учрежд.
	109	коридор	14,7			14,7			учрежд.
	110	пом. подсобное	13,8			13,8			учрежд.
	111	кабинет	20,4	20,4					учрежд.
	112	кабинет	7,8	7,8					учрежд.
	113	кабинет	39,9	39,9					учрежд.
	114	коридор	30,0			30,0			учрежд.
Итого по помещению			2206,1	1643,2	562,9				
---Нежилые помещения всего			2206,1	1643,2	562,9				
в т.ч. Учрежденные			1941,5	1380,8	560,7				
Обществ. питания			195,7	193,5	2,2				
Прочие			68,9	68,9					
Итого по этажу а 1			2206,1	1643,2	562,9				
---Нежилые помещения всего			2206,1	1643,2	562,9				
в т.ч. Учрежденные			1941,5	1380,8	560,7				
Обществ. питания			195,7	193,5	2,2				
Прочие			68,9	68,9					

По адресу: 2-й Ирьинский пр., 4, стр.1

стр. 8

Помещение N X Тип: Производственные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
			основ.	вспом.					
2	1	пом.производства	155,1	155,1					375
	1a	пом.подсобное	23,0		23,0				
	2	пом.производства	47,3	47,3					
	2a	пом.производства	48,6	48,6					
	3	пом.производства	80,0	80,0					
	4	пом.производства	104,5	104,5					
	5	пом.производства	20,8	20,8					
	6	раздевалка	12,9		12,9				
	7	коридор	93,9		93,9				
	8	пом.подсобное	6,4		6,4				
	9	уборная	16,9		16,9				
	10	клетка лестнич	18,1		18,1				
	11	склад	14,1	14,1					
	12	коридор	22,7		22,7				
	13	пом.производства	451,5	451,5					
	19	коридор	19,0		19,0				
	20	пом.подсобное	9,6		9,6				
	21	кабинет	22,7	22,7					
	22	пом.производства	54,3	54,3					
	23	клетка лестнич	25,9		25,9				
	24	умывальная	3,1		3,1				
	25	уборная	3,6		3,6				
	26	душевая	4,6		4,6				
	27	раздевалка	40,2		40,2				
	28	раздевалка	40,3		40,3				
	29	душевая	5,5		5,5				
	30	пом.подсобное	3,8		3,8				
	31	умывальная	1,9		1,9				
	32	уборная	1,4		1,4				
	33	кабинет	17,8	17,8					
	34	кабинет	37,9	37,9					
	35	пом.производства	104,2	104,2					
	36	пом.производства	40,6	40,6					
	37	пом.производства	62,1	62,1					
	38	пом.производства	165,5	165,5					
	39	коридор	128,2		128,2				
	40	клетка лестнич	27,2		27,2				
	41	склад	12,5	12,5					
	42	коридор	22,9		22,9				
	42a	коридор	18,7		18,7				
	43	умывальная	2,4		2,4				
	44	уборная	2,0		2,0				
	45	пом.подсобное	2,0		2,0				
	46	прочее	23,0	23,0					
	47	склад	2293,2	2293,2					
	48	склад	24,7	24,7					
	49	склад	17,8	17,8					
	50	склад	21,0	21,0					
	51	склад	17,7	17,7					
	52	клетка лестнич	29,4		29,4				
	53	кабинет	4,7	4,7					
	54	коридор	3,1		3,1				

По адресу: 2-й Ирьинский пр., 4, стр.1

стр. 9

Итого по помещению	4430,3	3841,6	588,7				
---Нежилые помещения всего	4430,3	3841,6	588,7				
в т.ч. Производствен.	2029,3	1440,6	588,7				
Складские	2401,0	2401,0					

Помещение N XI Тип: Учрежденческие ф.25  
Последнее обследование 23.11.2012

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
2	1	клетка лестнич	28,6			28,6				375
	2	комната отдыха	16,5	16,5					учрежд.	
	3	комната отдыха	18,9	18,9					складс. учрежд.	

Итого по помещению	64,0	35,4	28,6					
---Нежилые помещения всего	64,0	35,4	28,6					
в т.ч. Складские	16,5	16,5						
Учрежденческие	47,5	18,9	28,6					

Итого по этажу 2	4494,3	3877,0	617,3					
---Нежилые помещения всего	4494,3	3877,0	617,3					
в т.ч. Производствен.	2029,3	1440,6	588,7					
Складские	2417,5	2417,5						
Учрежденческие	47,5	18,9	28,6					

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 10

Помещение N XII Тип: Складские  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	склад	2482,9	2482,9					462
	2	умывальная	1,6			1,6			складс.
	3	уборная	1,8			1,8			складс.
	4	коридор	14,3			14,3			складс.
	5	клетка лестнич	27,4			27,4			складс.
	6	склад	17,0	17,0					складс.
	7	клетка лестнич	27,6			27,6			складс.
	8	кабинет	5,2	5,2					складс.
Итого по помещению			2577,8	2505,1	72,7				
---Нежилые помещения всего			2577,8	2505,1	72,7				
в т.ч. Складские			2577,8	2505,1	72,7				
Итого по этажу 3			2577,8	2505,1	72,7				
---Нежилые помещения всего			2577,8	2505,1	72,7				
в т.ч. Складские			2577,8	2505,1	72,7				

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 11

Помещение N XIII Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
н	1	венткамера	139,2	139,2				прочая	279
Итого по помещению			139,2	139,2					
---Нежилые помещения всего			139,2	139,2					
в т.ч. Прочие			139,2	139,2					

Помещение N XIV Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
н	1	прочее	10,7	10,7				прочая	252
Итого по помещению			10,7	10,7					
---Нежилые помещения всего			10,7	10,7					
в т.ч. Прочие			10,7	10,7					

Помещение N XV Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
н	1	венткамера	65,3	65,3				прочая	322
Итого по помещению			65,3	65,3					
---Нежилые помещения всего			65,3	65,3					
в т.ч. Прочие			65,3	65,3					



По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 12

Помещение N XVI Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
н	1	клетка лестнич	10,5		10,5			прочая	290
Итого по помещению			10,5		10,5				
---Нежилые помещения всего			10,5		10,5				
в т.ч. Прочие			10,5		10,5				
Итого по этажу н			225,7	215,2	10,5				
---Нежилые помещения всего			225,7	215,2	10,5				
в т.ч. Прочие			225,7	215,2	10,5				

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 13

Помещение N XVII Тип: Производственные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лужк.	в т.ч.		
			основ.	вспом.			балк.	проч.	
4	1	клетка лестнич	26,7		26,7			произв.	445
	2	коридор	14,1		14,1			произв.	445
	5	склад	98,6	98,6				складс.	445
	6	склад	2288,0	2288,0				складс.	445
	7	склад	92,8	92,8				складс.	222
	8	пом.подсобное	17,0		17,0			произв.	445
	9	клетка лестнич	27,6		27,6			произв.	445
Итого по помещению			2564,8	2479,4	85,4				
---Нежилые помещения всего			2564,8	2479,4	85,4				
в т.ч. Производствен.			85,4		85,4				
Складские			2479,4	2479,4					
Итого по этажу 4			2564,8	2479,4	85,4				
---Нежилые помещения всего			2564,8	2479,4	85,4				
в т.ч. Производствен.			85,4		85,4				
Складские			2479,4	2479,4					

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 14

Помещение N XVIII Тип: Производственные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 4	1	клетка лестнич	13,5		13,5				375
Итого по помещению			13,5		13,5				
---Нежилые помещения всего			13,5		13,5				
в т.ч. Производствен.			13,5		13,5				

Помещение N XIX Тип: Производственные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 4	1	клетка лестнич	14,2		14,2				375
Итого по помещению			14,2		14,2				
---Нежилые помещения всего			14,2		14,2				
в т.ч. Производствен.			14,2		14,2				

Помещение N XX Тип: Складские  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 4	1	склад	69,0	69,0					223
Итого по помещению			69,0	69,0					
---Нежилые помещения всего			69,0	69,0					
в т.ч. Складские			69,0	69,0					
Итого по этажу а 4			96,7	69,0	27,7				
---Нежилые помещения всего			96,7	69,0	27,7				
в т.ч. Производствен. Складские			27,7		27,7				
			69,0	69,0					

По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 15

Помещение N XXI Тип: Производственные  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	коридор	6,9			6,9			375
	2	коридор	1,4			1,4			
	3	уборная	2,3			2,3			
	4	коридор	0,8			0,8			
	5	санузел	3,4			3,4			
	6	уборная	4,5			4,5			
	7	кабинет	40,7	40,7					
	8	шкаф	0,9			0,9			
	10	кабинет	27,4	27,4					
	11	кабинет	76,1	76,1					
	12	кабинет	62,8	62,8					
	13	кабинет	18,0	18,0					
	14	пом.подсобное	6,9			6,9			
	15	пом.подсобное	6,2			6,2			
	16	раздевалка	18,3			18,3			
	17	раздевалка	58,1			58,1			
	17а	шкаф	0,2			0,2			
	19	склад	1743,3	1743,3					
	20	туалет	10,9	10,9					
	21	мочная	5,3			5,3			
	22	коридор	3,7			3,7			
	23	туалет	13,4	13,4					
	24	клетка лестнич	28,4			28,4			
	25	склад	11,5	11,5					
	26	коридор	5,2			5,2			
	27	пом.подсобное	38,1			38,1			
	28	кабинет	25,1	25,1					
	29	коридор	6,4			6,4			
	30	кабинет	6,1	6,1					
	31	склад	63,5	63,5					
	32	кабинет	23,5	23,5					
	33	кабинет	17,0	17,0					
	34	кабинет	16,3	16,3					
	35	кабинет	17,7	17,7					
	36	коридор	73,9			73,9			
	37	шкаф	1,1			1,1			
	38	кабинет	9,1	9,1					
	39	кабинет	9,8	9,8					
	40	клетка лестнич	27,6			27,6			
	Итого по помещению			2491,8	2192,2	299,6			
---Нежилые помещения всего			2491,8	2192,2	299,6				
в т.ч. Производствен.			242,7	114,2	128,5				
Окладские			2242,7	2078,0	164,7				
Прочие			6,4		6,4				

По адресу: 2-й Ильский пр., 4, стр.1

стр. 16

Итого	по этажу 5	2491,8	2192,2	299,6				
---Нежилая	помещения всего	2491,8	2192,2	299,6				
в т.ч.	Производствен.	242,7	114,2	128,5				
	Складские	2242,7	2078,0	164,7				
	Прочие	6,4		6,4				



По адресу: 2-й Иртышский пр., 4, стр.1

стр. 17

Помещение N XXXI Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
н 1		клетка лестнич	10,6		10,6			прочая	295
Итого по помещению			10,6		10,6				
---Нежилые помещения всего			10,6		10,6				
в т.ч. Прочие			10,6		10,6				

Помещение N XXXII Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
н 1		коридор	4,0		4,0			прочая	444
2		отдел. маш. лифта	39,1	39,1			прочая		
Итого по помещению			43,1	39,1	4,0				
---Нежилые помещения всего			43,1	39,1	4,0				
в т.ч. Прочие			43,1	39,1	4,0				

Помещение N XXXIV Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
н 1		коридор	4,0		4,0			прочая	440
2		отдел. маш. лифта	39,7	39,7			прочая		
Итого по помещению			43,7	39,7	4,0				
---Нежилые помещения всего			43,7	39,7	4,0				
в т.ч. Прочие			43,7	39,7	4,0				

По адресу: 2-й Ифтышский пр., 4, стр.1

стр. 18

Помещение N XXV Тип: Прочие  
Последнее обследование 23.11.2012

ф.25

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.	
н	1	отдел. маш. лифта	16,9	16,9					265
	2	клетка лестнич	10,8		10,8				
Итого по помещению			27,7	16,9	10,8				
---Нежилые помещения всего			27,7	16,9	10,8				
в т.ч. Прочие			27,7	16,9	10,8				
Итого по этажу н			125,1	95,7	29,4				
---Нежилые помещения всего			125,1	95,7	29,4				
в т.ч. Прочие			125,1	95,7	29,4				
Итого по зданию			19254,7	16970,5	2284,2				
---Нежилые помещения всего			19254,7	16970,5	2284,2				
в т.ч. Производствен.			3283,8	2252,2	1031,6				
Складские			12538,6	12270,8	267,8				
Гаражи			357,6	133,5	224,1				
Учрежденческие			2079,2	1454,2	625,0				
Обществ. питания			239,5	193,5	46,0				
Прочие			756,0	666,3	89,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
3.04.2006г. N 3206575.

Экспликация на 18 страницах

14.12.2012 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Щербакова В.А.

24 34 302149

Руководитель группы  
по инвентаризации строений  
и сооружений  
Струнникова О.А.

7 **Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

⑦ **Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы:**

Пронумеровано и  
прошнуровано  
18 ( восьмнадцать )  
страниц  
Щер  
подпись  
<< 14 >> 12 20 12 г.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
01.09.2019	№ 99/2019/281541545		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21	

Номер кадастрового квартала:	77:03:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, проезд 2-й Иртышский, вл 4, стр.1
Площадь:	9905 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	80757743.15
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:03:0002007:1835, 77:03:0002007:1052
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

<b>Земельный участок</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
01.09.2019	№ 99/2019/281541545		Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ ПОД ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ЦЕЛИ
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(код объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____
01.09.2019 № 99/2019/231541545		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения		



	необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ" ИНН 7706092528

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов <u>раздела 2</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
01.09.2019 № 99/2019/281541545			
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. не зарегистрировано	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, право аренды земельного участка по адресу: пр.Иртышский 2-й, вл.4, строен.1, кадастровый номер 77:03:0002007:21, общая площадь 9 905, 00 кв. м.	
	дата государственной регистрации:	27.04.2017	
	номер государственной регистрации:	77:03:0002007:21-77/003/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 12.12.2016	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.09.2013 №ДИ0003-13-0110/01, дата регистрации 04.10.2013, №77-77-03/043/2013-459; Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0110; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом	

		<p>задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0111;          Дополнительное соглашение (к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015) от 14.04.2016 №1;          Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ0003-13-0110/01 от 12.09.2013 от 05.08.2015 №ДИ0003-13-0110/01/01, дата регистрации 01.09.2015, №77-77/003-77/003/022/2015-792/1;          Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-13-0110/01 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0110;          Дополнительное соглашение № КЛ0003-13-0111/01 от 24.07.2015 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0111</p>
3.1.2.	<p>вид:          дата государственной регистрации:          номер государственной регистрации:          срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:          лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:          основание государственной регистрации:</p>	<p>Ипотека, право аренды земельного участка по адресу: <u>пр.Цирьевский 2-й</u>, вл.4, строен.1, общая площадь 9.905, 00 кв. м.          27.04.2017          77:03:0002007:21-77/003/2017-7          по 13.10.2014          Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108          Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 14.10.2014 №ДИ0003-14-0107/01;          Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01;          Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0107;          Дополнительное соглашение (к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015) от 14.04.2016 №1;          Дополнительное соглашение от 24.07.2015 №ДИ0003-14-0107/01/01 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ0003-14-0107/01 от 14.10.2014          .          Дополнительное соглашение № КЛ0003-14-0107/01 от 24.07.2015 к кредитному договору от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0107</p>

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок	(вид объекта недвижимости)
-------------------	----------------------------

Лист № _____ Раздела <u>2</u>		Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.09.2019 № 99/2019/281541545				
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21		
3.1.3.	вид:	Ипотека, г.МОСКВА, ИРТЫШСКИЙ 2-И ПР. влад.4 стр.1, кад.№ 77:03:0002007:21, Земельный участок.Площадь: 9905 кв. м		
	дата государственной регистрации:	27.04.2017		
	номер государственной регистрации:	77:03:0002007:21-77/003/2017-3		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 27.12.2016		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.08.2014 №ДИ0003-14-0073/01; Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 27.08.2014 №КЛ0003-14-0073; Дополнительное соглашение (к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015) от 14.04.2016 №1; Дополнительное соглашение от 05.08.2015 №ДИ0003-14-0073/01/01 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ0003-14-0073/01 от 27.08.2014; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-14-0073/01 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 27.08.2014 №КЛ0003-14-0073			
3.1.4.	вид:	Ипотека, право аренды земельного участка по адресу: пр.Иртышский 2-й, вл.4, строен.1, общая площадь 9.905, 00 кв. м.		
	дата государственной регистрации:	27.04.2017		
	номер государственной регистрации:	77:03:0002007:21-77/003/2017-5		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 13.10.2017		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 14.10.2014 №ДИ0003-14-0106/01; Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0106; Дополнительное соглашение (к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015) от 14.04.2016 №1; Дополнительное соглашение от 05.08.2015 №ДИ003-14-0106/01/01 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ003-14-0106/01 от 14.10.2014; Дополнительное соглашение № КЛ0003-14-0106/01 от 24.07.2015 к кредитному договору от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0106			

3.1.5.	вид:	Аренда ВЕСЬ ОБЪЕКТ Для эксплуатации здания под производственно-складские цели
	дата государственной регистрации:	14.11.2008
	номер государственной регистрации:	77-77-14/015/2008-89
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 15.05.2057
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал", ИНН: 7718561164
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 18.09.2008 № М-03-030490; Распоряжение префекта ВАО г. Москвы от 17.07.2008 № 901-В-РП	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
01.09.2019 № 99/2019/281541545		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21	

3.1.6.	вид:	Ипотека, г. Москва, пр. Иртышский 2-й, вл.4, строен.1, кадастровый номер 77:03:0002007:21, Земельный участок, общая площадь 9,905, 00 кв. м.
	дата государственной регистрации:	27.12.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-03/091/2012-294
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	По Кредитному договору № КЛ0003-12-0067 от 23.10.2012 срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 23 октября 2015 г. По Кредитному договору № КЛ0003-21-0069 от 23.10.2012 срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 23 октября 2015 г.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Первый Объединенный Банк" (ПАО "Первобанк"), ИНН: 6316106558
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 18.12.2012 № ДИ0003-12-0067/02, дата регистрации 27.12.2012, № 77-77-03/091/2012-294;	

		Кредитный договор №КЛ0003-12-0069 (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012; Кредитный договор №КЛ0003-12-0067 (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-12-0067/02 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012 №КЛ0003-12-0067; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-12-0069/02 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012 №КЛ0003-12-0069; Дополнительное соглашение № КЛ0003-12-0069/01 (к Кредитному договору № КЛ0003-21-0069 от 23.10.2012) от 22.11.2012; Дополнительное соглашение № КЛ0003-12-0067/01 (к Кредитному договору № КЛ0003-21-0067 от 23.10.2012) от 22.11.2012
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Предупреждения и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3



**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>
01.09.2019 № 99/2019/281541545			
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21	
<b>План (чертеж, схема) земельного участка</b>			
Масштаб 1: данные отсутствуют		Условные обозначения:	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 3.2

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>				
<small>(вид объекта недвижимости)</small>				
Лист № <u>    </u> Раздела <u>3.2</u>	Всего листов раздела <u>3.2</u> : <u>    </u>	Всего разделов: <u>    </u>	Всего листов выписки: <u>    </u>	
01.09.2019 № 99/2019/281541545				
Кадастровый номер:		77:03:0002007:21		
<b>Сведения о характерных точках границы земельного участка</b>				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	16218.86	16463.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют

2	16197.62	16477.11	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	16198.89	16479.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	16193.93	16482.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	16192.67	16480.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	16156.36	16502.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	16142.05	16509.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	16134.5	16495.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	16136.44	16494.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	16092.52	16413.25	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	16072.89	16377.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	16086.05	16370.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	16107.15	16404.06	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	16129.01	16390.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	16139.34	16383.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Раздел 3.2

<b>Земельный участок</b>			
<small>(из объекта недвижимости)</small>			
Лист №	Раздела <b>3.2</b>	Всего листов раздела <b>3.2</b> : _____	Всего разделов: _____
01.09.2019 № 99/2019/281541545		Всего листов выписки: _____	
Кadaстровый номер:		77:03:0002007:21	

Сведения о характерных точках границы земельного участка			
Система координат: Московская			
Зона №			
Номер	Координаты	Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения

точки	X	Y	координат характерных точек границ земельного участка, м	
1	2	3	4	5
16	16160.83	16370.29	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

**ФГИС ЕГРН**

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u> Всего разделов: <u>  </u> Всего листов выписки: <u>  </u>
01.09.2019 № 99/2019/281541410	
Кадастровый номер: <b>77:03:0002007:1052</b>	
Номер кадастрового квартала:	77:03:0002007
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2104004
Адрес:	107143 Москва, р-н Гольяново, проезд Иртышский 2-й, д 4, строен 1
Площадь, м²:	19254.7
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5
Материал наружных стен:	Крупнопанельные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1976
Год завершения строительства:	1976
Кадастровая стоимость, руб.:	793349478.63
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	инициалы, фамилия

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.08.2019 г., поступившего на рассмотрение 01.09.2019 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Здание</b>	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u> Всего разделов: <u>  </u> Всего листов выписки: <u>  </u>
01.09.2019 № 99/2019/281541410	
Кадастровый номер: <b>77:03:0002007:1052</b>	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:03:0002007:21
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:03:0002007:1388, 77:03:0002007:1391, 77:03:0002007:1389, 77:03:0002007:1371, 77:03:0002007:1376, 77:03:0002007:1387, 77:03:0002007:1373, 77:03:0002007:1382, 77:03:0002007:1379, 77:03:0002007:1394, 77:03:0002007:1385, 77:03:0002007:1390, 77:03:0002007:1378, 77:03:0002007:1383, 77:03:0002007:1374, 77:03:0002007:1381, 77:03:0002007:1393, 77:03:0002007:1384, 77:03:0002007:1380, 77:03:0002007:1386, 77:03:0002007:1372, 77:03:0002007:1392, 77:03:0002007:1370
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО БАНК "ФИНАНСОВАЯ КОРПОРАЦИЯ ОТКРЫТИЕ" ИНН 7706092528
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

МП

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № <u>  </u> Раздела <u>  </u>	Всего листов раздела <u>  </u> : <u>  </u>
01.09.2019 № 99/2019/281541410	
Кадастровый номер: 77:03:0002007:1052	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "АТЭ-Терминал", ИНН: 7718561164
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-03/063/2005-008 от 30.11.2005
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации: 10.05.2017
	номер государственной регистрации: 77:03:0002007:1052-77/003/2017-7
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 12.12.2016
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
	основание государственной регистрации: Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01;

	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 12.09.2013 №ДИ0003-13-0110/01, дата регистрации 04.10.2013, №77-77-03/043/2013-459; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0111; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0110; Дополнительное соглашение №1 от 14.04.2016 к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-13-0110/01 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0110; Дополнительное соглашение № КЛ0003-13-0111/01 от 24.07.2015 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 12.09.2013 №КЛ0003-13-0111; Дополнительное соглашение к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ0003-13-0110/01 от 12.09.2013 от 05.08.2015 №ДИ0003-13-0110/01/01, дата регистрации 01.09.2015, №77-77/003-77/003/022/2015-792/1
3.1.2.	Ипотека, г.Москва, пр.Иртышский 2-й, п.4, строен.1, нежилое здание, общая площадь 19 254,7 кв.м.
	дата государственной регистрации: 20.04.2017
	номер государственной регистрации: 77:03:0002007:1052-77/003/2017-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 13.10.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 14.10.2014 №ДИ0003-14-0107/01; Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0107; Дополнительное соглашение (к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015) от 14.04.2016 №1; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 №ДИ0003-14-0107/01/01 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ0003-14-0107/01 от 14.10.2014 Дополнительное соглашение № КЛ0003-14-0107/01 от 24.07.2015 к кредитному договору от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0107
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : <u>      </u>	Всего разделов: <u>      </u>	Всего листов выписки: <u>      </u>
01.09.2019 № 99/2019/281541410			
Кадастровый номер:		77:03:0002007:1052	
3.1.3.	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Иртышский 2-й, д.4, строен.1, нежилое здание, общая площадь 19 254, 7 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	20.04.2017	
	номер государственной регистрации:	77:03:0002007:1052-77/003/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 13.10.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108	
3.1.4.	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 14.10.2014 №ДИ0003-14-0106/01; Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0106; Дополнительное соглашение (к договору об уступке прав (требований) №01 от 14.12.2015) от 14.04.2016 №1; Дополнительное соглашение от 05.08.2015 №ДИ0003-14-0106/01/01 к договору об ипотеке (залоге недвижимости) №ДИ0003-14-0106/01 от 14.10.2014; Дополнительное соглашение № КЛ0003-14-0106/01 от 24.07.2015 к кредитному договору от 14.10.2014 №КЛ0003-14-0106	
	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Иртышский 2-й, д.4, строен.1, кад.№ 77:03:0002007:1052, нежилое здание, общая площадь 19 254, 7 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	20.04.2017	
	номер государственной регистрации:	77:03:0002007:1052-77/003/2017-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 27.12.2016	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество АВТОВАЗБАНК, ИНН: 6320006108		
3.1.5.	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 27.08.2014 №ДИ0003-14-0073/01; Договор об уступке прав (требований) от 14.12.2015 №01; Кредитный договор (в режиме кредитной линии с лимитом задолженности) от 27.08.2014 №КЛ0003-14-0073;	
	вид:	Ипотека, г.Москва, пр.Иртышский 2-й, д.4, строен.1, условный номер 132867, нежилое здание, общая площадь 19 254, 70 кв.м.	
	дата государственной регистрации:	27.12.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-03/091/2012-294	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	По Кредитному договору № КЛ0003-12-0067 от 23.10.2012 срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 23 октября 2015 г. По Кредитному договору № КЛ0003-21-0069 от 23.10.2012 срок исполнения основного обязательства, обеспеченного ипотекой - 23 октября 2015 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Первый Объединенный Банк" (ПАО "Первобанк"), ИНН: 6316106538		
3.1.5.	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке (залоге недвижимости) от 18.12.2012 №ДИ0003-12-0067/02, дата регистрации 27.12.2012, №77-77-03/091/2012-294; Кредитный договор №КЛ0003-12-0069 (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012; Кредитный договор №КЛ0003-12-0067 (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012; Дополнительное соглашение № КЛ0003-12-0069/01 (к Кредитному договору № КЛ0003-21-0069 от 23.10.2012) от 22.11.2012; Дополнительное соглашение № КЛ0003-12-0067/01 (к Кредитному договору № КЛ0003-21-0067 от 23.10.2012) от 22.11.2012; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-12-0067/02 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012 №КЛ0003-12-0067; Дополнительное соглашение от 24.07.2015 № КЛ0003-12-0069/02 к Кредитному договору (в режиме кредитной линии с лимитом выдачи) от 23.10.2012 №КЛ0003-12-0069	
	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и	данные отсутствуют	



8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопризвания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		подпись
		инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Знание			
вид объекта недвижимости			
Лист №	Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : _____	Всего разделов: _____
		Всего листов выписки: _____	
01.09.2019 № 99/2019/281541410			
Кадастровый номер:		77:03:0002007:1052	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Знание
--------

вид объекта недвижимости						
Лист №	Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____		
		01.09.2019 № 99/2019/281541410				
Кадастровый номер:		77:03:0002007:1052				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	16162.37	16369.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	16141.73	16381.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	16130.55	16388.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	16179.07	16466.47	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	16148.08	16485.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	16157.35	16501.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	16160.8	16499.03	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	16161.35	16499.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	16163.07	16498.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	16162.51	16497.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	16194.31	16478.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	16195.51	16480.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	16200.47	16477.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН				
полное наименование должности		подпись			инициалы, фамилия	

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
01.09.2019 № 99/2019/281541410			
Кадастровый номер:		77:03:0002007:1052	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	16199.29	16475.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	16219.58	16463.16	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	16162.37	16369.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости	
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 5.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № __ Раздела <u>5.1</u>	Всего листов раздела <u>5.1</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __
01.09.2019 № 99/2019/281541410			

Кадастровый номер:	77:03:0002007:1052
--------------------	--------------------

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
---	--	--	--	--	--	--

Система координат: СК кадастрового округа						
Зона №						

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № __ Раздела <u>7</u>	Всего листов раздела <u>7</u> : __	Всего разделов: __	Всего листов выписки: __			
01.09.2019 № 99/2019/281541410						
Кадастровый номер:			77:03:0002007:1052			

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м <sup>2</sup>

1	77:03:0002007:1388	Надстроенный этаж № 0	2104004/0036	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43.7
2	77:03:0002007:1391	Надстроенный этаж № 0	2104004/0039	данные отсутствуют	данные отсутствуют	139.2
3	77:03:0002007:1389	Надстроенный этаж № 0	2104004/0037	данные отсутствуют	данные отсутствуют	27.7
4	77:03:0002007:1371	Этаж № 1	2104004/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43.8
5	77:03:0002007:1376	Антресоль № 1	2104004/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2206.1
6	77:03:0002007:1387	Надстроенный этаж № 0	2104004/0035	данные отсутствуют	данные отсутствуют	43.1
7	77:03:0002007:1373	Этаж № 1	2104004/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	32.9
8	77:03:0002007:1382	Антресоль № 4	2104004/0025	данные отсутствуют	данные отсутствуют	14.2
9	77:03:0002007:1379	Этаж № 2	2104004/0019	данные отсутствуют	данные отсутствуют	4430.3
10	77:03:0002007:1394	Надстроенный этаж № 0	2104004/0042	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.5
11	77:03:0002007:1385	Антресоль № 4	2104004/0030	данные отсутствуют	данные отсутствуют	69
12	77:03:0002007:1390	Этаж № 4	2104004/0038	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2564.8
13	77:03:0002007:1378	Этаж № 3	2104004/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2577.8
14	77:03:0002007:1383	Этаж № 5	2104004/0026	данные отсутствуют	данные отсутствуют	2491.8
15	77:03:0002007:1374	Этаж № 1	2104004/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	90.2
16	77:03:0002007:1381	Антресоль № 4	2104004/0021	данные отсутствуют	данные отсутствуют	13.5
17	77:03:0002007:1393	Надстроенный этаж № 0	2104004/0041	данные отсутствуют	данные отсутствуют	65.3
18	77:03:0002007:1384	Этаж № 1	2104004/0029	данные отсутствуют	данные отсутствуют	286.2
19	77:03:0002007:1380	Этаж № 2	2104004/0020	данные отсутствуют	данные отсутствуют	64
20	77:03:0002007:1386	Надстроенный этаж № 0	2104004/0034	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.6
21	77:03:0002007:1372	Этаж № 1	2104004/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	71.4

22	77:03:0002007:1392	Надстроенный этаж № 0	2104004/0040	данные отсутствуют	данные отсутствуют	10.7
23	77:03:0002007:1370	Этаж № 1	2104004/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3947.9

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.