ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»)
«Evaluative Consulting Business Systems» LLC

ООО «ОКБС»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспонденция: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
_____ В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ
ОБ ОЦЕНКЕ
№800-11-06-0121

**по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66
по адресу:
г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7**

**по состоянию на 14 января 2021 года.
(дата составления отчета: 14 января 2021 года)**

ЗАКАЗЧИК: **ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «ОКБС»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Эверест Центр»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительного соглашения №6 от 07.12.2020 г. заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» и ООО «ОКБС», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 общей площадью 13 535,40 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 14 января 2021 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 14 января 2021 года без НДС округленно составляет:

641 000 000,00 (Шестьсот сорок один миллион рублей 00 копеек)[1]

Оценка была произведена в соответствии со Стандартами Ассоциации Российских Магистров Оценки (АРМО), “Международными стандартами оценки” (The International Assets Value’s Standards Committee), Законом РФ от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Все расчеты и заключения выполнены в соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор ООО «ОКБС» В.Д. Филатов

[1] Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 6
1.1 Перечень объектов оценки 6
1.2 Основания для проведения оценки 6
1.3 Вид определяемой стоимости 6
1.4 Вид оцениваемых прав на объекты оценки 6
1.5 Собственник объектов оценки 6
1.6 Наличие ограничений и обременений права 6
1.7 Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке) 6
1.8 Ограничения по использованию отчета об оценке 6
1.9 Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб. 7
1.10 Итоговая величина стоимости объекта оценки 7
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 8
2.1 Перечень объектов оценки 9
2.2 Краткие данные об оценщиках 10
2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки 11
2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки 11
2.5 Консолидация активов 11
2.6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 13
2.7 Заявление оценщика 15
2.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 15
2.9 Сведения о независимости оценщика 16
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
3.1.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: 17
3.1.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО: 17
3.1.3 Международные стандарты оценки 17
4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
4.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 19
4.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки 20
4.3 Фотографии объекта оценки 23
4.3.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3 23
4.3.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7 37
4.4 Местоположение и характеристики объекта оценки 51
4.4.1 Краткая характеристика объекта оценки 58
4.4.2 Данные кадастрового учета 58
4.4.3 Состав площадей 63

4.4.4 Определение класса объекта оценки: 64
5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 74
5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.... 74
5.2 Определение сегмента рынка объектов оценки 83
5.3 Анализ рынка объекта оценки.... 84
5.3.1 Рынок офисов класса С (В-): итоги I полугодия 2020 года....84
5.3.1.1 Предложение офисов класса С (В-) в Москве....84
5.3.1.2 Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве 87
5.3.1.3 Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве 87
5.3.1.4 Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)....88
5.3.1.5 Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-) 89
5.3.1.6 Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-) 89
5.3.1.7 Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)....89
5.3.2 Итоги ll квартала 2020 года на рынке коммерческой недвижимости класса С в Москве 91
5.3.3 Рынок складской недвижимости: ключевые события 2020 года и тенденции 2021-2022 годов....95
5.3.4 В Москве растет спрос на офисы и склады класса С....101
5.3.5 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка 103
5.3.6 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки 104
5.3.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости....104
5.3.8 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки....115
5.3.9 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки 120
6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)....121
7 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ....127
7.1 Общие понятия и определения....127
7.2 Подходы к оценке объектов недвижимости....130
7.2.1 Сравнительный подход 130
7.2.2 Доходный подход 132
7.2.3 Затратный подход 134
7.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки....135
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 137
8.1 Объекты-аналоги (офисное назначение)*....138
8.2 Объекты-аналоги (складское назначение)* 140
8.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:....142

8.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 офисной площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок.....155
8.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 складской площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок 160
8.6 Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода.....165
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 166
9.1 Таблица аналогов по аренде (офисное назначение)*.....168
9.2 Таблица аналогов по аренде (складское назначение)* 170
9.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:.....172
9.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 офисной площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок: 186
9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 складской площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок:.....190
9.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза.....194
9.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок 194
9.8 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы 195
9.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения 196
9.10 Определение ставки капитализации 201
9.11 Определение ставки дисконтирования.....203
9.12 Справедливая стоимость объекта оценки офисного назначения при использовании доходного подхода 204
9.13 Справедливая стоимость объекта оценки складского назначения при использовании доходного подхода 206
10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... 208
10.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами 208
10.2 Результаты согласования.....210
11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ..... 212
12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ..... 213
13 ПРИЛОЖЕНИЯ 214

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Перечень объектов оценки

Нежилая недвижимость по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368949045
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368963587
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-029236 от 31.05.2007 г., и ДС № М-02-029236 от 31 мая 2011 г.
	Итого здания:	**13 535,40**		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №6 от 07.12.2020 г.

1.3 Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость.

1.4 Вид оцениваемых прав на объекты оценки

Общая долевая собственность.

1.5 Собственник объектов оценки

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

1.6 Наличие ограничений и обременений права

Доверительное управление.

1.7 Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)

Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда.

1.8 Ограничения по использованию отчета об оценке

Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.

1.9 Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.. Сравнительный подход: **201 200 000,00** (удельный вес результатов подхода 0,5) Доходный подход: **145 800 000,00** (удельный вес результатов подхода 0,5)
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.. Сравнительный подход: **511 900 000,00** (удельный вес результатов подхода 0,5) Доходный подход: **423 100 000,00** (удельный вес результатов подхода 0,5)
Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: не применялся Доходный подход: не применялся

1.10 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 14 января 2021 года без НДС округленно составляет:

641 000 000,00 (Шестьсот сорок один миллион рублей 00 копеек).

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	173 500 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	467 500 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	входит в стоимость*
	Итого:			**641 000 000,00**

** Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке) - Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда. В соответствии с Заданием на оценку и принятыми при проведении оценки допущениями – выделение стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021006:66 не требуется.*

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	14 января 2021 года.
Основание для проведения оценки:	Договор № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №6 от 07.12.2020 г.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать:	Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66 (Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66).
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительным соглашением №6 от 07.12.2020 г.
Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр».
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810310360016143, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
Собственник имущества:	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Отсутствует.
Дата составления отчета:	14 января 2021 года.
Срок проведения оценки:	С 07 декабря 2020 года по 14 января 2021 года.
Порядковый номер отчета:	800-11-06-0121
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5.
Почтовый адрес:	Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5.
Телефон:	(499) 502-82-03.

Факс:	(+7 495) 505-39-45**.**
ОГРН:	1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.
Расчетный счет:	40702810495020070247 в ф-л Центральный ПАО Банк "ФК Открытие" г. Москва**.**
Данные о страховании ответственности:	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368949045
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368963587
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-029236 от 31.05.2007 г., и ДС № М-02-029236 от 31 мая 2011 г.
	Итого здания:	**13 535,40**		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
Филатов Владимир Дмитриевич	**Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии

	им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

Согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
    (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
    (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ[2] для целей настоящей оценки.
Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

[2] РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

2.6 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 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».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (справедливую стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке справедливой стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной

сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.
- В соответствии с Дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 за земельный участок платится арендная плата. Права аренды на балансе (в том числе за балансом) у Заказчика не выделены в отдельную инвентарную единицу (не учтены как права аренды). Ввиду того, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11 774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 стоимость прав аренды входит в стоимость зданий. Выделение стоимости прав аренды земельного участка не требуется.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.
- Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. В настоящее время слишком рано предсказывать, каким образом это может сказаться на стоимости, однако вполне вероятно, что в краткосрочной перспективе это негативно скажется на рыночном спросе.
- Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

2.7 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

2.8 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных

ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.9 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик _____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____/Филатов В.Д./

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка стоимости проводилась как в соответствии с требованиями Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», так и в соответствии с:

3.1.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297,
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298,
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611,
- Международными стандартами оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.).

3.1.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila).

3.1.3 Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка

справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 N 217н "О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 3 августа 2012 года N 25095 (Российская газета от 15 августа 2012 года), с поправками, введенными в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 17 декабря 2014 года N 151н "О введении документов Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 15 января 2015 года N 35544 ("Официальный интернет-портал правовой информации" (www.pravo.gov.ru), 15 января 2015 года), с учетом требований настоящего Указания.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 14 января 2021 года.

4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АМ №835154 от 11 января 2011 года	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АМ №835153 от 11 января 2011 года	2
3	Технические паспорта	см. приложение к данному отчету	39
4	Договор долгосрочной аренды земельного участка	№ М-02-029236 от 31.05.2007 г.	14
5	Дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка	№ М-02-029236 от 31.05.2011 г.	4
6	Уведомление о расчете арендной платы за земельный участок	№ 33-А-107237/14-(0)-0 от 18.12.2014 г.	1
7	Уведомление о расчете арендной платы за земельный участок	№ 33-А-27588/16-(0)-0 от 29.12.2016 г.	1
8	Выписка из ЕГРН	12.01.2021 № 99/2021/368949045	3
9	Выписка из ЕГРН	12.01.2021 № 99/2021/368963587	8
10	Выписка из ЕГРН	12.01.2021 № 99/2021/368956201	7

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Согласно п.12 ФСО №3, информация, предоставленная Заказчиком в соответствии с перечнем выше, подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае считается достоверной.

4.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

Право собственности подкреплено свидетельствами о государственной регистрации права, Выписками из ЕГРН.[3]

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права на недвижимость и Выпискам из ЕГРН субъектом права объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Обременения оцениваемых прав

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

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

Заказчик предоставил копии Свидетельств о собственности и Выписок из ЕГРН в соответствии с которыми на объект оценки имеются обременения в виде доверительного управления и аренды.

Целью настоящей оценки является определение справедливой стоимости недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости.

[3] Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав.

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

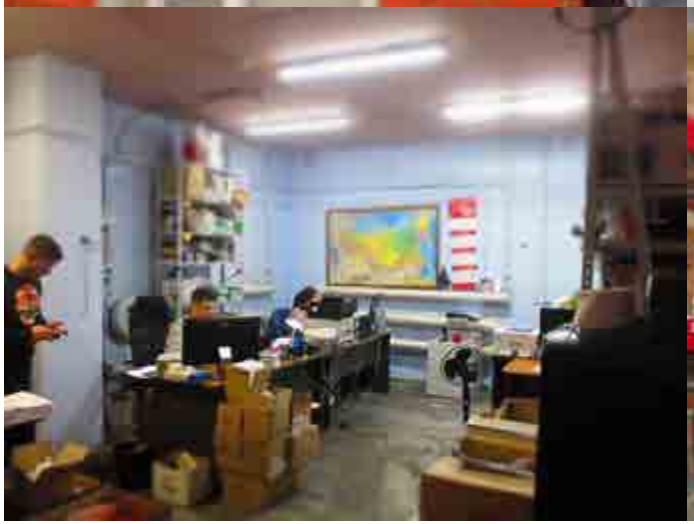
Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением.

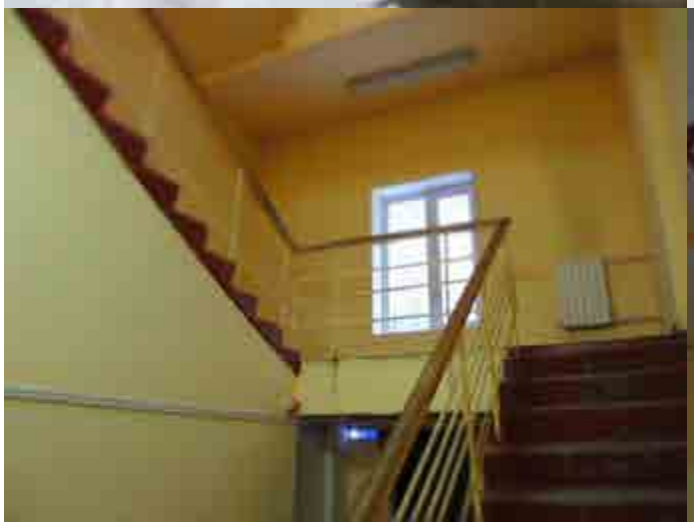
Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

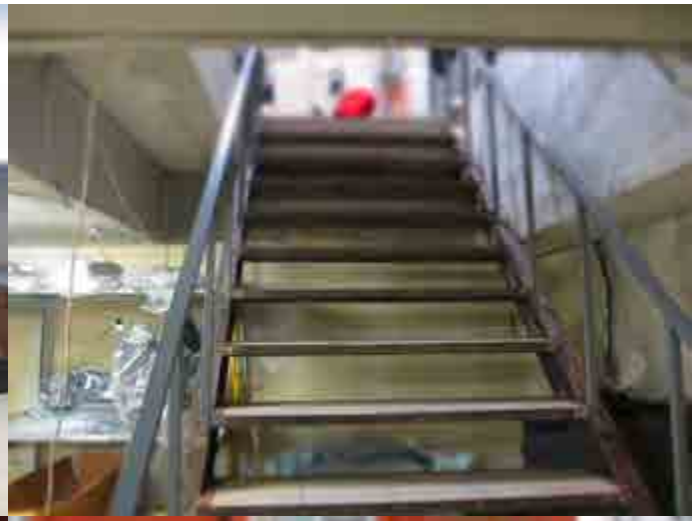
Вывод: Для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

4.3 Фотографии объекта оценки

4.3.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3



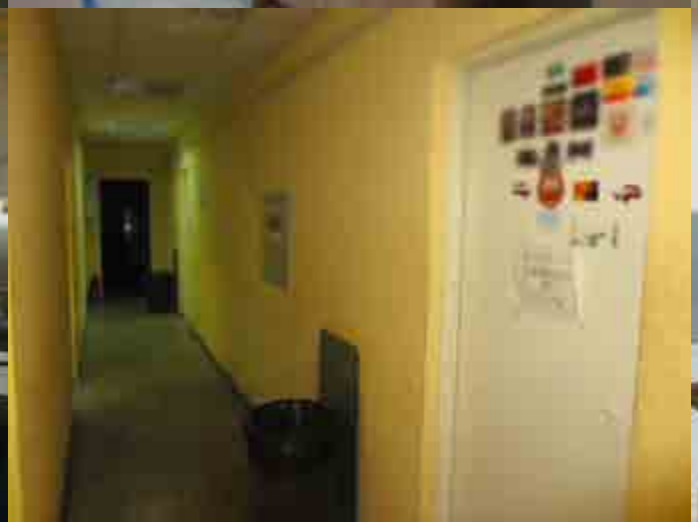


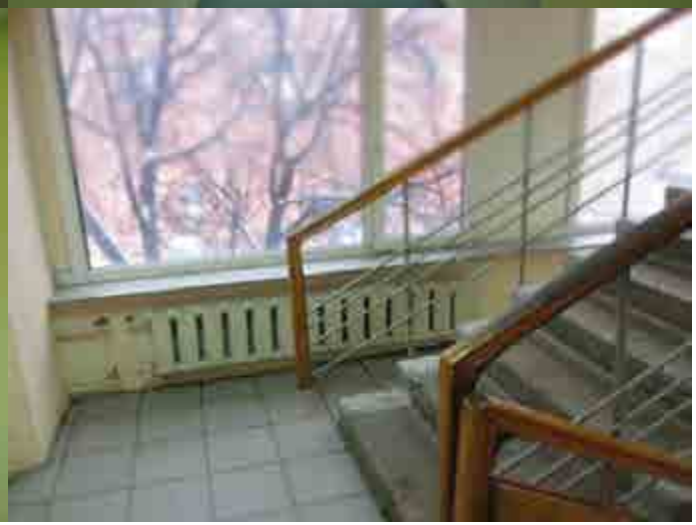


4.3.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7

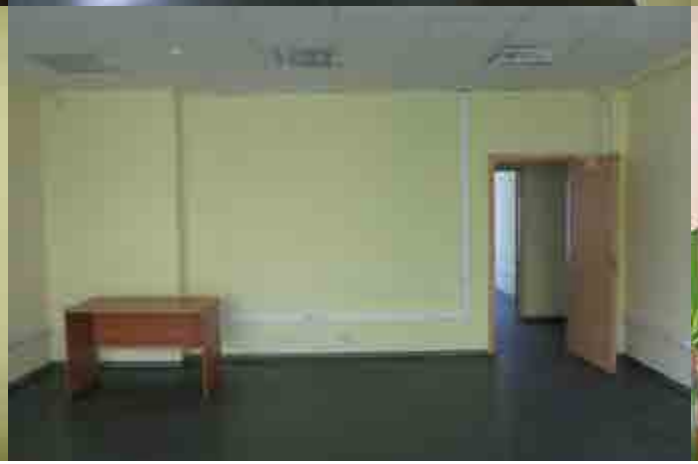
СКЛАДОЧНАЯ
УЛИЦА
3

BOXING EQUIPMENT





Luko



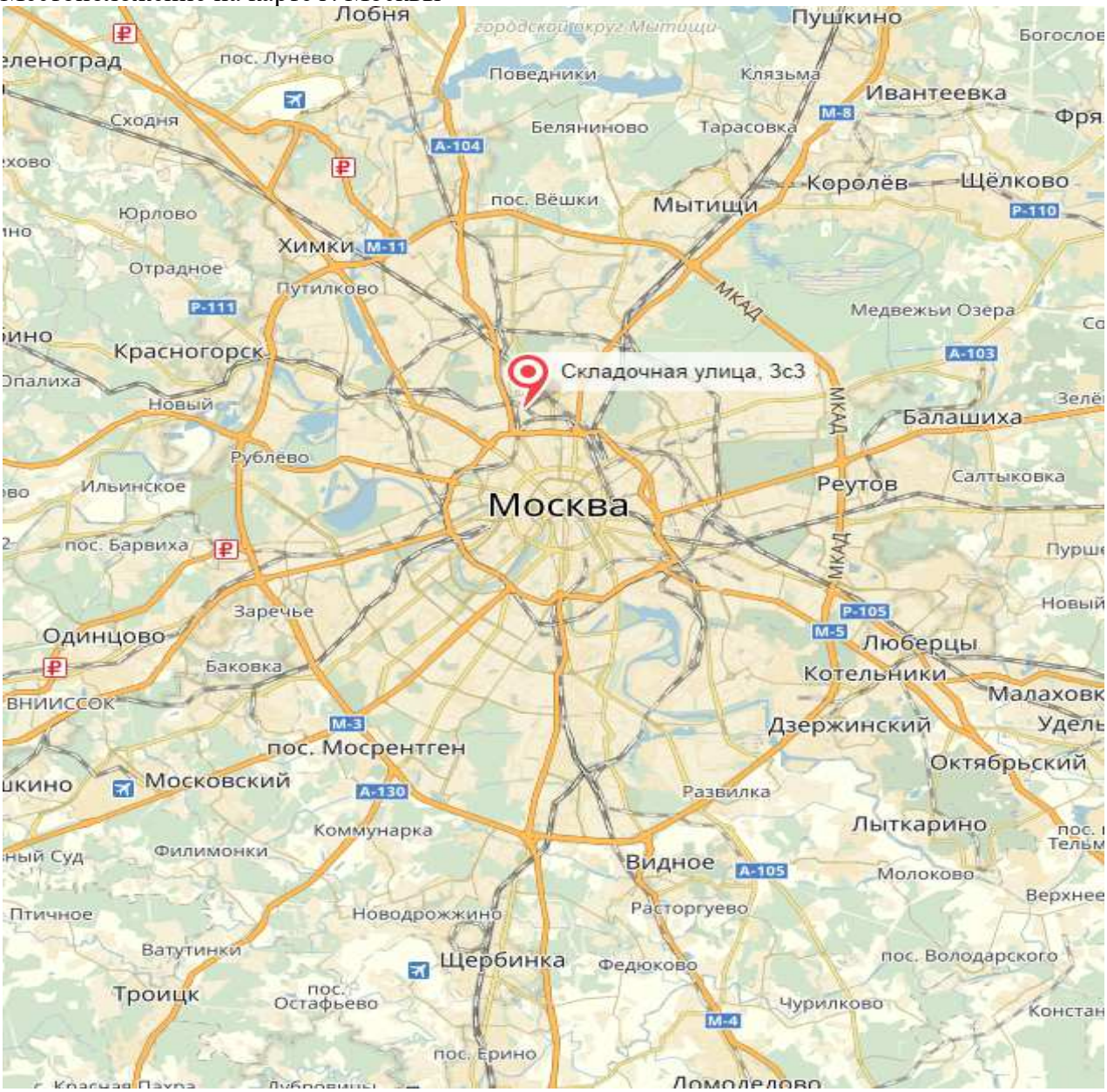
СКЛАДОЧНАЯ
3

4.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7.

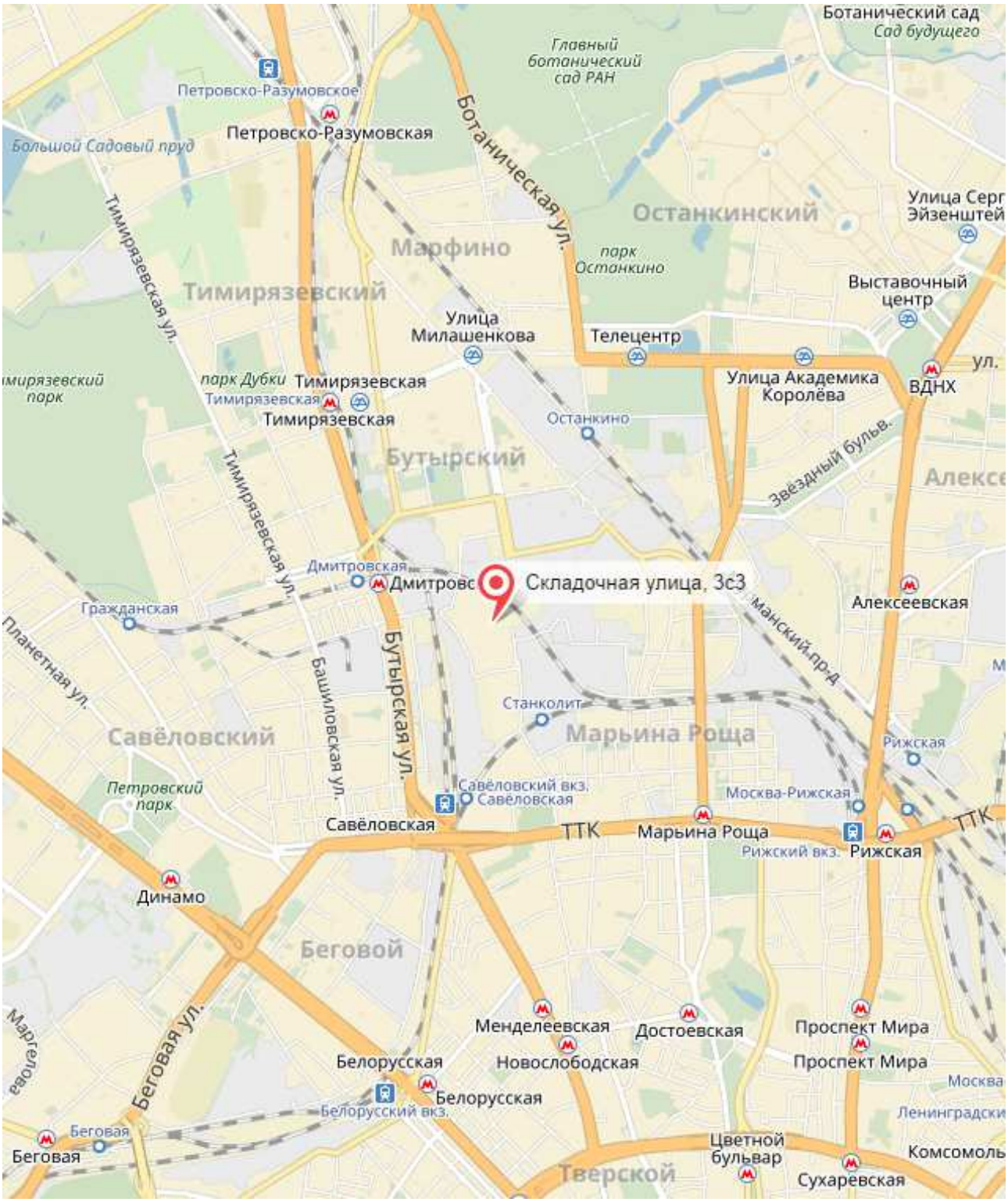
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.[4]

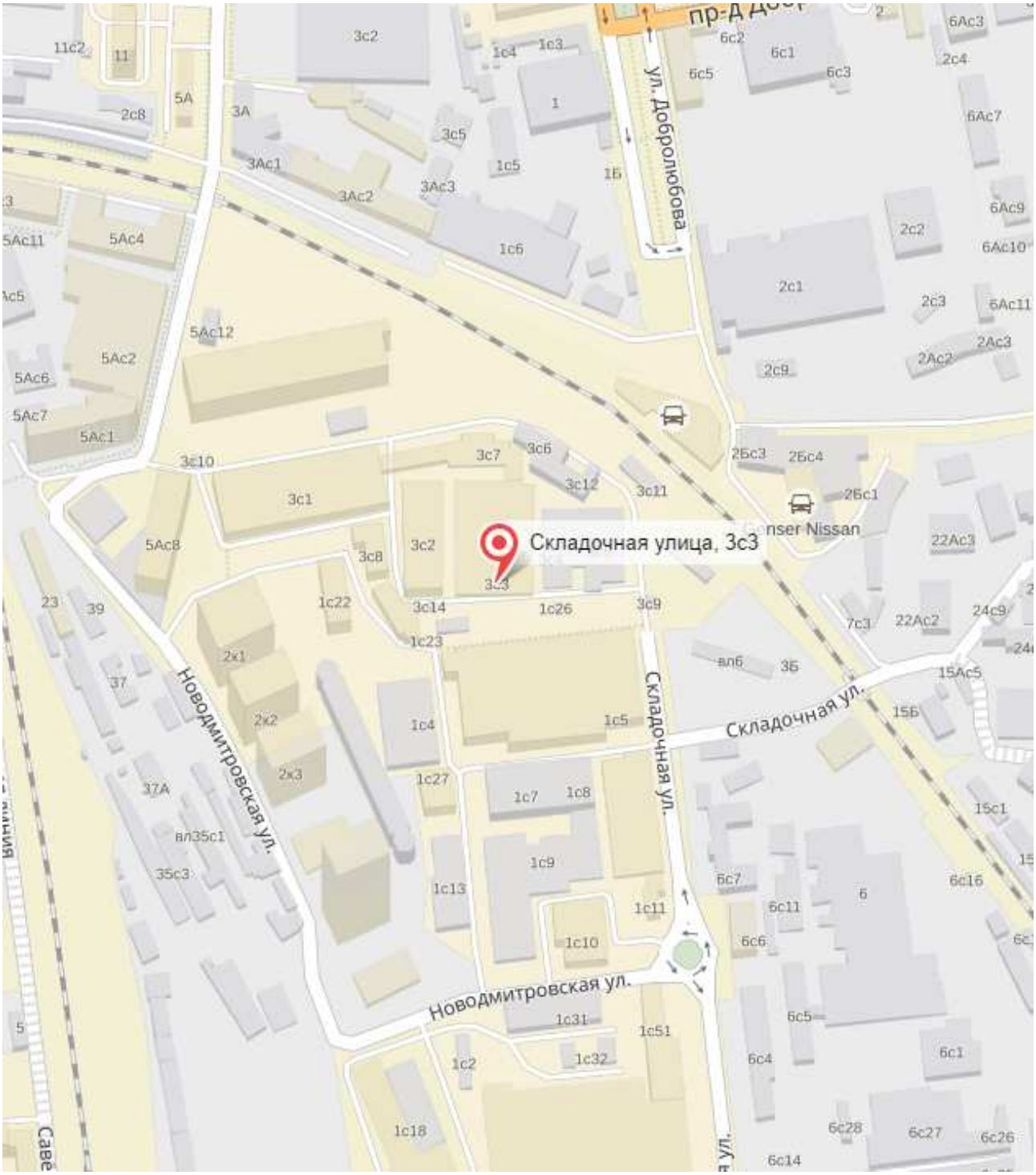
Местоположение на карте г. Москвы

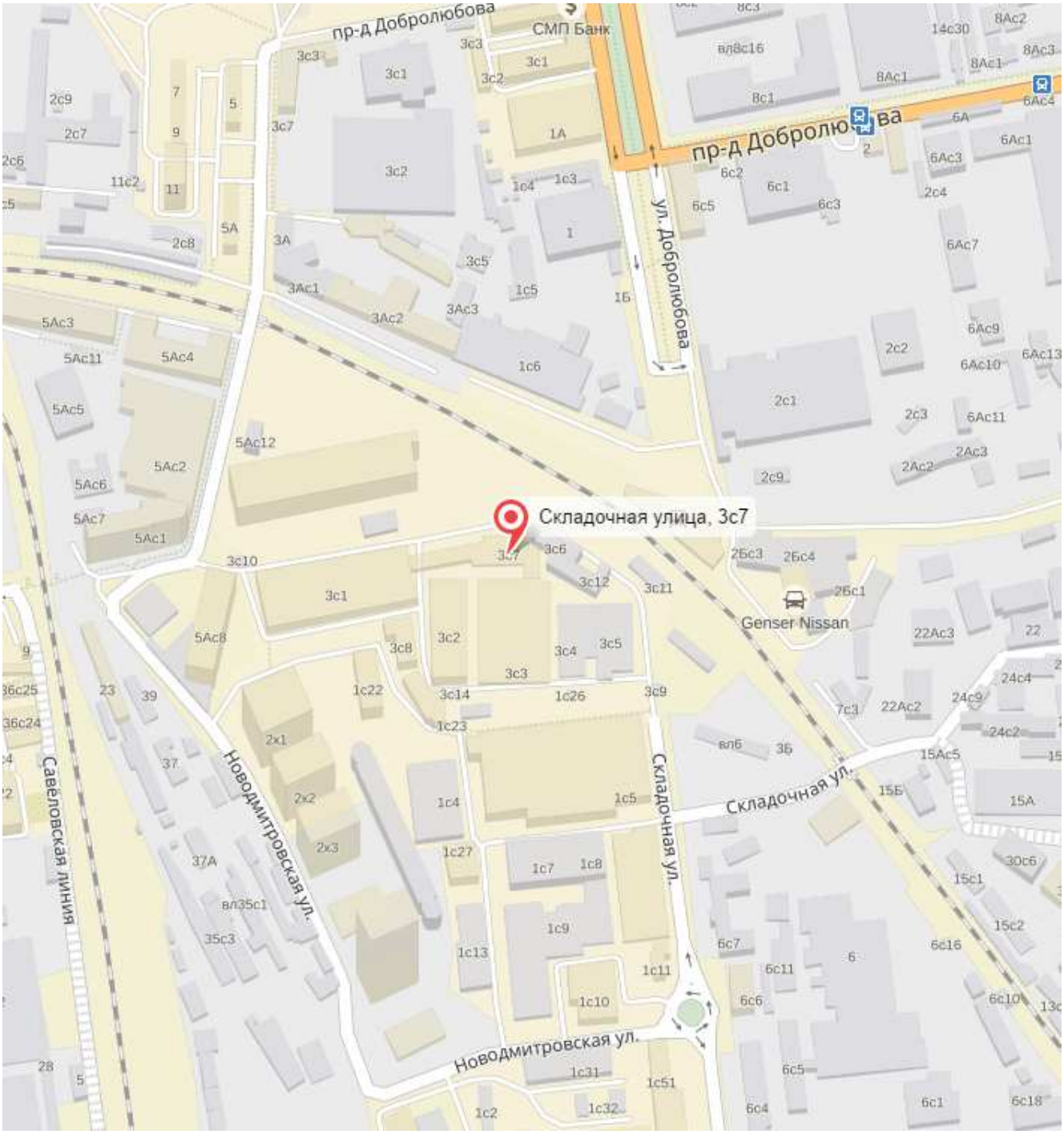


[4] Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

Местоположение на карте района г. Москвы




Складочная улица, 3с3
ул. Добролюбова
Новодмитровская ул.
Складочная ул.
Складочная ул.
Новодмитровская ул.
nser Nissan


пр-д Добролюбова
СМП Банк
ул. Добролюбова
Складочная улица, 3с7
Genser Nissan
Савеловская линия
Новодмитровская ул.
Складочная ул.

Локальное местоположение Объекта

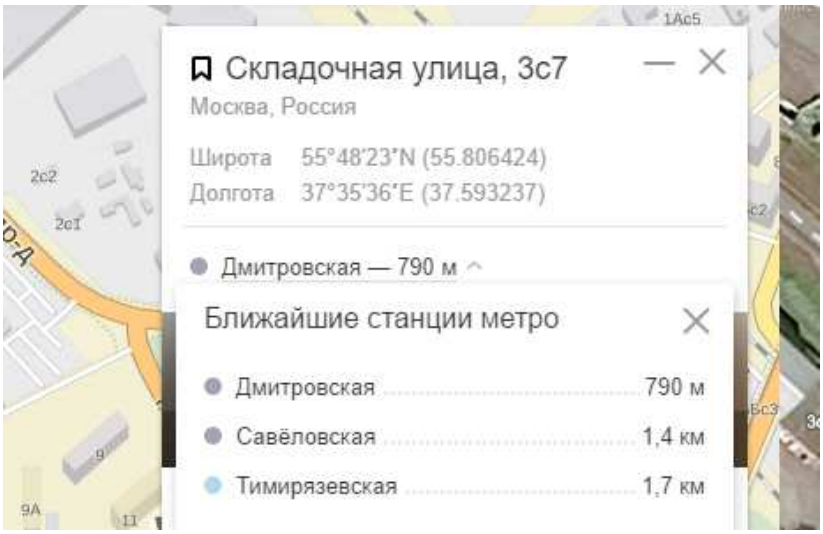
Объекты находится в Бутырском районе Северо-Восточного административного округа г. Москвы в 10 минутах ходьбы от ст.м. «Дмитровская».
Прилегающая к объекту оценки территория застроена в основном производственными и административными объектами.

Пешеходная доступность

Удаленность от станции метро влияет на привлекательность Объекта для потенциальных арендаторов, так как близость к станции метро обеспечивает высокую концентрацию пешеходного потока.

Таблица 4-1 *Станции метрополитена в ближайшем окружении*

Название станции метро, линии метрополитена	Расстояние до объекта	Время движения на транспорте до объекта
«Дмитровская»	Около 800 м.	Менее 5 мин.
«Савеловская»	Около 1400 м.	Менее 15 мин.



Источник: https://yandex.ru/maps

Таким образом, пешеходная доступность может быть охарактеризована как хорошая.

Личный автотранспорт

Объект расположен на улице Складочная, которая находиться вблизи ТТК, являющейся одной из оживленных магистралей г. Москвы.

Таким образом, транспортную доступность Объекта можно оценить как хорошую.

Визуализация

Визуальная доступность объекта недвижимости является важной его характеристикой.

Объект оценки находится на второй линии.

Таким образом, визуальная доступность Объекта оценки можно оценить как удовлетворительную.

Выводы

К позитивным факторам местоположения Объекта оценки, которые благоприятствуют его коммерческому использованию, относятся:

- наличие остановок общественного транспорта в непосредственной близости от Объекта;
- малая удаленность Объекта от станции метро;
- расположение вблизи оживленной магистрали;

К негативным факторам местоположения Объекта оценки можно отнести следующие:

- малая визуальная доступность.

4.4.1 Краткая характеристика объекта оценки

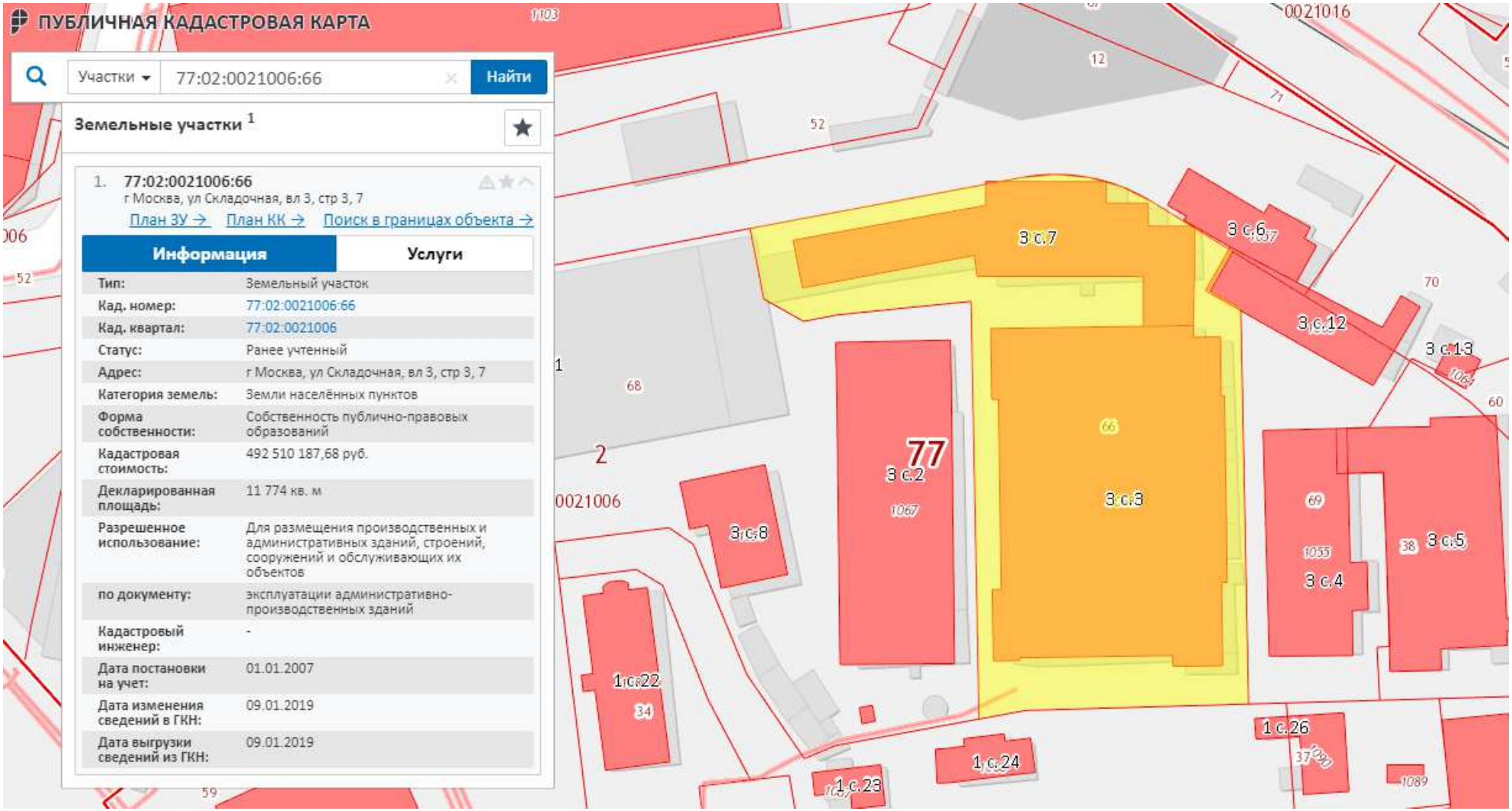
№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН	Назначение
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368949045	складское
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368963587	офисное
	Итого:	**13 535,40**			

4.4.2 Данные кадастрового учета

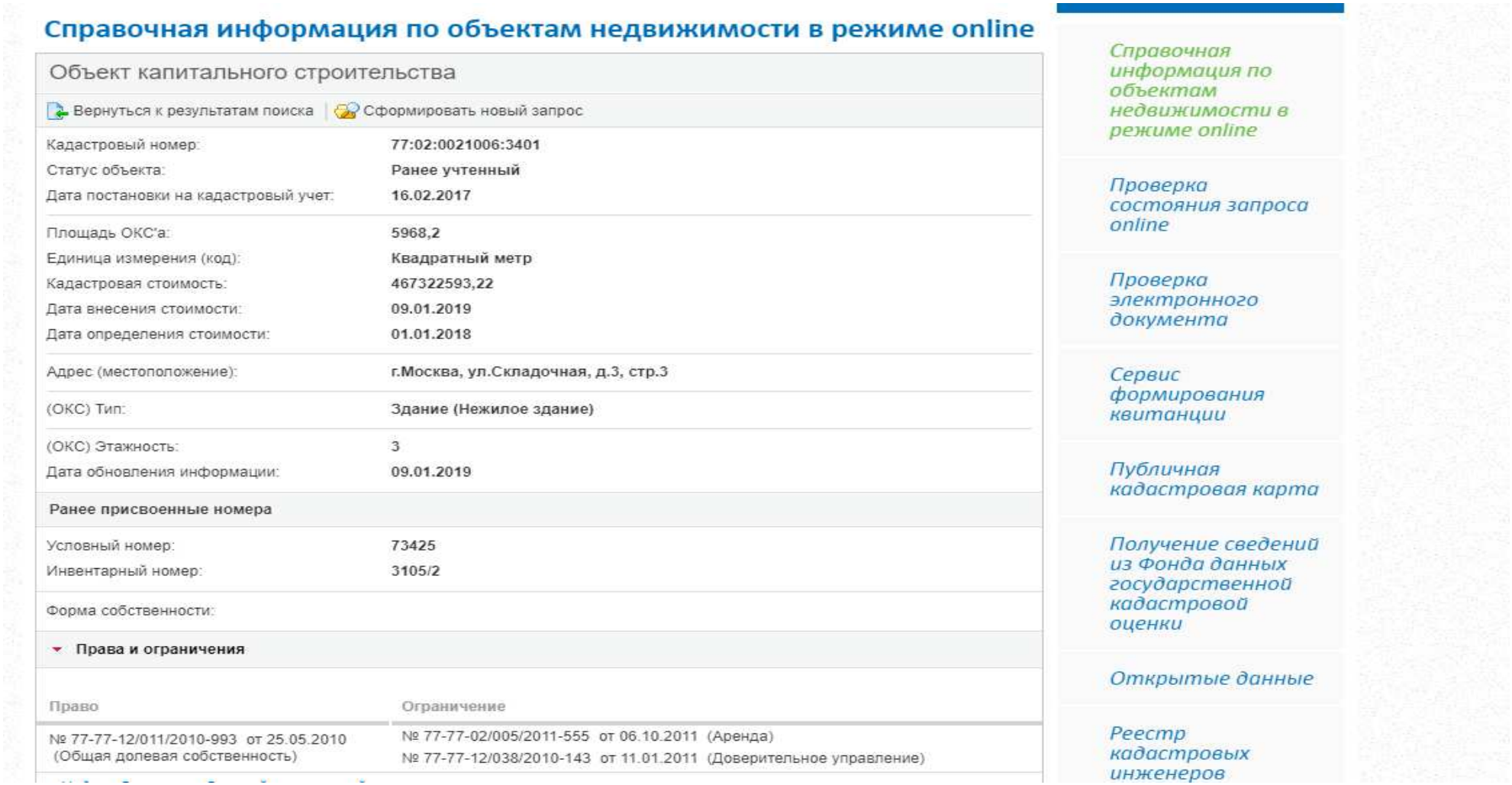
Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
77:02:0021006:66	Земли населенных пунктов	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	11 774,00	492 510 187,68
				492 510 187,68

В соответствии с Дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 за земельный участок платится арендная плата. Права аренды на балансе (в том числе за балансом) у Заказчика не выделены в отдельную инвентарную единицу (не учтены как права аренды). Ввиду того, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7 ,м общей площадью 11774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 равна нулю и входит в стоимость зданий.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368949045	складское	467 322 593,22
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 12.01.2021 № 99/2021/368963587	офисное	727 215 941,23
	Итого:	**13 535,40**				**1 194 538 534,45**



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



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0021006:3401
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.02.2017
Площадь ОКС'а:	5968,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	467322593,22
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	3
Дата обновления информации:	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	73425
Инвентарный номер:	3105/2

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-12/011/2010-993 от 25.05.2010 (Общая долевая собственность)	№ 77-77-02/005/2011-555 от 06.10.2011 (Аренда) № 77-77-12/038/2010-143 от 11.01.2011 (Доверительное управление)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

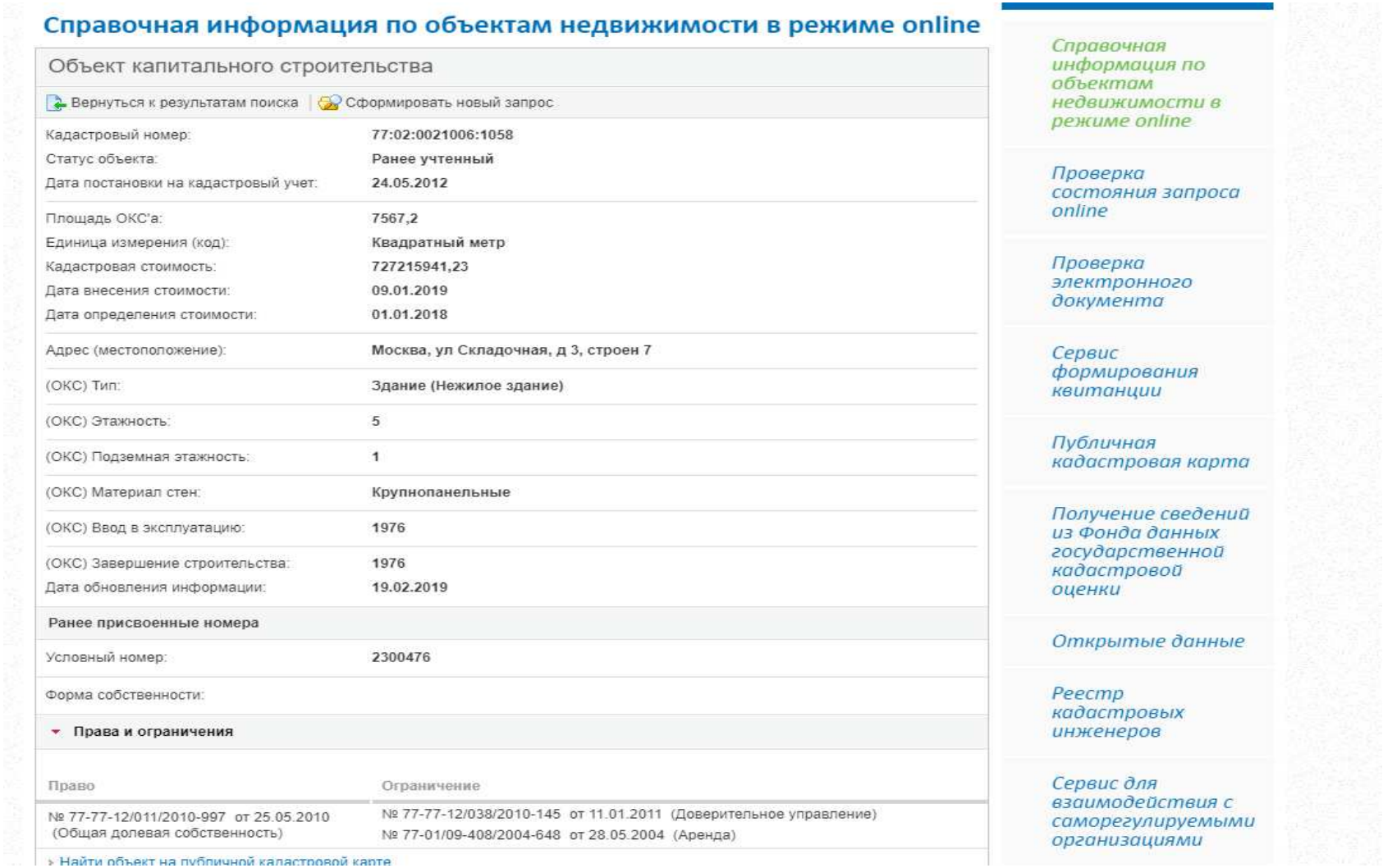
Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

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



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0021006:1058
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	7567,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	727215941,23
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Складочная, д 3, строен 7
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1976
(ОКС) Завершение строительства:	1976
Дата обновления информации:	19.02.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	2300476
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-12/011/2010-997 от 25.05.2010 (Общая долевая собственность)	№ 77-77-12/038/2010-145 от 11.01.2011 (Доверительное управление) № 77-01/09-408/2004-648 от 28.05.2004 (Аренда)

Найти объект на публичной кадастровой карте

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

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

4.4.3 Состав площадей

Анализ площадей проведен на основании данных, предоставленных Заказчиком.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Арендопригодная площадь, кв.м.	Вспомогательные (технические и моп) площади, кв.м.	Назначение	Год постройки	Физическое состояние
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	5 445,26	522,94	складское	1950	Рабочее (хорошее)
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	5 399,64	2 167,56	офисное	1976	Рабочее (хорошее)

4.4.4 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A		B		C		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	центр города; районы, приближенные к центру; локальные центры города;	5	районы средней удаленности;	4	удаленные районы; окраина;	3	в глубине территории промпредприятия и на первых этажах жилых домов	2
		на главных магистралях и площадях с удобным подъездом		некоторая удаленность от транспортных артерий, с удобным подъездом		неудобный подъезд			
2	Состояние	новое строительство;	5	срок эксплуатации 5-7 лет,	4	устаревшие офисные или реконструированные здания иного назначения;	3	изначально помещения иного назначения; в удовлетворительном состоянии или требующие ремонта	2
		высококачественная отделка в отличном состоянии		высококачественная отделка в отличном или хорошем состоянии		стандартный ремонт, отделка в отличном или хорошем состоянии			
3	Конструктивно-планировочные решения	высота помещения не менее 3,3м; вспомогательная площадь не более 10%	5	помещения не менее 3,0м; вспомогательная площадь не более 20%	4	высота помещения не менее 3,0м;	3	размещение в подвальных, полуподвальных помещениях, в производственных корпусах	2
						коридорная система;			
						различные планировочные решения в рамках одного здания			
4	Парковка	подземная парковка или	5	организованная	4	недостаточное	3	отсутствие парковки	2

		крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание		охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		количество мест на неохраняемой наземной автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	**20-25**		**16-19**		**12-15**		**8-12**	

Каждой разновидности присущи свои качества. Эта классификация довольно условна, поэтому в группах нежилых помещений существуют свои подгруппы. Подобное справедливо для первых двух категорий - офисы класса А и Б имеют несколько разновидностей. Знание особенностей каждого помещения следует учитывать при выборе их под определенный тип бизнеса. Арендодатель, понимая к какому классу относится его объект, может правильно сориентироваться в цене. Собственникам различных компаний учитывать класс помещения тоже крайне важно. Ведь без соответствующих условий добиться успеха порой просто невозможно. Категория А Офисы класса А представляют собой наиболее элитные разновидности недвижимости, предназначенной для организации бизнеса. Они расположены в новых деловых комплексах, где созданы максимально выгодные условия для функционирования офисов. Постройка этих помещений выполнена с учетом всех инженерных требований, а планировка их наиболее удачна. Отделка помещений класса А отличается современностью и высоким качеством материалов: все коммуникации и системы жизнеобеспечения соответствуют нормам и строительным правилам; добраться до таких офисов легко; в этих помещениях существуют оборудованные по последнему слову техники конференц-залы, рабочие места оснащены качественной оргтехникой и средствами связи; подобный бизнес-центр обладает качественными охранными системами. Здесь должна быть закрытая подземная парковка площадью из расчета 1 автомобилеместо на 60 м кв. офисных помещений. А для работников в таких офисах созданы все необходимые условия быта и отдыха. Подклассы группы А Чтобы лучше ориентироваться в

основных качествах элитных помещений, классы офисов группы А разделяют на подкатегории А+, А и А-. В первом случае помещение обладает всеми без исключения требованиями, перечисленными далее. Однако даже у самых элитных объектов аренды могут присутствовать некоторые недочеты. Если эти отклонения единичные и незначительные, помещение относят к группе А. Но в случае несоблюдения нескольких средних по важности требований, офис можно отнести к категории А-. Основные требования к зданиям А+ Элитные классы офисов должны обладать всеми без исключения нижеследующими характеристиками, чтобы относиться к категории А+. Они должны быть расположены в центральном деловом районе или вблизи него, возле коммуникаций транспортной развязки. Объект должен обладать прозрачной системой учета эксплуатационных расходов. Здесь должна быть входная группа и фойе. Высота от пола до потолка в 90% помещений не менее 2,7 м. Охраняемая парковка (не считая стихийной) имеет 1 машиноместо на 60 м кв. площади офисов. Энергоснабжение должно быть не менее 50 Вт на 1 м кв. арендуемого помещения. Система отопления, вентиляции и кондиционирования, как минимум, 2-х трубная. Планировка открытая, с сеткой колонн. Оптоволоконные телефонные системы и интернет обеспечивают выполнение рабочего процесса в полном объеме. Помещения общего пользования, входящие в оплату, составляют не более 12% площади аренды. Категория В Характеристики офисов, которым присвоен класс В, отличаются от предыдущей категории незначительно. Они могут быть не такими элитными, иметь менее выгодное расположение или обладать меньшим набором услуг по обслуживанию. Стандарты качества постоянно повышают требования к арендуемым нежилым помещениям. Иногда через несколько лет интенсивной эксплуатации в более низкую категорию попадает и престижный офис. Класс Б может потерять некоторые свои имеющиеся ранее качества. Если компании не требуется арендовать помещения в представительских целях, чаще всего руководство обращает внимание на категорию В. Она больше рассчитана на рабочую обстановку, нежели поддерживает репутацию организации. Черты класса В Класс офиса В характеризуется рядом особенностей. Чаще всего его расположение не так выгодно. Подобные помещения также могут располагаться не в специализированных офисных комплексах (ранее это было какое-то другое жилое или промышленное здание). Спектр обслуживающих услуг несколько ограничен. Отделка помещений выполнена из качественных, но недорогих материалов. Парковка у подобных зданий есть, но, например, может быть расположена под открытым небом. Это помещения эконом-класса, которые обладают значительно меньшей арендной стоимостью. В целом подобные офисы соответствуют всем требованиям мировых норм и стандартов, но их характеристики несколько урезаны. Подклассы группы В Характеристики офисов класса В отличаются от В+ отсутствием хотя бы одного незначительного параметра. Более элитный тип зданий для организации офисов имеет ряд отличительных особенностей. К таким нежилым помещениям можно легко добраться по главной дороге. Они находятся в новых или капитально реконструированных строениях. Управление и ведение документации контролируется профессионалами. Высота помещений позволяет устанавливать подвесные потолки. В офисах В+ есть охраняемая подземная парковка, а также вентиляционная и кондиционерная системы. Здесь проведены качественные коммуникации различного типа. Обязательно здание имеет входную группу и холл. Хорошо работают лифты. Новые окна обеспечивают более чем достаточное естественное освещение. Отделка выполнена из недорогих, но качественных материалов. Если одного незначительного из перечисленных параметров нет, офис относят к категории В. Класс С Офисы класса С уступают предыдущим по ряду характеристик. Они могут быть удалены от

центральной транспортной развязки. Такие здания характеризуются слабым уровнем обслуживания. Здесь может не быть достаточного места для парковки или отсутствует полный набор мебели и оргтехники, необходимой для работы персонала. Чаще всего такие офисы организовывают в старых постсоветских постройках, которые не были возведены с учетом всех современных требований. Являясь слабо приспособленными для организации работы сотрудников любой компании, эти здания признаются непристижными. Ремонт внутри помещений отсутствует, максимум - арендодатель мог отреставрировать фасад. Обслуживание или отсутствует, или ведется силами владельца. Могут иметься проблемы с оформлением документации. Но в здании класса С есть охраняемая наземная парковка. Также тут обустроена круглосуточная охранная система. Чаще всего, хоть и не в достаточном объеме, имеются условия для отдыха и быта сотрудников. Категория D Офисы класса D находятся в бывших административных зданиях, институтах и прочих давно построенных учреждениях. Как правило, ремонт в них выполнялся давно. Существуют и такие помещения, которые внешне выглядят довольно солидно. Обычно это строения бывших институтов. В них даже могут быть презентабельные библиотеки и типографии. Но внутренняя планировка и системы коммуникаций совершенно не соответствуют современным представлениям об офисных помещениях. Расположены такие постройки могут быть где угодно. Добираться до них порой крайне тяжело. Привлекает арендаторов этот сегмент своей стоимостью - она в этом случае более чем доступная. Названный класс офисов выбирают мелкие фирмы, для которых вопрос презентабельности не играет существенной роли. Но погоня за экономией порой оборачивается существенными затратами, так как подобные помещения зачастую нуждаются в капитальном ремонте. На него арендатор потратит значительные суммы. А отсутствие элементарных столовых, парковки и систем нормального жизнеобеспечения делает работу для персонала крайне тяжелой. Ознакомившись с таким понятием как классы офисов, арендатору будет проще определить, какое помещение лучше подходит для конкретно взятого бизнеса.

Источник: https://businessman.ru/new-klassy-ofisov-a-b-c-d-xarakteristiki-ofisov-klassa-b.html

Критерии объекта оценки:

- некоторая удаленность от транспортных артерий (1,5 км от ТТК)
- срок эксплуатации более 5-7 лет, производился ремонт
- стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии
- высота помещения не менее 2,8 - 3,0 м
- организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест
- охраняемая территория
- развернутая инфраструктура обслуживания бизнеса
- системы кондиционирования и вентиляции имеются в помещениях

- имеется холл и входная группа

На основании проведенного анализа недвижимости и приведенной выше классификации, класс объекта оценки для офисных площадей определен как «B-, C».

Краткая классификация складской недвижимости:

Классификация складов Knight Frank
Складские помещения класса А+

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
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.)*.
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.
17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.
21. *Ж/Д ветка.*

Складские помещения класса А

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.

2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Система вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), *(не менее 1 на 700 кв.м.)*.
10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.
18. *Опытный девелопер*
19. *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
20. *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
21. *Ж/Д ветка*

Складские помещения класса В+

1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высота потолков от 8 метров.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), *(не менее 1 на 1000 кв.м.)*.

8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Система вентиляции.
10. Пандус для разгрузки автотранспорта.
11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. *Профессиональная система управления.*
18. *Опытный девелопер.*
19. *Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.*
20. *Автономная электроподстанция и тепловой узел.*
21. *Ж/Д ветка.*

Складские помещения класса В

1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. В случае двухэтажного строения v наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн *(не менее 1 на 2000 кв.м.).*
3. Высота потолков от 6 метров.
4. Пол - асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.
6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.
13. *Система вентиляции.*
14. *Офисные помещения при складе.*

15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
17. *Ж/Д ветка.*

Складские помещения класса С

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
2. Высота потолков от 4 метров.
3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
4. В случае многоэтажного строения v наличие грузовых лифтов/подъемников.
5. Ворота на нулевой отметке.
6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
7. Система вентиляции.
8. Система отопления.
9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
10. Офисные помещения при складе.
11. Ж/Д ветка.
12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
13. Пандус для разгрузки автотранспорта.
14. Охрана по периметру территории.
15. Телекоммуникации.
16. *Наличие вспомогательных помещений при складе.*

Складские помещения класса D

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары.
2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
4. Система отопления.
5. Система вентиляции.
6. Офисные помещения при складе.
7. Ж/Д ветка.
8. Телекоммуникации.
9. *Охрана по периметру территории.*

Примечание: *курсивом* выделены желательные, но не обязательные опции.

Критерии объекта оценки:

- год постройки 1950 г.
- капитальное трех этажное здание
- центральное отопление
- высота потолков 6 – 18 м.
- пожарная сигнализация и пожарные краны/рукава
- бетонный пол с покрытием
- достаточного количества автоматических ворот докового типа
- офисные помещений при складе
- вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала)
- огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная территория
- расположение вблизи центральных магистралей
- развернутая инфраструктура обслуживания бизнеса

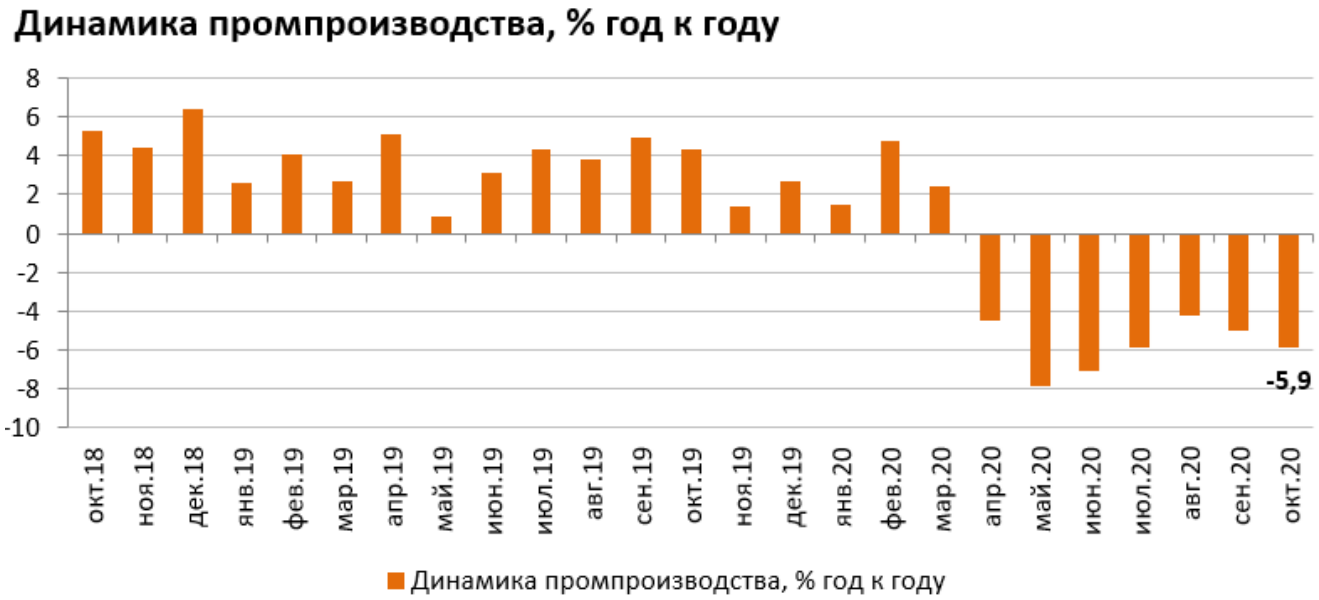
На основании проведенного анализа недвижимости и приведенной выше классификации, класс объекта оценки для складских площадей определен как «B-, C».

5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

В первую очередь стоит отметить, что по оценке Минэкономразвития, падение ВВП в октябре ускорилось до 4,7% после снижения на 3% месяцем ранее (оценка пересмотрена с 3,3%). По итогам десяти месяцев 2020 года снижение ВВП страны министерство оценило в 3,6%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

По данным Росстата, в октябре 2020 года снижение промышленного производства ускорилось до 5,9% (здесь и далее: к аналогичному периоду предыдущего года) после сокращения на 5% месяцем ранее. Промпроизводство в октябре увеличилось по сравнению с сентябрем на 3,8%, при этом с исключением сезонного и календарного факторов рост оказался нулевым. По итогам 10 месяцев 2020 года промышленное производство снизилось на 3,1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то падение в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** замедлилось до 8,8% после 10% в сентябре. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** снижение, наоборот, ускорилось до 4,4% после сокращения на 1,6% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** снижение выпуска ускорилось до 3,7% после уменьшения на 2,6% в сентябре. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» выпуск перешел к росту на 2% после сокращения на 3,8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'20	-14,0	-0,1	-1,1	-9,5
Август'20	-10,6	+0,4	-2,1	-5,2
Сентябрь'20	-10,0	-1,6	-2,6	-3,8
Октябрь'20	-8,8	-4,4	-3,7	+2,0
Январь-октябрь'20	**-6,6**	**-0,3**	**-2,8**	**-4,7**

Таким образом, давление на индекс промышленного производства в октябре продолжили оказывать все его сегменты, за исключением **«Водоснабжения»**, где динамика выпуска перешла в плюс. При этом ситуация в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** продолжала улучшаться, в то время как в **«Обрабатывающих производствах»** и сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** снижение выпуска продукции ускорилось. Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Октябрь 2020	Октябрь 2020 / Октябрь 2019	Январь-октябрь 2020 / Январь-октябрь 2019
Добыча угля, млн тонн	326	-11,6%	-9,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	429	-11,2%	-8,1%
Природный газ, млрд м3	485	+2,7%	-8,2%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+10,1%	+11,4%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,0	-2,9%	-0,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,6	+0,7%	+0,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	117,0	-1,0%	-6,4%
Спецодежда, млрд руб.	17,5	-4,7%	+21,6%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,6	-12,6%	-3,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	18,0	-2,2%	-4,3%
Цемент, млн тонн	48,6	+0,5%	-3,9%
Бетон товарный, млн м3	30,3	-4,3%	-2,5%
Прокат готовый, млн тонн	51,0	+0,6%	-0,7%
Трубы стальные, млн тонн	9,1	-3,0%	-13,2%
Автомобили легковые, тыс. штук	995,0	+5,4%	-22,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	108,0	+3,1%	-13,9%

В **добывающем сегменте** по итогам октября несколько замедлилось снижение **добычи угля** (с 12,8% месяцем ранее до 11,6%), при этом снижение **добычи нефти** замедлилось с 12,2% до 11,2%. Кроме того, в сентябре **добыча природного газа** перешла к увеличению (+2,7%) после слабой отрицательной динамики месяцем ранее. В продовольственном сегменте вновь замедлился темп роста объемов производства **мяса скота** (+10,1% после увеличения на 12,4% в сентябре), в то время как производство **мяса домашней птицы** продолжило сокращаться (-2,9%). В сегменте легкой промышленности отметим продолжение сокращения производства **спецодежды** (минус 4,7% после снижения на 5,6% месяцем ранее). Сектор производства **стройматериалов** в октябре в целом демонстрировал сокращение выпуска. Из всего ряда товаров этой категории выделяется производство керамического кирпича, снижение которого составило 12,6% на фоне сокращения выпуска в остальных позициях сектора в интервале 3-4%. При этом выпуск цемента в октябре показал слабое увеличение (с начала года выпуск находится в минусе на 3,9%). В тяжелой промышленности отметим продолжение умеренного роста выпуска **легковых автомобилей** (+5,4% после схожей динамики месяцем ранее). Снижение в этой позиции с начала года замедлилось до 22,5% после 25,9% января-сентября. В то же время ускорился выпуск **грузовых автотранспортных средств** до 3,1% после символического роста на 0,2% в сентябре. Тем не менее, несмотря на относительно неплохой октябрь для выпуска **автотранспортных средств**, по итогам января-октября динамика производства этих позиций все еще показывает двузначные темпы снижения (минус 13,9% по грузовым и минус 22,5% по легковым авто).

В конце ноября Росстат предоставил данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2020 года. Этот показатель составил 7,0 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2019 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,3 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль упала на 43,5%. Падение показателя ускорилось по сравнению с ситуацией за 8 месяцев, когда фиксировалось снижение сальдированного финансового результата на 38,1%.

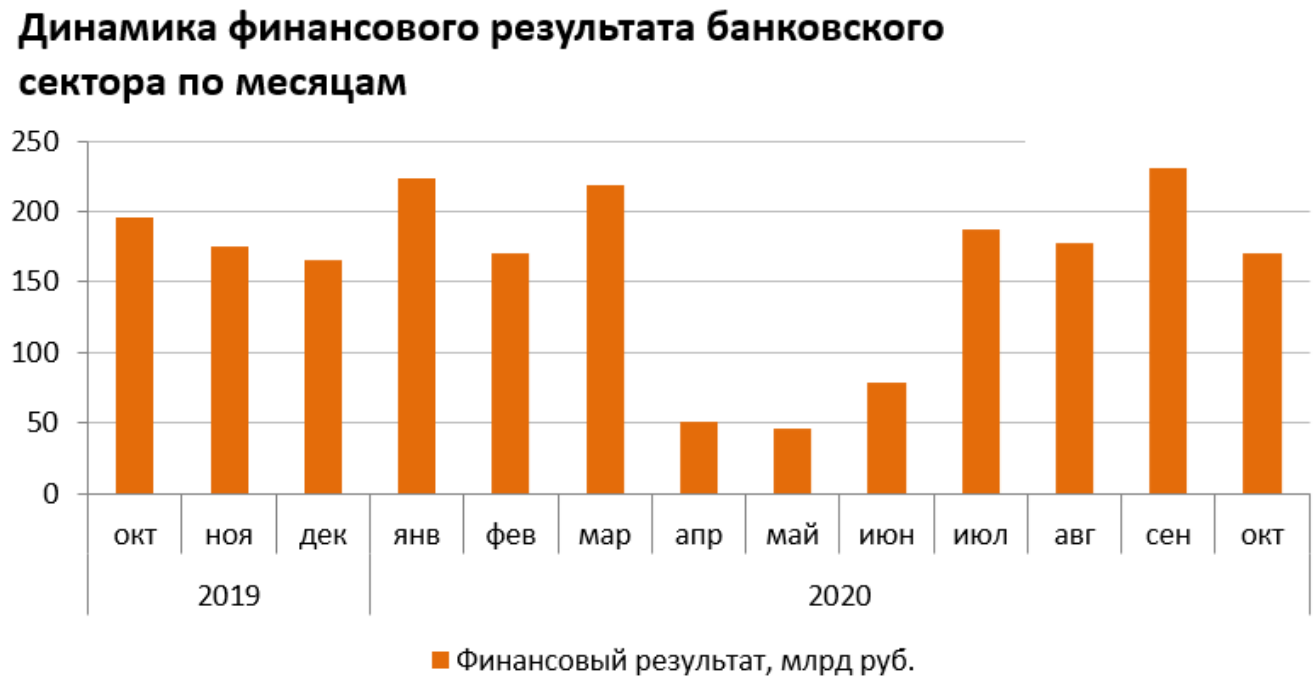
Показатель	Январь-сентябрь 2020 г.	Справочно: Январь-сентябрь 2019 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 972,9	+12 348,4
Доля убыточных предприятий	32,6%	29,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 3,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 32,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-сентябре 2020 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2020 г. / Январь-сентябрь 2019 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+346,3	+55,1%
Добыча полезных ископаемых	+2 083,2	-36,5%
Обрабатывающие производства	+2 164,1	-42,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+203,0	< в 2,6 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+463,2	-12,3%
Водоснабжение	+33,7	+7,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+701,7	<2,7 раза
Строительство	+88,0	-24,2%
Транспортировка и хранение	+352,8	<2,7 раза
Информация и связь	+345,1	+7,5%

По итогам девяти месяцев 2020 года у всех представленных ключевых видов деятельности сохраняется положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась преимущественно отрицательной. Наибольшее падение в относительном выражении продемонстрировали сегменты **«Обеспечение электроэнергией, газом и паром»** (< в 2,6 раза), а также **«Транспортировка и хранение»** (< в 2,7 раза), **«Оптовая, розничная торговля и ремонт»** (< в 2,7 раза). Значительная отрицательная динамика наблюдается также в виде деятельности **«Добыча полезных ископаемых»** (падение сократилось до 36,5% после минус 42,1% по итогам 8 месяцев). После некоторого замедления в августе темпов падения в сегменте **«Обрабатывающие производства»**, в сентябре ускорение отрицательной динамики возобновилось (-42,3% после 32,6% по итогам января-августа). Что касается положительной динамики, то наиболее сильный рост сальдированного финансового результата показал вид деятельности **«Сельское хозяйство…»** (+55,1% после роста на 51,4% в январе-августе)**.**

Переходя к финансовым результатам кредитных организаций, отметим, что в октябре они заработали около 170 млрд руб. после прибыли в 231 млрд руб. в сентябре. При этом прибыль Сбербанка за октябрь составила 79,8 млрд руб. В октябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 196 млрд руб. За десять месяцев 2020 года чистая прибыль российских банков составила 1,3 трлн руб. по сравнению с 1,7 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-октябрь 2020 года составила 641,1 млрд руб.



Что касается прочих показателей банковского сектора в октябре, то объем его активов с исключением влияния валютной переоценки увеличился на 0,9% до 102,2 трлн руб. В большей части рост активов был обеспечен за счет вложений в долговые ценные бумаги и увеличения кредитного портфеля. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 370 млрд руб. (+1,0%). При этом **розничный кредитный портфель** увеличился на 360 млрд руб. (+1,9%). По состоянию на 1 ноября 2020 года совокупный объем **кредитов экономике** за месяц вырос на 1,3% и составил 57,0 трлн руб.

Переходя к потребительской инфляции в ноябре, следует отметить, что большую часть месяца уровень цен в среднем по стране держался на уровне 0,2%. По итогам ноября инфляция составила 0,7%. С начала года по состоянию на 1 декабря рост цен составил 4,1%, при этом в годовом выражении инфляция ускорилась до 4,4% с 4,0% месяцем ранее. По нашему мнению, рост потребительских цен по итогам 2020 года составит 4,8%.

Динамика инфляции по месяцам в 2019-2020 гг.

Месяц	2019	2020
Август	-0,2%	0,0%
Сентябрь	-0,2%	-0,1%
Октябрь	-0,2%	0,4%
Ноябрь	0,3%	0,7%

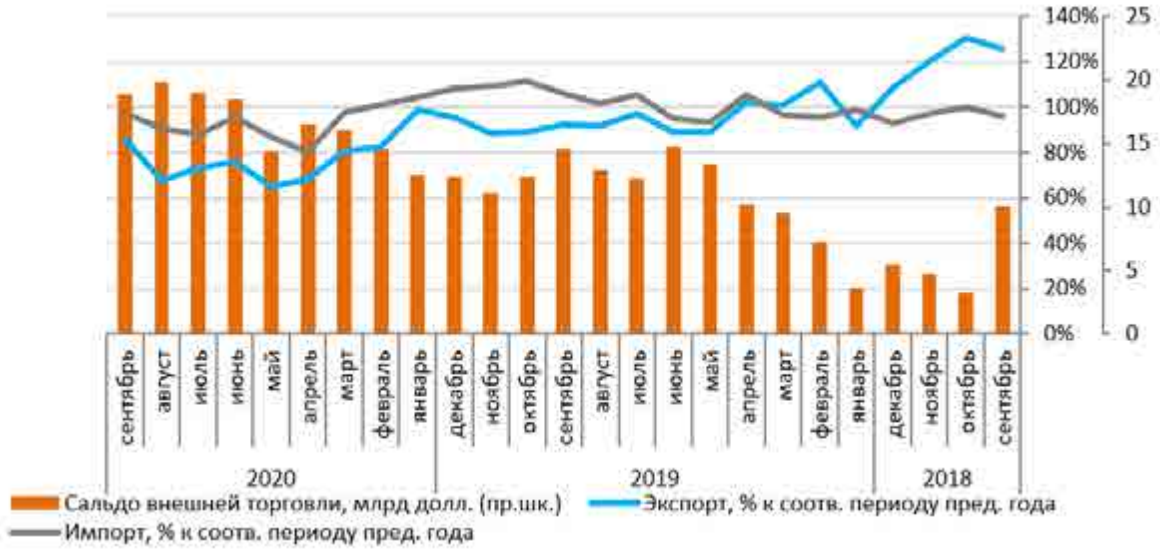
Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В ноябре среднее значение курса доллара составило 76,8 руб. после 77,7 руб. за доллар месяцем ранее. К концу месяца курс доллара снизился до 75,9 руб. на фоне увеличения цен на нефть.

Динамика официального курса доллара США в 2020 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль'20	70,0	73,4	71,3
Август'20	73,4	74,6	73,8
Сентябрь'20	74,6	79,7	75,7
Октябрь'20	79,7	79,3	77,7
Ноябрь'20	79,3	75,9	76,8

Существенное влияние на курс рубля должно оказывать состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 9 месяцев 2020 года составил 237,8 млрд долл. (-22,6%). В то же время товарный импорт составил 170,3 млрд долл. (-6,9%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 67,5 млрд долл. (-45,8%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, майский минимум величины сальдо торгового баланса был обновлен в августе текущего года, после чего сальдо восстановилось до уровня февраля-марта на фоне ускоренного роста экспорта при скромном увеличении импорта в сентябре. При этом экспорт по-прежнему находится в существенно большем минусе (-14,2% в сентябре к сентябрю 2019), в то время как импорт практически восстановился до своих значений в соответствующий период

предыдущего года (-2,7%). В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-сентябре 2020 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-сентябрь 2020 / Январь-сентябрь 2019, %
Экспорт, в т. ч.	237,8	-22,6
Топливно-энергетические товары	124,8	-36,8
Металлы и изделия из них	24,6	-14,2
в т. ч. цветные металлы	9,5	-12,2
Машины, оборудование и транспортные средства	16,3	-11,2
Продукция химической промышленности, в т. ч.	17,5	-12,4
калийные удобрения	1,3	-21,4
азотные удобрения	1,9	-12,4
Продовольственные товары и с/х сырье	20,0	+14,9
Импорт, в т. ч.	170,3	-6,9
Машины, оборудование, транспортные средства	76,7	-4,9
Продовольственные товары и с/х сырье	21,3	-0,8
Продукция химической промышленности	30,2	-10,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной. Из выделяющегося, по-прежнему отмечается увеличение экспорта **Продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья** (+14,9%). Максимальное снижение показал экспорт **Топливно-энергетических товаров** (-36,8%). Кроме того, экспорт **Продукции химической промышленности** сократился на 12,4%. Вывоз **Металлов и изделий из них** потерял 14,2%. Наименьшее снижение в отчетном периоде показал экспорт **Машин, оборудования и транспортных средств** (-11,2%). Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **Продукции химической промышленности** (-10,6%). В то же время импорт **Продовольственных товаров** показал символическое сокращение на 0,8%.

Опережающее снижение экспорта над импортом привело, в частности, к падению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-октября 2020 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам десяти месяцев были опубликованы в первой половине ноября. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь-октябрь 2019	Январь-октябрь 2020	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	60,5	29,9	< в 2 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	26,4	44,4	> в 1,7 раза
	1.11.19	**1.11.20**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	540,9	582,8	+7,8%
	1.10.19	**1.10.20**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	474,9	461,2	-2,9%

По пояснениям Банка России, динамика **сальдо счета текущих операций** определялась существенным ослаблением положительного сальдо торгового баланса на фоне неблагоприятной международной конъюнктуры и снижения поставок основных товаров российского экспорта в натуральном выражении. При этом значительное сокращение дефицита баланса услуг и инвестиционных доходов оказало нивелирующее влияние на динамику счета текущих операций. Что касается роста **оттока капитала**, то, по замечанию Банка России, в отличие от ситуации прошлого года, когда ключевую роль в формировании показателя играло снижение обязательств банков, в январе-октябре 2020 года отток капитала сформировался также за счет уменьшения задолженности перед нерезидентами небанковских секторов.

Выводы:

- ***В октябре 2020 года падение ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, ускорилось до 4,7% после снижения на 3% в сентябре, при этом по итогам января-октября 2020 года снижение ВВП России оценивается в 3,6%;***
- ***Промпроизводство в октябре 2020 года в годовом выражении ускорило падение до 5,9% с 5% месяцем ранее, а по итогам января-октября промышленное производство сократилось на 3,1%;***
- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний за 9 месяцев 2020 года составил 7 трлн руб. по сравнению с 12,3 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 3,5 п.п. до 32,6%;***
- ***Банковский сектор в октябре заработал 170 млрд руб. прибыли, при этом на Сбербанк пришлось 79,8 млрд руб. За 10 месяцев 2020 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,3 трлн руб. по сравнению с 1,7 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;***

- ***Потребительская инфляция в ноябре 2020 года разогналась до 0,7% после 0,4% по итогам октября, за 11 месяцев составила 4,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция составила 4,4%;***

- ***Среднее значение курса доллара США в ноябре 2020 года сократилось до 76,8 руб. по сравнению с 77,7 руб. в октябре на фоне увеличения цен на нефть;***

- ***Товарный экспорт в январе-сентябре 2020 года составил 237,8 млрд долл. (-22,6%), при этом товарный импорт составил 170,3 млрд долл. (-6,9%). Положительное сальдо торгового баланса составило 67,5 млрд долл. (-45,8%);***

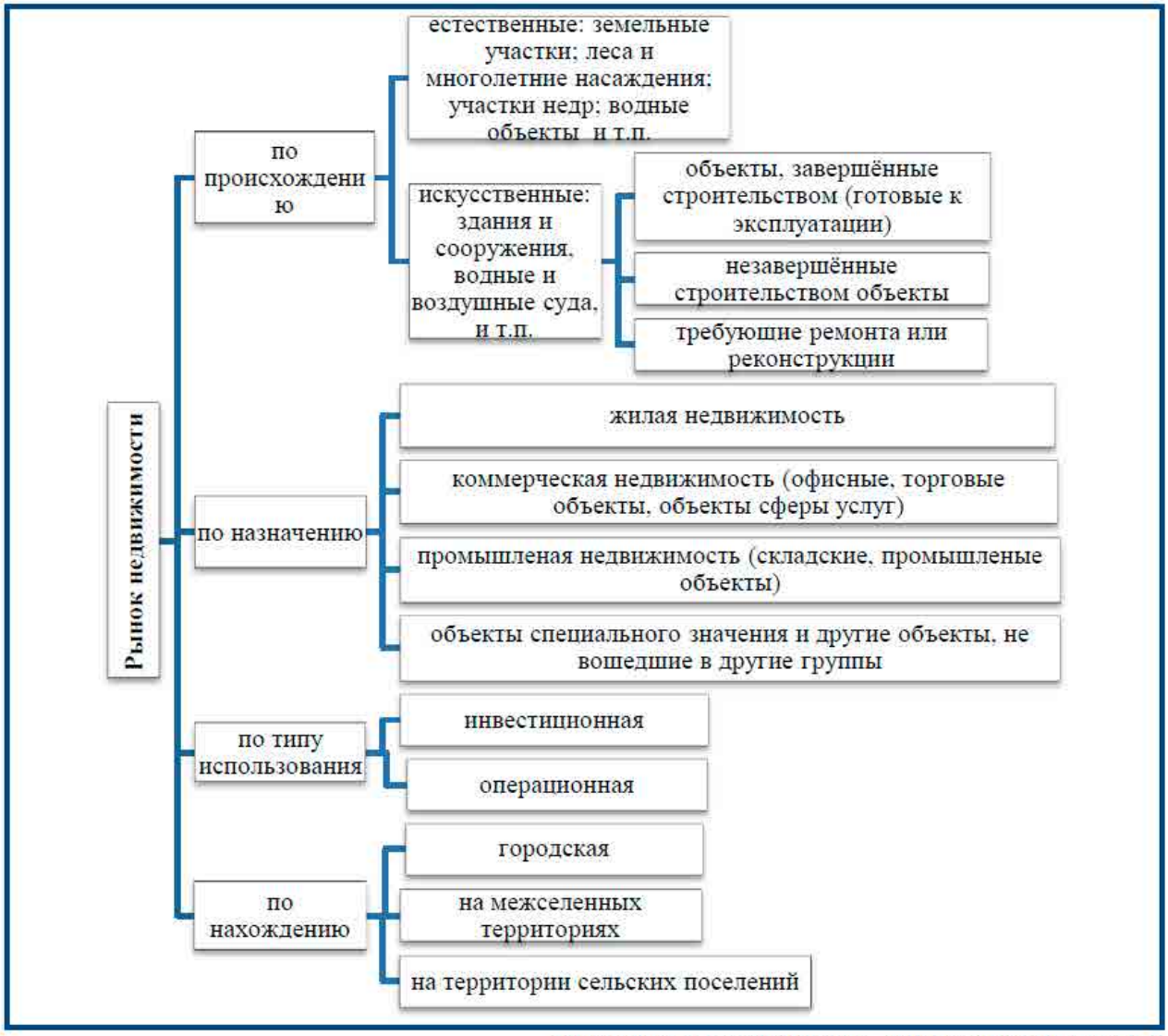
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам 10 месяцев 2020 года упало в 2 раза до 29,9 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала увеличился в 1,7 раза и составил 44,4 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_za_noyabr1/

5.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии и сегменты рынка недвижимости.

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Таким образом, принимая во внимание местоположение, вид, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые объекты принадлежат к рынку недвижимости коммерческого и промышленного назначения, сегментам рынка офисные и складские объекты соответственно.

5.3 Анализ рынка объекта оценки

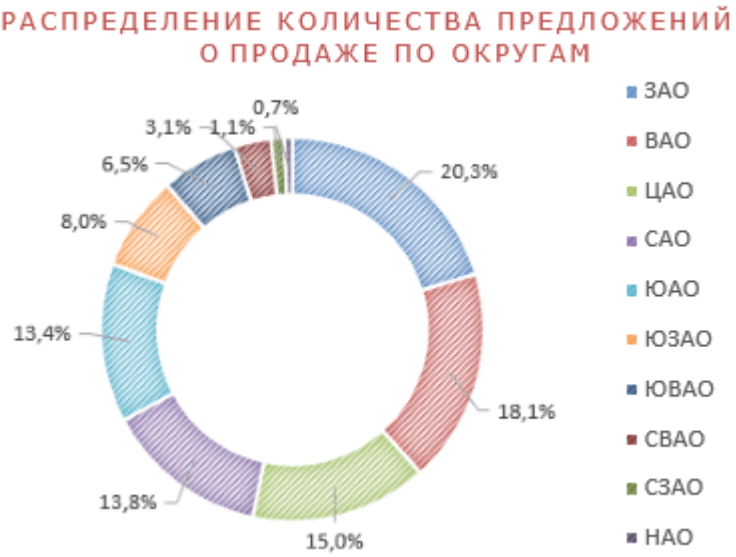
5.3.1 Рынок офисов класса С (В-): итоги I полугодия 2020 года

Рынок офисов класса С (В-) показал свою «стрессоустойчивость» в период пандемии и ограничительных мер. Существенных изменений на рынке продажи и аренды не произошло. Средняя цена предложения по продаже офисов в июне 2020 года составила 135 800 руб. за кв. м, что на 2% ниже, чем в декабре 2019 г. Средняя ставка аренды выросла на 3% до 14 700 руб. за кв. м в год против 14 400 руб. за кв.м полугодием ранее.

5.3.1.1 Предложение офисов класса С (В-) в Москве

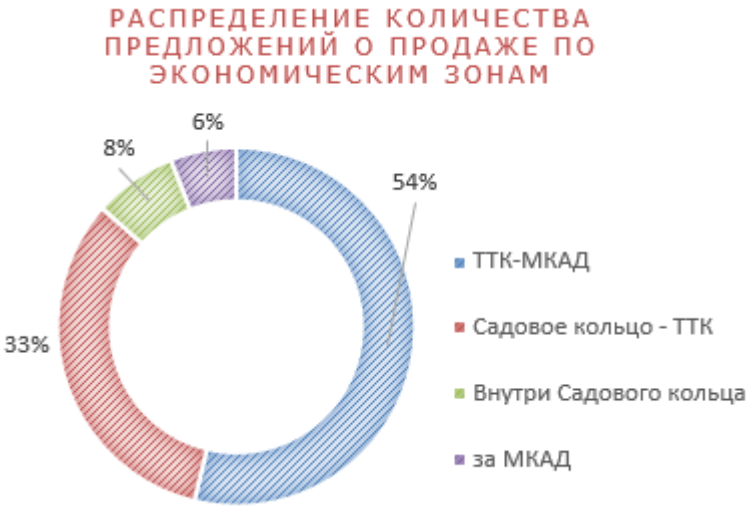
В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса С, что составляет около 55% офисного рынка. Офисные объекты класса С (В-) в Москве по большей части сконцентрированы в зоне Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века) и вблизи ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания).

В I полугодии 2020 года наибольшее количество предложений находилось в экономической зоне между ТТК и МКАД – 54%. На втором месте объекты между Садовым кольцом и ТТК – 33%, внутри Садового кольца – 8%. В зоне за МКАД Садовым расположено 6% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-).



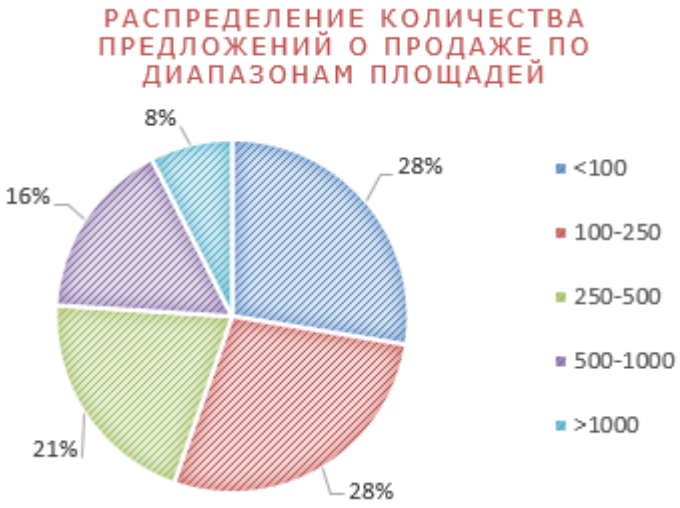
Крупнейшими офисными объектами класса С (В-), выставленными на продажу, являлись бизнес центр «Авион» класса «В-» на Ленинградском проспекте, д. 47, стр. 2 площадью 19 147кв. м и офисное здание класса «С» на Подъемной улице, д. 14, стр. 37 общей площадью 7 150 кв. м.

В первом полугодие 2020 года сменился лидер по количеству предложений в классе «С», им стал Западный административный округ – 20,3%. Центральный административный округ переместился на 3-е место – 15,0%.

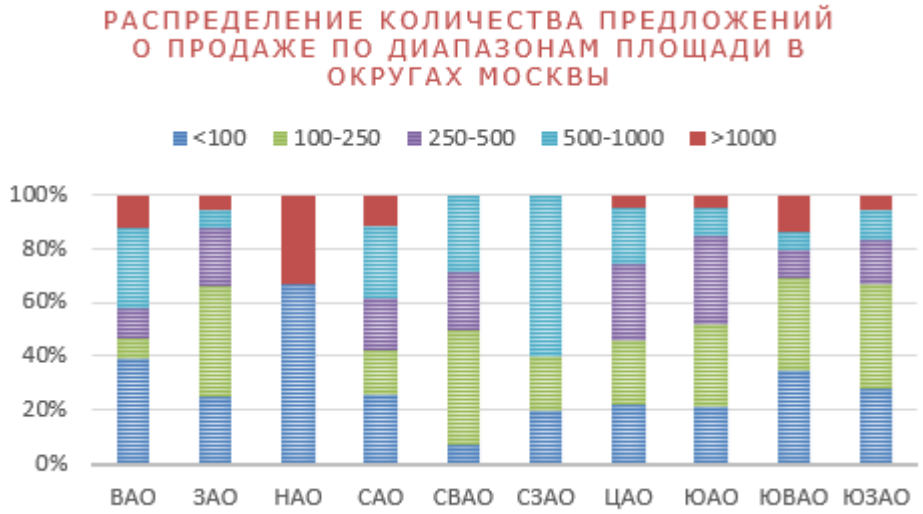


Смена лидера объясняется появлением на рынке большого количества предложений на продажу в бизнес-парке класса «В-» на ул. Барклая (ЗАО). В тройку лидеров также вошел Восточный округ столицы – 15,0%.

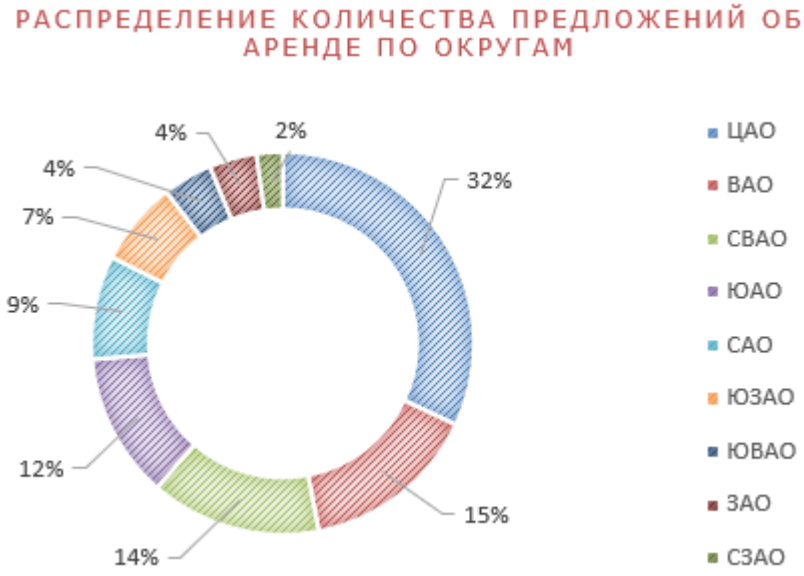
Более 50% экспонируемых офисных объектов – это помещения площадью до 250 кв. м. На объекты площадью 250-500 кв. м приходится 21% предложений. 8% объектов реализуются в диапазоне свыше 1 000 кв. м.



Распределение количества экспонируемых объектов по диапазонам площади разнится по округам Москвы, при этом преобладают объекты площадью до 500 кв. м (76% предложений).

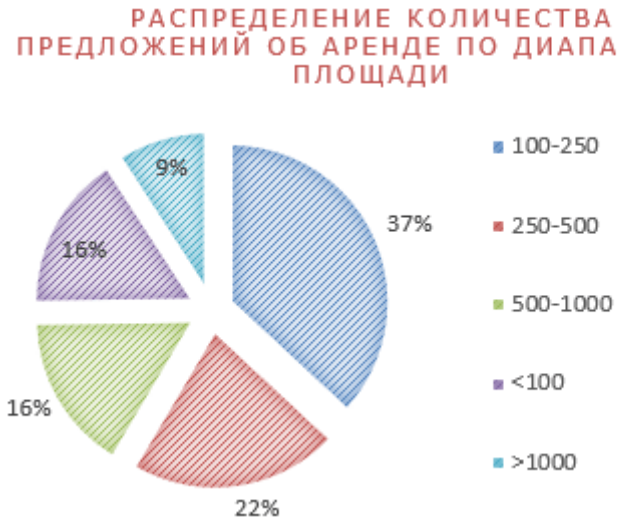


Больше всего офисов в аренду, как по количеству предложений, так и по суммарной площади, было сформировано следующими адресами:
- Офисный комплекс «Палау» (Дмитровское шоссе, д. 87), более 10 000 кв. м в аренду.
- Офисное здание на Ленинском проспекте, д. 19, стр. 1 общей площадью 8 095 кв. м.
- Офисное здание на ул. Новохохловской, д. 21, корп. 2, стр. 1 общей площадью 8 260 кв. м.



В структуре предложений по аренде офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году 32% предложений зафиксированы в Центральном округе. Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному, формируя 15% и 14% соответственно.

Площадь большинства помещений предлагаемых в аренду – 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности офисные помещения площадью 250-500 кв. м. Чуть меньшую долю составляют предложения в диапазоне площади 500 - 1 000 кв. м. Относительно редки в анализируемом сегменте предложения аренды площадей свыше 1 000 кв. м – площади такого формата характерны для офисных объектов класса А и В+.



В разрезе округов, объекты площадью 100-250 кв. м также встречаются чаще. На втором месте офисные помещения площадью 250-500 кв. м.

5.3.1.2 Спрос на покупку офисов класса С (В-) в Москве

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

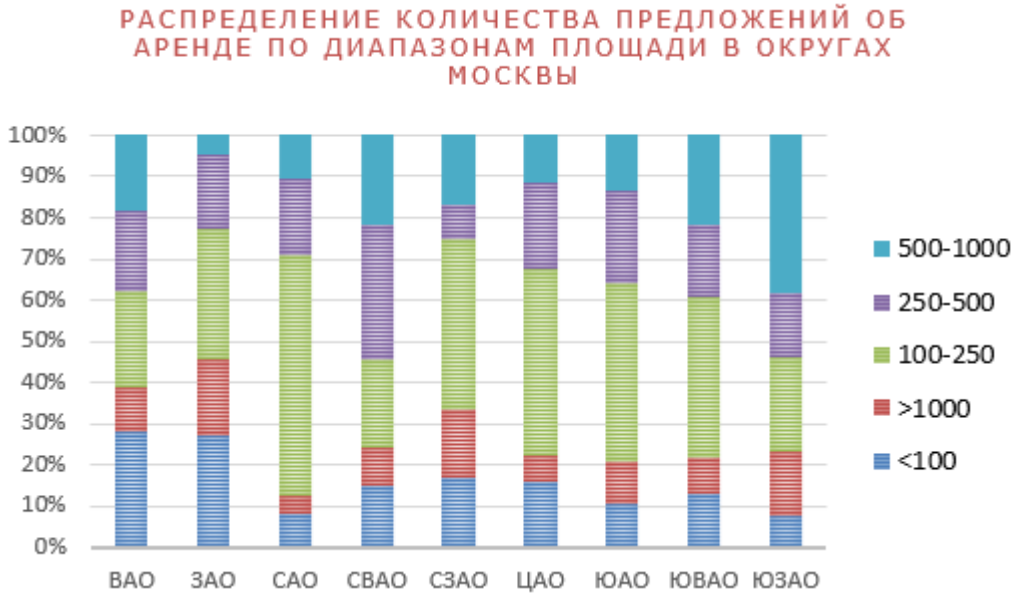
5.3.1.3 Спрос на аренду офисов класса С (В-) в Москве

Спрос на аренду офисных 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 офисных объектов класса С (В-) преобладают молодые компании с минимальным бюджетом для аренды помещений, на долю которых приходится 45-55% объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, такие компании типично переезжают в представительские офисы класса А и В+. Обратная ротация происходит когда компании, которые стремятся оптимизировать расходы в силу своего финансового состояния, переезжают из офисов класса В+ в бюджетные офисы. Также отмечается спрос со стороны арендаторов за счет перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях и сокращения арендуемой площади.

5.3.1.4 Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)

Самым дорогой округ столицы – Центральный, средняя цена предложения в котором составила 183 354 руб. за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена предложения по продаже объектов офисной недвижимости класса С (В-) по итогам I полугодия 2020 года составила 165 461 руб. за кв. м. На третьем по стоимости месте офисная недвижимость Юго-Западного округа – 143 537 руб. за кв. м. Наиболее бюджетные предложения внутри МКАД экспонируются в Восточном и Юго-Восточном округах, средняя цена предложения в которых за исследуемый период составила 92 529 и 97 569 руб. за кв. м соответственно.



По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (В-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

5.3.1.5 Коммерческие условия при аренде офисов класса С (В-)

Аналогично ситуации на рынке продажи, ставки аренды также в среднем уменьшаются по мере удаления от центра города. Выше других – ставки аренды в Центральном округе. В Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах ставки примерно сопоставимы. Минимальные ставки аренды в черте Москвы на Востоке, Юге и Юго-Востоке, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Арендные ставки указаны с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей

5.3.1.6 Ставки капитализации на офисном рынке класса С (В-)

Ставки капитализации для офисной недвижимости класса С (В-) в Москве по итогам I полугодия 2020 г. варьируются в диапазоне 10,0-12,0%.

5.3.1.7 Прогнозы для рынка офисов класса С (В-)

В 2020 году рынок офисной недвижимости будет продолжит быть под давлением ситуации с пандемией Covid-19. С одной стороны, закончился период весенне-летней самоизоляции и

ограничений, люди вернулись в офисы, но с другой стороны есть ожидание повторения ситуации с вирусом осенью 2020 года, поэтому многие компании продолжают работать в удаленном режиме. В данной ситуации возможен пересмотр ставок аренды и ставок капитализации.

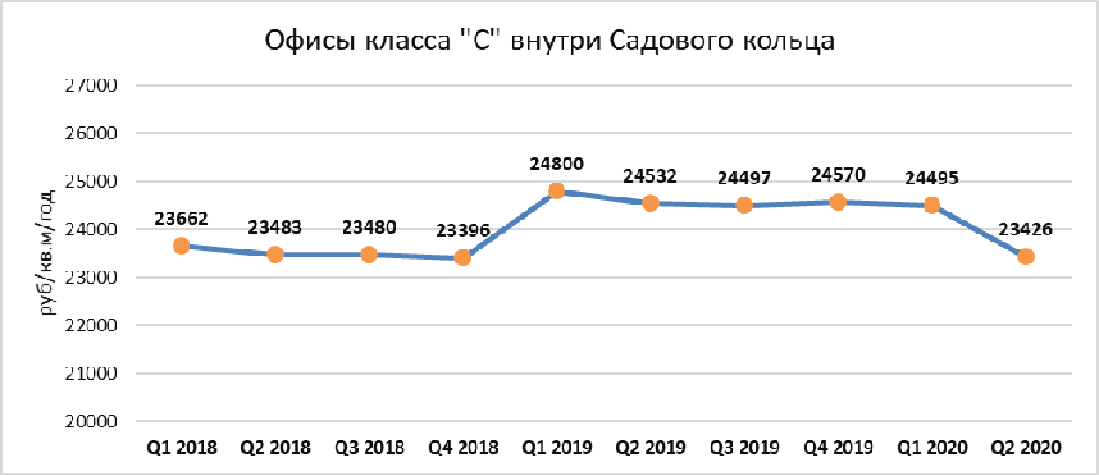
Источник: https://zdanie.info/2393/2420/news/14316

5.3.2 Итоги II квартала 2020 года на рынке коммерческой недвижимости класса С в Москве

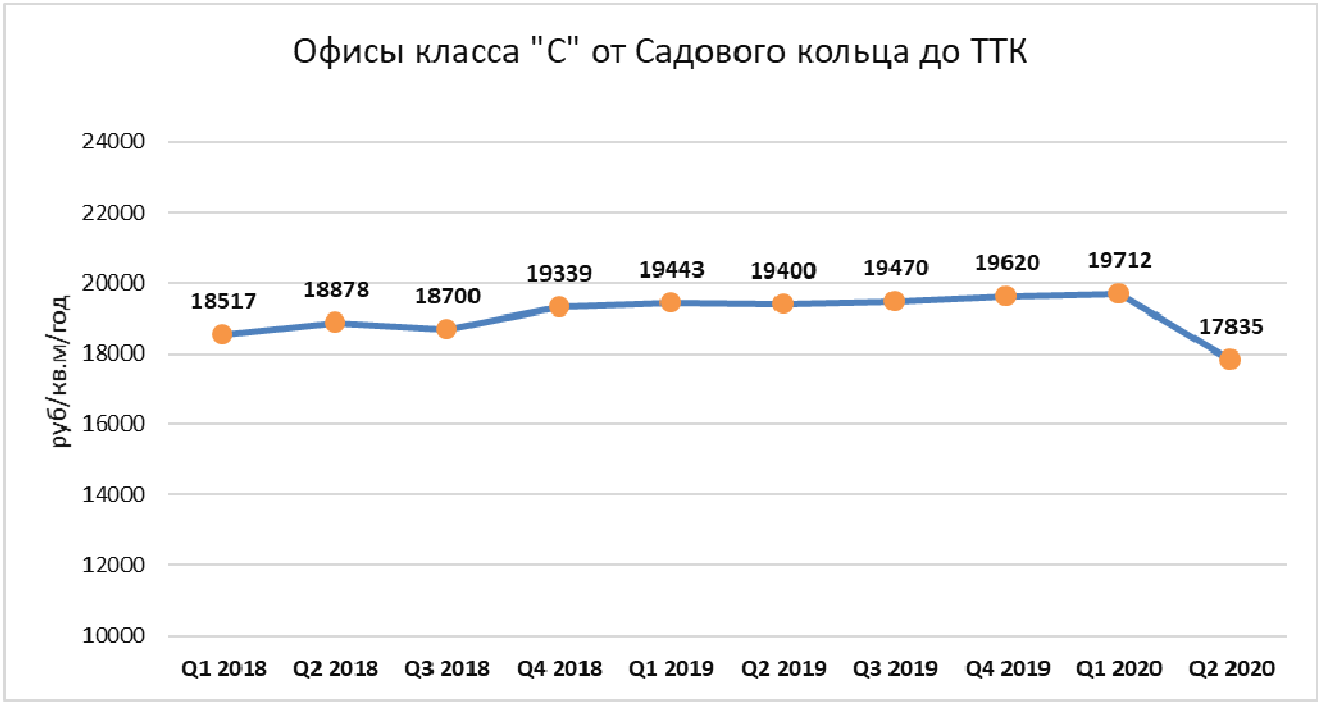
Во втором квартале 2020 года рынок коммерческой недвижимости ожидаемо снизился по основный показателям, за исключением объема предложения. В условиях кризиса, вызванного падением спроса на большинство товаров и услуг, в связи с пандемией и предпринятыми для ее нераспространения ограничительными мерами, многие компании начали оптимизировать свои расходы на аренду офисов и производственных помещений. В то же время новых сделок фактически не заключалось: во время периода самоизоляции многие компании отложили свои планы по аренде новых помещений. В итоге все это привело к массовой ротации, существенному увеличению вакансии и падению арендных ставок. «Сегмент офисной и складской недвижимости класса С, где основная аудитория арендаторов – это наиболее пострадавший сегодня микро и малый бизнес, одним из первых ощутил негативное влияние пандемии и связанных с ней ограничительных мер, комментирует Кристина Лиморенко, коммерческий директор «ПРОФИС Недвижимость» – В очередной раз мы констатируем, что наибольшие трудности в кризис испытывают те арендодатели, которые не сотрудничают с профессиональной управляющей компанией, которая смогла бы предпринять антикризисные меры, которые разрабатываются всегда, независимо от ожидания кризиса. К подобным мерам относится: эффективная ротация арендаторов, оптимизация издержек на эксплуатацию объектов, грамотная ценовая политика. Не исключаю, что некоторые из тех собственников объектов, кто сегодня столкнулся с существенным падением доходности своих объектов в ближайшей перспективе рассмотрят возможность привлечения профессиональной УК. Подобные явления проявляют себя, как правило, после кризиса».

Арендные ставки

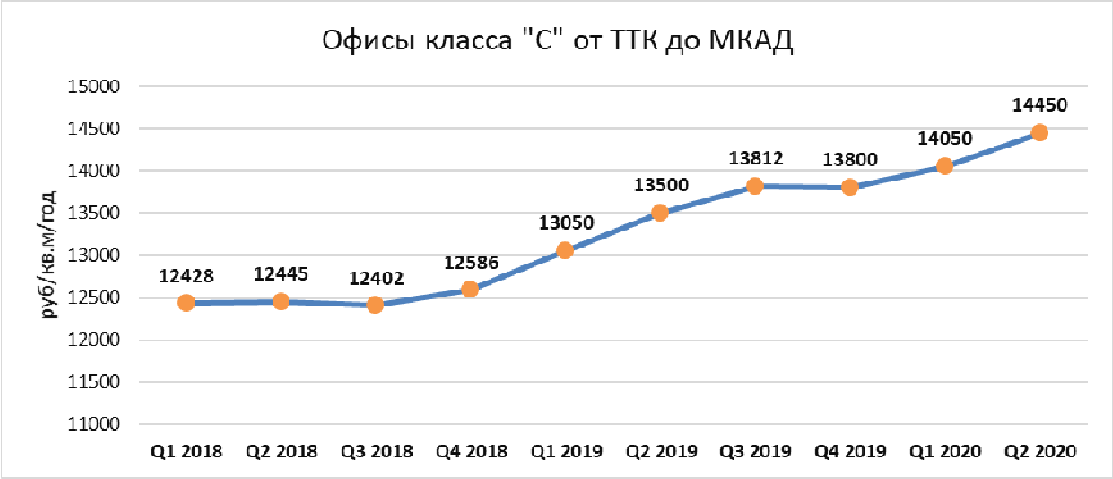
Во втором квартале 2020 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные внутри Садового кольца снизилась на 4,4% и составила 23 426 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Большинство завершенных в этом периоде договоров перезаключалось без ежегодной индексации. Кроме того, в некоторых случаях, для компаний, занимающих большие площади, предоставлялись кратковременные дисконты. Многие собственники пошли на такой шаг для того, чтобы сохранить своих текущих арендаторов ввиду растущей конкуренции с БЦ более высокого класса, где арендодатели готовы на более существенные дисконты для того, чтобы заполнить пустующие и вновь опустевшие площади.



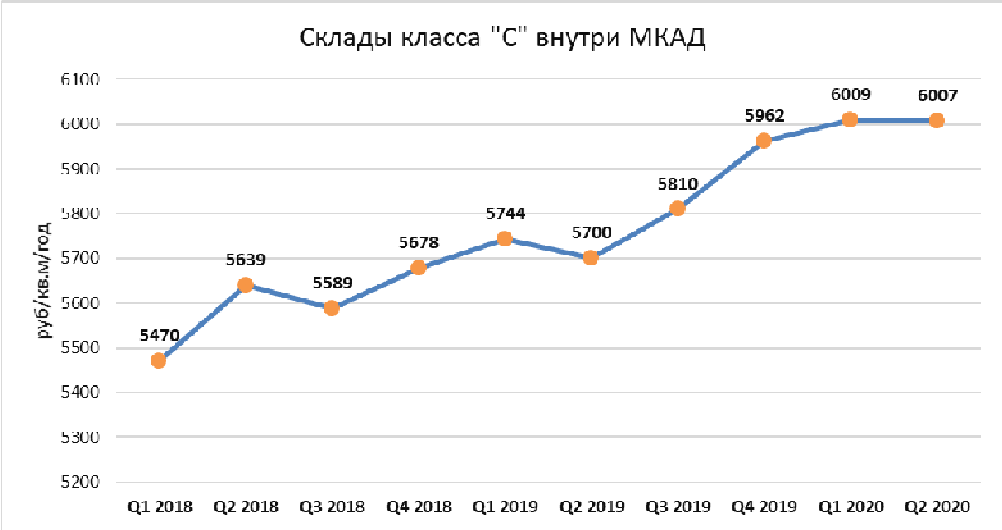
Существенно во втором квартале 2020 года снизилась стоимость аренды офисов класса С, расположенных в зоне Садовое кольцо - ТТК. Среднерыночная ставка на данные помещения упала до 17 835 рублей (-9,5% по сравнению с 1Q2020) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Объекты, расположенные в данной локации, больше других ощутили отток арендаторов, поскольку в условиях кризиса многие компании начали оптимизировать свои расходы и переезжать из центра в более дешевые и компактные офисы за пределы ТТК. Офисы класса С в пределах Садового кольца данная ротация затронула меньше, так как основной категорией арендаторов там являются крупные и финансово устойчивые компании, занимающие целые здания и особняки. Большинство собственников объектов С класса, расположенных от Садового кольца до ТТК, во втором квартале 2020 года перезаключало истекающие краткосрочные договоры с текущими арендаторами без индексации, а чаще всего с некими дисконтами, размер которых определялся индивидуально в зависимости от уровня рыночности ставки аренды. На рынке высвободилось много офисных помещений, что уронило среднюю ставку предложения.



Единственным сегментом, где арендные ставки продолжили рост во втором квартале 2020 года стали офисы класса С, расположенные от ТТК до МКАД. За последние 3 месяца стоимость аренды хоть и незначительно, но увеличилась до 14 450 (+2,9% по сравнению с 1Q2020) рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. На фоне массовой ротации арендаторов из центра спрос на офисы в данной локации увеличился, частично перекрыв высокую ротацию.

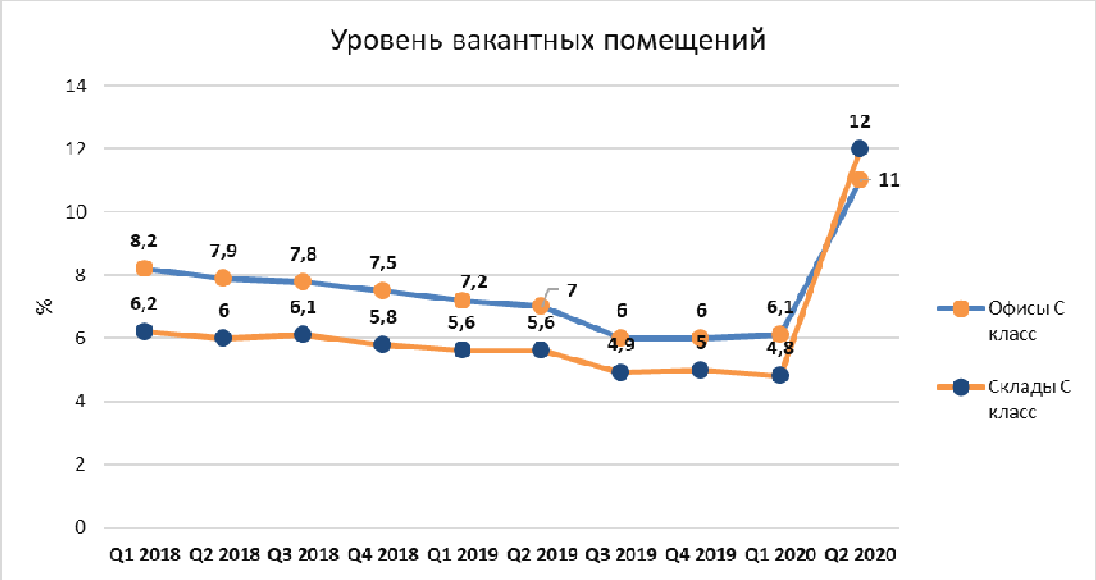


Средняя ставка аренды на склады класса С, расположенные в рамках производственно-складских комплексов в границах МКАД фактически не изменились. По итогам второго квартала 2020 года она составила 6 007 рублей (-0,03% по сравнению с 1Q2020) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Несмотря на растущий спрос со стороны ритейла и логистических операторов к складам внутри МКАД, востребованность объектов С класса не изменилась. Большинство подобных складов не подходят под требования подобных арендаторов. Кроме того, ввиду невысокой девелоперской активности объем предложения складов С класса во втором квартале 2020 года также не изменился. Поэтому и предпосылок для существенного изменения ставок за прошедшие три месяца не было.



Вакансия

Во втором квартале 2020 года вакансия в сегменте коммерческой недвижимости класса С в столице существенно увеличилась. В сегменте офисов класса С она составила около 11%. В складском сегменте С класса - 12%.



Источник: https://profis-realty.ru/analytics/itogi-ll-kvartala-2020-goda-na-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti-klassa-s-v-moskve

5.3.3 Рынок складской недвижимости: ключевые события 2020 года и тенденции 2021-2022 годов

Аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank подвели предварительные итоги 2020 года на складском рынке России и отмечают, что в результате пандемии и ее влияния в целом по стране ожидается снижение введенных площадей на 13%. При этом общий объем качественной складской недвижимости достиг 29 млн кв. м, из которых 16 млн кв. м (55%) приходится на Московский регион.

Общий объем качественной складской недвижимости в России достиг 29 млн кв. м. На Московский регион приходится 16 млн кв. м или 55%. Эксперты Knight Frank отмечают, что общее предложение качественной складской недвижимости в регионе увеличилось на 5,6%.

По предварительным данным, в 2020 году в Московском регионе будет введено в эксплуатацию 850 тыс. кв. м качественной складской недвижимости, что на 13% ниже итогового показателя 2019 года, когда объем нового ввода составил 978 тыс. кв. м.

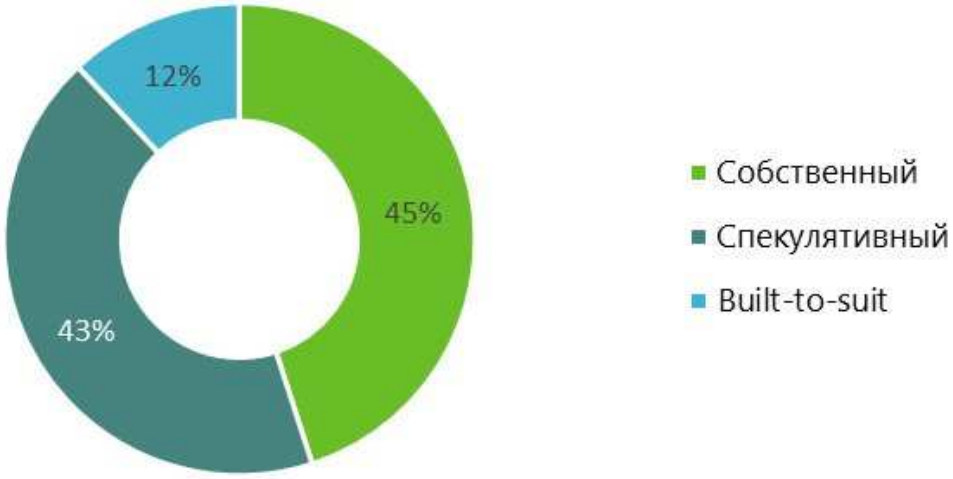
Константин Фомиченко, директор департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank, объясняет это в том числе влиянием пандемии коронавируса, особенно ее первой фазы в марте – апреле 2020 года, когда ряд девелоперов приостановил на время реализацию своих проектов в связи с общим непониманием последствий эпидемиологической ситуации для развития экономики. В результате часть проектов, ввод которых планировался на 2020 год, была перенесена на 2021 год.

По данным экспертов Knight Frank, на конец года наибольшую долю в структуре объема ввода (45%) будут занимать объекты, построенные на своих земельных участках по схеме генерального подряда. Одним из крупнейших объектов данного типа стал

распределительный центр продуктового ритейлера «Глобус» общей площадью 67 тыс. кв. м.

При этом ожидается, что доля новых спекулятивных объектов, выводимых на рынок, к концу года достигнет 43% от общего объема нового предложения. Крупнейшим спекулятивным объектом, введенным к концу 2020 года, станет четвертая очередь логистического центра «Внуково-2» площадью 64,5 тыс. кв. м.

Распределение общего объема введенных в 2020 году складов в Московском регионе по типу строительства



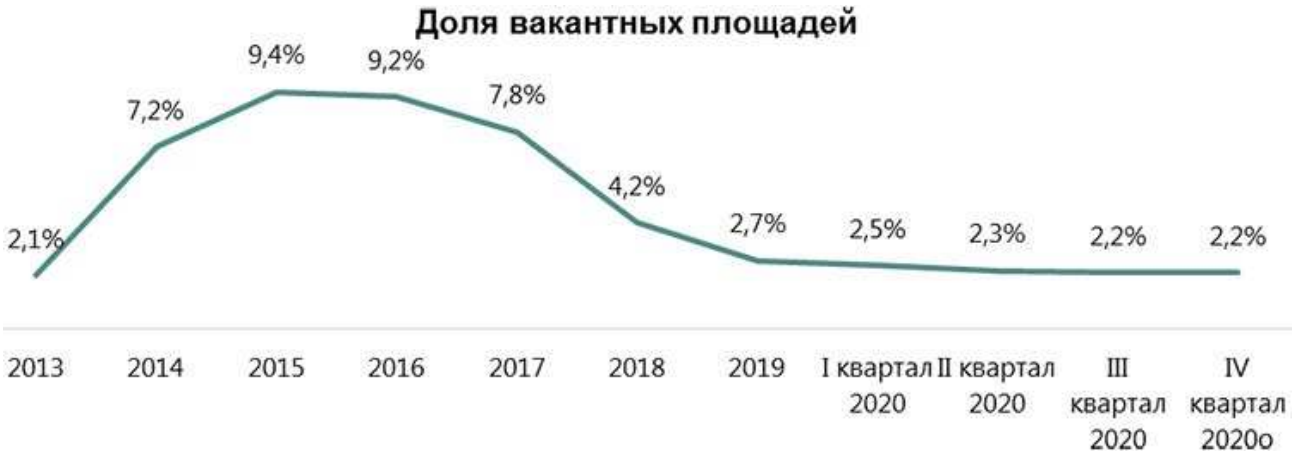
В то время как 41% респондентов планирует вести застройку в различных локациях (городских, загородных, районах для «вторых домов»), 45% все еще намерены сосредоточиться исключительно на городском девелопменте.

Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в 2020 году на рынке складской недвижимости Московского региона

Год	Квартал	Название объекта	Девелопер/Собственник	Общая площадь, м^2
2020	Q1	Распределительный центр Wildberries (2-я/3-я очереди)	Wildberries	92 000
2020	Q3	Распределительный центр Глобус	«Глобус»	60 000
2020	Q3	Коломенский завод	PNK Group	47 000
2020	Q2	Логопарк «Софьино», корпус 3.2	«Логопарк Менеджмент»	49 615
2020	Q1	РЦ «Верный»	PLT	44 444
2020	Q1	Логопарк «Быково», корпус Р	«Логопарк Менеджмент»	42 894
2020	Q2	Логистический центр	Lizard	26 971

2020	Q3	Логопарк «Сынково», 16-й и 17-й корпуса	«Строительный альянс»	24 526

В Московском регионе отмечается минимальный объем свободного предложения на рынке: по предварительным итогам 2020 года доля вакантных площадей составляет 2,2%, снизившись на 0,5 п.п. по сравнению с итоговым показателем 2019 года.

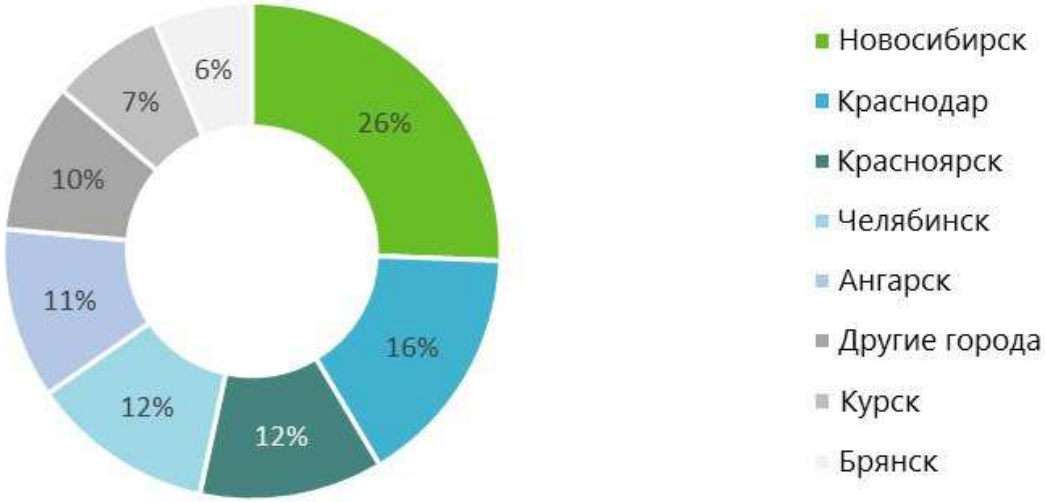


На рынке складской недвижимости в России укрепляется тренд смещения спроса в регионы, который мы отмечаем со второй половины 2018 года. По прогнозам аналитиков Knight Frank, общий объем сделок в регионах (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) может достигнуть 800 тыс. кв. м, что на 37% выше итогового показателя 2019 года.

Константин Фомиченко, директор департамента складской и индустриальной недвижимости Knight Frank: «События 2020 года, в том числе пандемия коронавируса, ускорили переход многих ретейлеров на онлайн-торговлю, в связи с чем им требуется наращивать обороты продаж и расширить свое присутствие на рынке складской недвижимости. Мы прогнозируем, что в следующем году присутствие крупных игроков на региональном рынке складской недвижимости будет расширяться».

Почти половина всех сделок, а именно 49%, заключенных в других регионах России, пришлась на Сибирский федеральный округ. На втором месте в распределении регионального спроса расположился Краснодар – 16% от общего объема сделок.

Распределение сделок по регионам России, 2020 г.



Основными драйверами рынка по предварительным итогам 2020 года стали компании, представляющие сектор онлайн-торговли, и ритейлеры. Стоит отметить, что по итогам текущего года сегмент e-commerce имеет наибольшую долю в структуре спроса за всю историю – 34% от общего объема сделок в России прошли с участием онлайн-компаний. На сегмент розничной торговли пришлось 29% от совокупного объема сделок, что на 3 п.п. выше итогового показателя 2019 года.

Динамика распределения сделок по профилю арендаторов/покупателей в России

Крупнейшие сделки на рынке Московского региона, 2020 г.

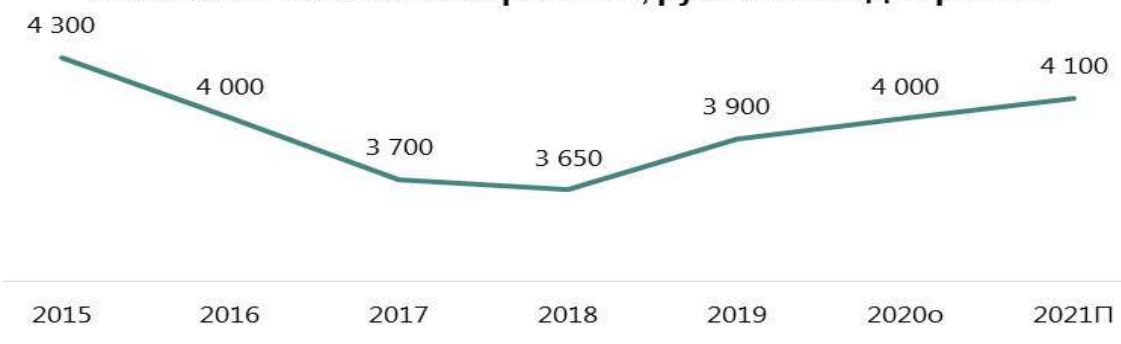
Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
ВсеИнструменты.ру	Онлайн-торговля	PNK Парк Домодедово	182 000	BTS Аренда
Ozon	Онлайн-торговля	Ориентир Запад	154 029	BTS Аренда
X5 Retail Group	Розничная торговля	7-й км Новорижского шоссе	89 384	BTS Аренда
IDS Borjomi Russia	Производство	PNK Парк Северное Шереметьево	45 020	Продажа
X5 Retail Group*	Розничная торговля	Ориентир Север-4	43 800	BTS Аренда
Marvel Logistics*	Транспорт и логистика	PNK Парк Валищево	40 578	BTS Продажа

Крупнейшие сделки в регионах России, 2020 г.

Арендатор	Сфера деятельности	Объект	Общая площадь, м²	Тип сделки
Fix Price*	Розничная торговля	Октябрьский	67 689	BTS Продажа
Камелот-А (Ярче)*	Розничная торговля	ПЛТ Толмачево	49 300	Аренда
Fix Price*	Розничная торговля	Логопарк Сибирский	44 000	Аренда
X5 Retail Group*	Розничная торговля	РЦ Курский	40 152	BTS Аренда
Fix Price*	Розничная торговля	PNK Парк Софийская 2	35 438	BTS Продажа
X5 Retail Group*	Розничная торговля	РЦ Брянский	34 800	BTS Аренда

Со второй половины 2018 года в Московском регионе отмечается постепенный рост средневзвешенной запрашиваемой ставки аренды на качественные складские объекты класса А. По предварительным данным аналитиков Knight Frank, в 2020 году ставка аренды в столичном регионе достигнет 4 тыс. руб./кв. м/год triple net. В 2021 году ожидается, что эта тенденция сохранится, к концу следующего года ставка аренды составит 4,1 тыс. – 4,2 тыс. руб./кв. м/год triple net.

Динамика запрашиваемой ставки аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./кв. м/год triple net



Ключевые события 2020 года и тенденции 2021-2022 годов

Пандемия Covid-19 так или иначе оказала влияние на все сегменты рынка недвижимости России. При этом ее негативное влияние на рынок складской недвижимости было минимальным. Активный рост в структуре сделок компаний из сектора онлайн-торговли также можно отнести к влиянию пандемии, которая отчасти стала катализатором развития online-торговли в России.

Благодаря активному росту компаний сектора онлайн-торговли, курьерских служб и e-grocery увеличился спрос на городские склады. Однако острее стала проблема дефицита предложения качественных складских комплексов в черте города, прежде всего, в Москве. Мы ожидаем, что здесь, как и в других мегаполисах, в ближайшем будущем будут появляться новые проекты городских складов.
С учетом дефицита предложения земельных участков под складскую недвижимость в черте города, мы ожидаем, что активно будут развиваться проекты многоэтажных складов. В 2020 году началась реализация первого такого проекта – PNK Park Медведково от компании PNK Group. В 2021 году ожидается выход на рынок новых многоэтажных складов.

Еще одной тенденцией 2020 года можно назвать успешность и востребованность складов формата light industrial. Первые в России реализованные проекты такого формата были в 2020 году достаточно быстро реализованы на рынке, причем не только в Московском регионе, например, в рамках логопарка «Сынково», но и в других регионах России: в Самаре есть проект складского комплекса «Придорожный», где один из корпусов был реализован в формате light industrial. Девелопер высоко оценил спрос на данный формат и планирует его дальнейшее развитие. При этом все больше других девелоперов готовы развивать проекты в формате light industrial в рамках существующих или планируемых площадок под развитие складской недвижимости.

Также стоит отметить рост популярности и количества складов формата built-to-suit (BTS), которыми пользуются операторы крупного сетевого ретейла, онлайн-торговли, дистрибьюторы, логистические компании. Фактически это компании из сфер, менее всего пострадавших в данный кризис – те, чьи услуги будут востребованы в условиях сниженной покупательской активности населения.

Объекты built-to-suit позволяют в полной мере предусмотреть все технические требования, которым не всегда соответствуют стандартные склады. Многие крупные игроки продолжат строить собственные склады под свои нужды.

Источник: https://new-retail.ru/business/rynok_skladskoy_nedvizhimosti_klyuchevye_sobytiya_2020_goda_i_tendentsii_2021_2022_godov8314/

5.3.4 В Москве растет спрос на офисы и склады класса С

Эксперты проанализировали ситуацию на рынке офисной и складской недвижимости класса С в Москве за третий квартал 2020 года. В компании считают, что рынок коммерческой недвижимости оживает, а спрос на офисы и склады класса С в Московском регионе начал активно расти.

Если в июле количество обращений было на 50% ниже аналогичного периода в прошлые периоды, то августе-сентябре всего на 10%. Тем не менее основные рыночные показатели пока далеки до доковидного периода.

Несмотря на существенную ротацию арендаторов в целом, крупные компании, у которых сегодня пустует значительная часть офисов, ввиду сохранения удаленного режима работы для ряда подразделений, не спешат сокращать площадь занимаемых помещений. Также не торопятся съезжать и те компании, у которых в договоре предусмотрена возможность субаренды помещений. При появлении «излишков» площадей, в связи с временной оптимизацией штата и переходом на «удаленку» они пересдают их другим компаниям (чаще всего это микробизнес), которые вынуждены были отказаться от длительной аренды собственного офиса в связи с текущим кризисом. К тому же, как правило, кабинетная планировка зданий С класса позволяет арендаторам сдавать отдельные помещения сторонним компаниям без каких-либо дополнительных изменений в планировке офиса и без ущерба для приватности работы своих сотрудников.

Во третьем квартале 2020 года среднерыночная арендная ставка на офисы класса С, расположенные внутри Садового кольца увеличилась на 1,9% и составила 23 872 рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Небольшой рост по итогам квартала обусловлен сокращением числа дисконтов, которые собственники предоставляли некоторым арендаторам во втором квартале 2020 года. Впрочем, большинство завершающихся в этом периоде договоров аренды перезаключалось без ежегодной индексации.

Чуть более существенно во третьем квартале 2020 года увеличилась стоимость аренды офисов класса С, расположенных в зоне Садовое кольцо - ТТК. Среднерыночная ставка на данные помещения составили 18 647 рублей (+4,5% по сравнению всо вторым кварталом 2020) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Основной объем новых сделок на столичном рынке коммерческой недвижимости класса С за рассматриваемый период заключался в объектах, расположенных в данной локации. А поскольку большинство арендодателей ввиду роста спроса отказалось от предоставления дополнительных дисконтов, среднерыночная ставка на офисы выросла более существенно.

Единственным сегментом, где арендные ставки по итогам третьего квартала 2020 года снизились стали офисы класса С, расположенные от ТТК до МКАД. За последние 3 месяца среднерыночная ставка уменьшилась до 139 700 (-3,3% по сравнению со вторым кварталом 2020) рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Основная аудитория арендаторов помещений в данной локации – это микробизнес и начинающие предприниматели, которые наиболее всего пострадали в условиях текущего кризиса. Поэтому для того, чтобы сохранить текущих арендаторов некоторые собственники были

готовы временно предоставлять существенные скидки. Также с большим дисконтом предлагались и освободившиеся помещения. В связи с этим среднерыночная ставка по итогам третьего квартала снизилась.

Средняя ставка аренды на склады класса С, расположенные в рамках производственно-складских комплексов в границах МКАД фактически не изменились. По итогам третьего квартала 2020 года она составила 5 995 рублей (-0,2%) за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. Несмотря на растущий спрос со стороны ритейла и логистических операторов к складам внутри МКАД, востребованность объектов С класса не изменилась. Большинство подобных складов не подходят под требования подобных арендаторов. Таким образом, за рассматриваемый период в данном сегменте практически не заключалось новых сделок, которые могли бы как-то отразиться на среднерыночной ставке. А большинство истекающих в третьем квартале договоров аренды также перезаключалось без ежегодной индексации ставки.

Во третьем квартале 2020 года вакансия в сегменте коммерческой недвижимости класса С в столице ввиду оживающего спроса немного сократилась. В сегменте офисов класса С она составила 10,5%. В складском сегменте С класса – 11,8%. Тем не менее, пока доля пустующих площадей пока кратно превосходит показатели доковидного периода. Увеличившийся в августе-сентябре спрос на отдельные сегменты коммерческой недвижимости класса С пока не смог компенсировать отток арендаторов, который произошел во втором-третьем квартале 2020 года. И в ближайшей перспективе, учитывая риски новых ограничительных мер, ввиду второй волны пандемии, доля вакантных площадей существенно сократится.

Источник: https://www.arendator.ru/news/172744-v_moskve_rastet_spros_na_ofisy_i_sklady_klassa_s/

5.3.5 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка

Для рынка офисных площадей класса B- и C:

Средневзвешенная приведенная ставка аренды:

Единственным сегментом, где арендные ставки продолжили рост во втором квартале 2020 года стали офисы класса С, расположенные от ТТК до МКАД. За последние 3 месяца стоимость аренды хоть и незначительно, но увеличилась до 14 450 (+2,9% по сравнению с 1Q2020) рублей за кв. м в год, включая НДС и эксплуатационные расходы. На фоне массовой ротации арендаторов из центра спрос на офисы в данной локации увеличился, частично перекрыв высокую ротацию.

Средние запрашиваемые цены продаж офисных помещений:
По мере удаления от центра цена предложения о продаже объектов офисной недвижимости уменьшается. Так, внутри Садового кольца средняя цена предложений о продаже офисной недвижимости класса С (B-) в 2020 году составляла 190 296 руб. за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 161 874 руб. за кв. м, между ТТК и МКАД – 115 524 руб. за кв. м, а за границей МКАД – 112 461 руб. за кв. м. Цена зависит от престижности и транспортной доступности районов.

Для рынка складских площадей класса B- и C:

ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

	9M 2018	9M 2019	9M 2020
Общее предложение, тыс. м²	14 452	16 135	17 712
Ввод, тыс. м²	291	581	589
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м²	836	1 057	1 116
Объем сделок аренды, тыс. м²	685	819	938
Объем сделок продажи, тыс. м²	151	238	178
Вакантность,%	6,4%	3,9%	2,6%
Ставка аренды, руб./м²/год*	3 700	3 850	4 150
Стоимость продажи, руб./м² **	35 000	40 000	43 000

*Не включая операционные расходы и НДС (20%).
**Не включая НДС (20%)

Источник: Colliers International

5.3.6 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Можно выделить ряд основных факторов, влияющих на ценообразование офисных помещений:

- Объем передаваемых прав,
- Финансовые условия,
- Условия продажи (чистота сделки),
- Размеры,
- Местоположение,
- Качество отделки помещений.

Для складских помещений:

- Объем передаваемых прав,
- Финансовые условия,
- Условия продажи (чистота сделки),
- Размеры,
- Местоположение,
- Качество отделки помещений.

5.3.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.
В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», стр. 285 под редакцией Лейфера Л.А., таблица 82, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет класса С - 6,8-13,2% в меньшую сторону.

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9.6%	6.7%	12.5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	6.8%	13.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8.9%	6.0%	11.8%
4. Стрит-ритейл	10.0%	6.8%	13.2%
5. Объекты свободного назначения	9.9%	6.9%	12.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.8%	8.2%	15.3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.82.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 320, табл. 189, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет 9,3-13,6% в меньшую сторону.

Таблица 189

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	9,3%	13,6%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	10,6%	7,6%	13,5%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем	11,6%	8,3%	14,9%

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Доходный подход.», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 47, 50 значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 47

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующем 2021 году. 1. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	1,9%	-0,2%	3,9%
2	Санкт-Петербург	2,0%	0,3%	3,7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	1,9%	0,1%	3,6%

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. 1. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,2%	0,1%	4,3%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,6%	4,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	0,4%	4,3%

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55, значение среднегодового роста цен для складской недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2020 году, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	1,4%	0,7%	2,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,0%	1,3%	2,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,1%	0,3%	2,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,6%	-0,2%	1,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,8%	1,1%	2,6%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	1,5%	0,7%	2,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	2,0%	1,4%	2,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	1,0%	0,2%	1,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,6%	-0,3%	1,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	1,8%	1,1%	2,5%

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 67, значение среднегодового роста цен для складской недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2020-2025 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 67

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,9%	1,8%	4,0%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	3,9%	3,0%	4,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	3,0%	2,1%	3,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,5%	1,6%	3,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,7%	2,7%	4,8%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	2,9%	1,9%	3,9%
2. Специализированные высокотехнологичные складские объекты	3,8%	3,0%	4,7%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	2,8%	2,0%	3,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	2,2%	1,4%	3,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	3,6%	2,6%	4,5%

Класс качества здания

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 62:

Таблица 62

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,43	2,04
	B, B+	0,70	1,00	1,42
	C и ниже	0,49	0,70	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.62.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 132:

Таблица 132

г. Москва				
цены/арендные ставки		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,35	1,81
	В, В+	0,74	1,00	1,34
	С и ниже	0,55	0,75	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.132.

Площадь объекта

Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том ,«Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 42:

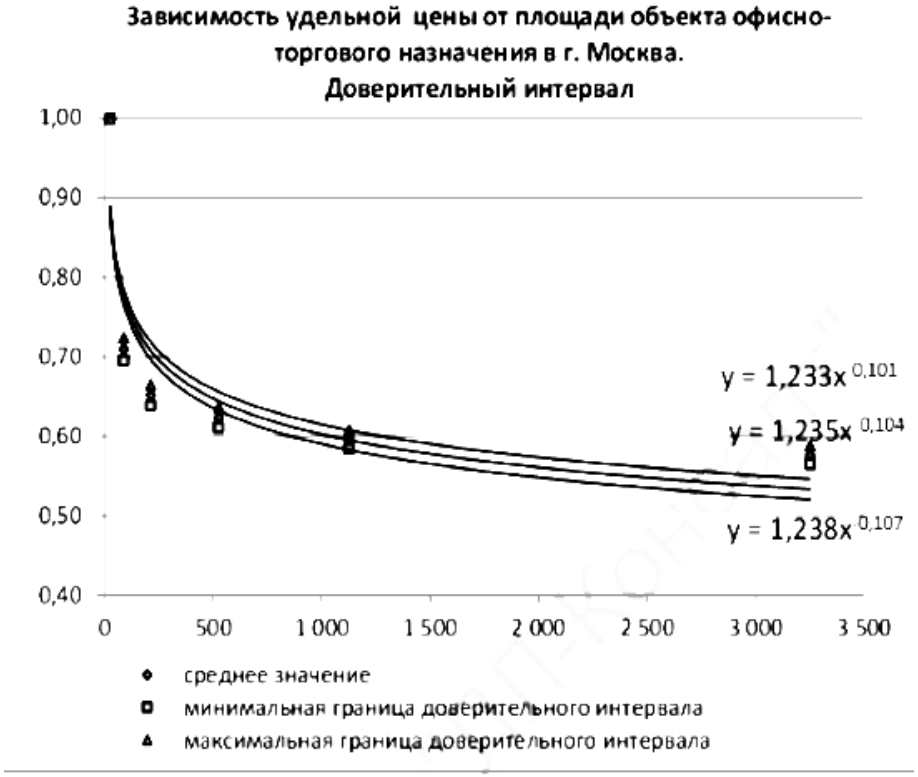


Рис. 42[7]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис.42.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 50:

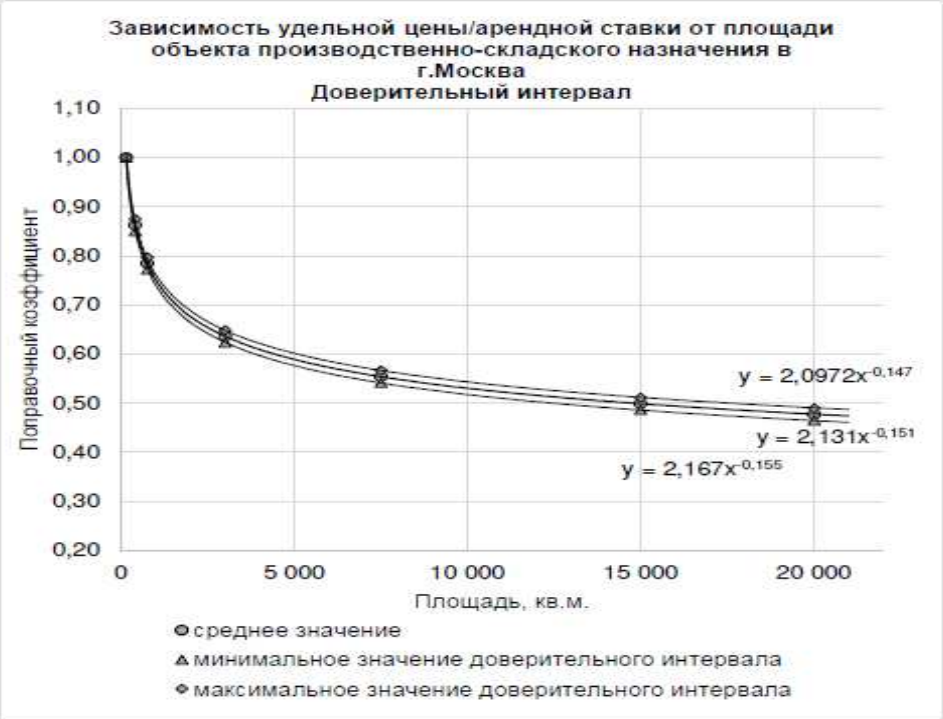


Рис. 50[7]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», рис.50.

5.3.8 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

Офисные площади:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info	https://zdanie.info	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	г. Москва, ул. Б. Новодмитровская , д.23, стр. 6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	17-й проезд Марьиной Рощи, д. 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1А

8	Доступ к объекту (закрытая территория)	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
9	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
10	Класс качества офисного здания	B	B	C	B	B	B
11	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
12	Площадь здания, кв.м.	3 649,20	4 589,00	3 202,00	7 400,00	4 200,00	3 730,00
13	Стоимость объекта, руб.	410 512 500,00	500 000 000,00	335 000 000,00	1 154 400 000,00	500 000 000,00	600 000 000,00
14	Система налогооблажения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
15	Стоимость, руб./кв.м.	112 493,83	108 956,20	104 622,11	156 000,00	119 047,62	160 857,91
16	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	112 493,83	90 796,83	87 185,09	130 000,00	99 206,35	134 048,26
17	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
18	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное

20	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/	https://zdanie.info/2385/2468/object/96744	https://zdanie.info/2385/2469/object/390475	https://www.cian.ru/sale/commercial/242937968/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241908015/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243916487/

Складские площади:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://zdanie.info	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info	https://zdanie.info	https://zdanie.info
2	Описание	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С7	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ул. Авиамоторная, 44	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	С	С	С	С	С
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 800,00	11 292,00	2 320,00	16 200,00	2 200,00

12	Стоимость объекта, руб.	115 000 000,00	378 282 000,00	100 000 000,00	650 000 000,00	120 000 000,00
13	Система налогообложения	УСН	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	41 071,43	33 500,00	43 103,45	40 123,46	54 545,45
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	41 071,43	33 500,00	35 919,54	40 123,46	45 454,54
16	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
17	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/242763628/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243127049/	https://zdanie.info/2389/2486/object/327308	https://www.cian.ru/sale/commercial/234451333/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241908406/

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

5.3.9 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

- Диапазон цен предложений на продажу по г. Москве для офисных помещений составляет 87 000 – 134 000 руб./кв.м. без НДС, для складских помещений 33 000 – 45 000 руб./кв.м. без НДС.

В целом, разброс стоимостей связан с: местоположением, удаленность от достопримечательностей или делового центра, транспортная инфраструктура (удаленность от остановок городского транспорта, аэропорта, федеральной трассы), год постройки или реконструкции, качество ремонта, наличие парковки и другими факторами.

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Процесс анализа наиболее эффективного использования

Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

Оптимальное (наиболее вероятное) использование объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов его использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- отбор вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;

- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Ближайшее окружение Объекта оценки – офисная и производственно – складская застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- торговое;
- офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже

Критерии	Торговое	Офисное
Физическая осуществимость	-	+
Юридическая допустимость	-	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использованияс проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы

Торговое назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствует современным требованиям, предъявляемым к торговым зданиям.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта офисного назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству.

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта офисного назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве офисной недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой

вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве офисной недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве офисной недвижимости, т.е. текущее использование.

Анализ наиболее эффективного использования - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401

Ближайшее окружение Объекта оценки – офисная и производственно – складская застройка. Опираясь на анализ рынка Объекта оценки и особенности его местоположения, рассматриваем следующие виды использования:

- складское;
- офисное.

Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже

Критерии	Офисное	Складское
Физическая осуществимость	-	+
Юридическая допустимость	-	+
Экономическая целесообразность	-	+
Максимальная стоимость	-	+

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

- варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использованияс проведением косметического ремонта и тому подобное);
- варианты использования объекта оценки, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствует требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.
Вывод: в качестве физически возможного варианта использования объекта был выбран вариант, не требующий изменений конструктивных решений оцениваемого объекта - в качестве объекта складского назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству.

Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

- карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;
- акта разрешенного использования земельного участка.

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

- окружения объекта оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости;
- перспектив развития района;
- возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования земельного участка на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования Объекта оценки в качестве объекта складского назначения соответствует критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Поскольку юридически допустимый вариант использования совпадает с существующим вариантом использования и на дату оценки земельный участок эксплуатируется по назначению, данный вариант использования можно охарактеризовать как экономически целесообразный.

Вывод: в результате проверки вариантов использования Объекта оценки на экономическую целесообразность был сделан вывод о том, что вариант использования объекта оценки в качестве складской недвижимости является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ проводится для выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость Объекта оценки.

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и, по дальнейшим критериям не анализируется, единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использования в качестве торговой недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования Объекта оценки в качестве чкладской недвижимости.

Вывод: Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования Объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, учитывая местоположение, конструктивные, объемно-планировочные решения, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве складской недвижимости, т.е. текущее использование.

7 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

7.1 Общие понятия и определения

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражается в денежной форме (*Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3)*

Полное право собственности — понимается осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в

	залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. *(Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213*).
Имущество (активы)	представляет собой ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Право владения имуществом (активами) как таковое является нематериальным понятием. Однако само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Недвижимое имущество	определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения (в том числе и постройки). Это материальная, осязаемая “вещь”, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. (*Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. Общие понятия и принципы оценки.)*
Движимое имущество	включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Основные активы	это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Активы, предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, включающие в себя земельный участок и сооружения, производственные средства и оборудование, амортизационный резерв (аккумулированные амортизационные начисления) и другие виды активов. Прочие долговременные активы. Активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия, но которые будут находиться в долговременном владении. Такие активы включают в себя долгосрочные инвестиции и долгосрочные дебиторские задолженности, гудвилл, отсроченные затраты, патенты, фирменные знаки и другие активы. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Цена	является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относиться к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости,

	приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Стоимость	является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для потребления, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (*Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)*
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Сравнительный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (*Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).*
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости , вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. (*Международные стандарты оценки).*
Функциональное устаревание (обесценение)	потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Оно может проявляться в излишке производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности или и избытке переменных производственных затрат. Есть две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат и избыток производственных затрат. (*Международные стандарты оценки).*
Экономическое устаревание	потеря стоимости, обусловленной влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшения качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. (*Международные стандарты*

	оценки).
Устранимое обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат не устранение износа. (*Международные стандарты оценки).*
Неустранимое обесценение	износ или устаревание, которые не могут быть устранены либо устранение которых не является экономически оправданным, поскольку требуемые затраты превосходят ожидаемое увеличение полезности и стоимости рассматриваемого объекта собственности. (*Международные стандарты оценки).*

7.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

7.2.1 Сравнительный подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, согласующихся с рыночным подходом, часто используются рыночные мультипликаторы, получаемые на базе группы сопоставимых сделок. Мультипликаторы могут находиться в определенных диапазонах, где каждой сопоставимой сделке соответствует свой мультипликатор. Выбор уместного мультипликатора из соответствующего диапазона требует суждения с учетом качественных и количественных факторов, специфичных для данной оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричный метод определения цены. Матричный метод определения цены - математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, который не полагается лишь на ценовые котировки определенных ценных бумаг, а опирается на связь этих ценных бумаг с другими котируемыми ценными бумагами, выбранными в качестве базовых.

Основным методом рыночного подхода является ***метод сравнения продаж.*** Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.
В соответствии с п. 12 ФСО № 1 **сравнительный подход** - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

7.2.2 Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 доходный подход предполагает преобразование будущих сумм (например, денежных потоков или доходов и расходов) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Когда используется доходный подход, оценка справедливой стоимости отражает текущие ожидания рынка в отношении указанных будущих сумм.

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертона или биномиальная модель (то есть модель, предусматривающая дискретный подход), которые предусматривают расчет приведенной стоимости и отражают как временную стоимость, так и внутреннюю стоимость соответствующего опциона;
- многопериодная модель избыточной прибыли, которая используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков

денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных

средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 13 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

7.2.3 Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).

С позиций участника рынка, являющегося продавцом, цена, которая была бы получена за актив, основана на сумме затрат, которые понесет другой участник рынка, являющийся покупателем, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимыми функциональными характеристиками, с учетом износа. Причина этого заключается в том, что участник рынка, являющийся покупателем, не стал бы платить за актив больше той суммы, за которую он мог бы найти замещение эксплуатационной мощности данного актива. Понятие износа охватывает физический износ, моральное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким, чем понятие амортизации для целей финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целей (исходя из регламентированных сроков

службы активов). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 **затратный подход** - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

7.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к

одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости (затрат на замещение) объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 18 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

При анализе рынка офисных и складских помещений был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, назначению и другим факторам на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить **сравнительный подход** к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

Вывод: в рамках настоящего Отчета справедливая стоимость объекта оценки была рассчитана в рамках сравнительного и доходного подходов. По мнению Оценщика, применение данных методов позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов.

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В Отчёте в качестве источников информации при создании информационной базы использовались данные агентств недвижимости и сборников журнала «Rway» а также ресурсы Интернет-сайтов риэлтерских агентств.

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м^2 общей площади.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$\nu = \frac{S_n}{\bar{x}}$, где

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[5].

[5] Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

8.1 Объекты-аналоги (офисное назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info	https://zdanie.info	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	г. Москва, ул. Б. Новодмитровская , д.23, стр. 6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	17-й проезд Марьиной Рощи, д. 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1А
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
9	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная

10	Класс качества офисного здания	B	B	C	B	B	B
11	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
12	Площадь здания, кв.м.	3 649,20	4 589,00	3 202,00	7 400,00	4 200,00	3 730,00
13	Стоимость объекта, руб.	410 512 500,00	500 000 000,00	335 000 000,00	1 154 400 000,00	500 000 000,00	600 000 000,00
14	Система налогооблажения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
15	Стоимость, руб./кв.м.	112 493,83	108 956,20	104 622,11	156 000,00	119 047,62	160 857,91
16	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	112 493,83	90 796,83	87 185,09	130 000,00	99 206,35	134 048,26
17	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
18	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт	Стандарт	Стандарт
19	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
20	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/	https://zdanie.info/2385/2468/object/96744	https://zdanie.info/2385/2469/object/390475	https://www.cian.ru/sale/commercial/242937968/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241908015/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243916487/

Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

8.2 Объекты-аналоги (складское назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://zdanie.info	https://www.cian.ru/	https://zdanie.info	https://zdanie.info	https://zdanie.info
2	Описание	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С7	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ул. Авиамоторная, 44	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	С	С	С	С	С
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 800,00	11 292,00	2 320,00	16 200,00	2 200,00

12	Стоимость объекта, руб.	115 000 000,00	378 282 000,00	100 000 000,00	650 000 000,00	120 000 000,00
13	Система налогообложения	УСН	УСН	Включен НДС	УСН	Включен НДС
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	41 071,43	33 500,00	43 103,45	40 123,46	54 545,45
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	41 071,43	33 500,00	35 919,54	40 123,46	45 454,54
16	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
17	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/242763628/	https://www.cian.ru/sale/commercial/243127049/	https://zdanie.info/2389/2486/object/327308	https://www.cian.ru/sale/commercial/234451333/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241908406/

Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.

По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

8.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Тип и наличие парковки (для офисной недвижимости)
- Класс качества здания.
- Площадь объекта.
- Физическое состояние.
- Тип отделки.
- Доступ к объекту.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в собственность.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они

выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 82», корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения класса С составляет 6,8-13,2% в меньшую сторону.

Рисунок 8-1 Корректировка на уторгование

Таблица 82

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9.6%	6.7%	12.5%
2. Офисные объекты класса С и ниже	10.0%	6.8%	13.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8.9%	6.0%	11.8%
4. Стрит-ритейл	10.0%	6.8%	13.2%
5. Объекты свободного назначения	9.9%	6.9%	12.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.8%	8.2%	15.3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.82.

В рамках данного Отчета поправка составит **-10,00%** как среднее значение.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 320, табл. 189, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения (Универсальные производственно-складские объекты) составляет 9,3-13,6% в меньшую сторону.

Рисунок 8-2 Корректировка на уторгование

Таблица 189

Скидки на цены предложений на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11,5%	9,3%	13,6%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,2%	8,1%	14,2%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем	10,6%	7,6%	13,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.189.

В рамках данного Отчета поправка составит **-11,50%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

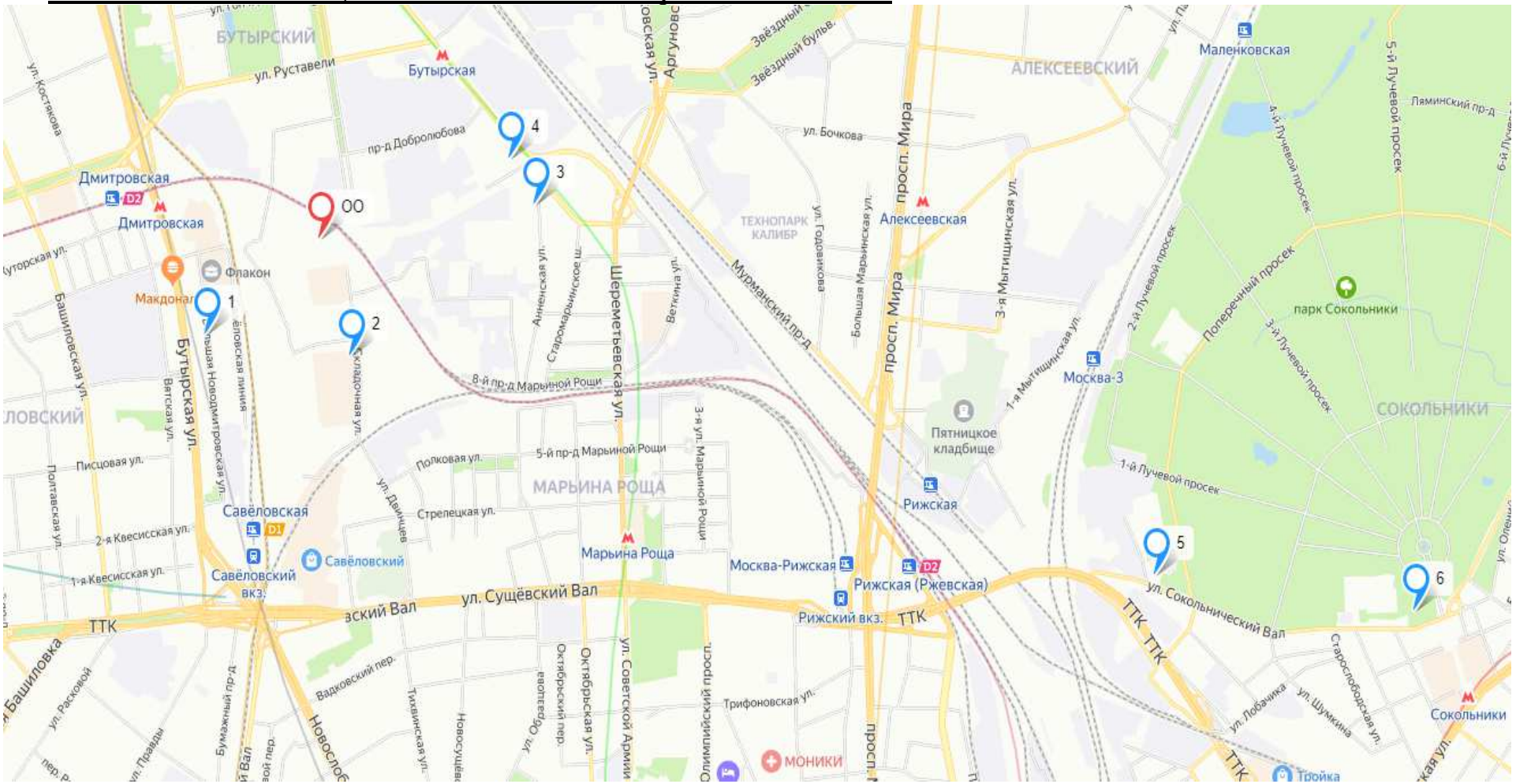
Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Декабрь 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

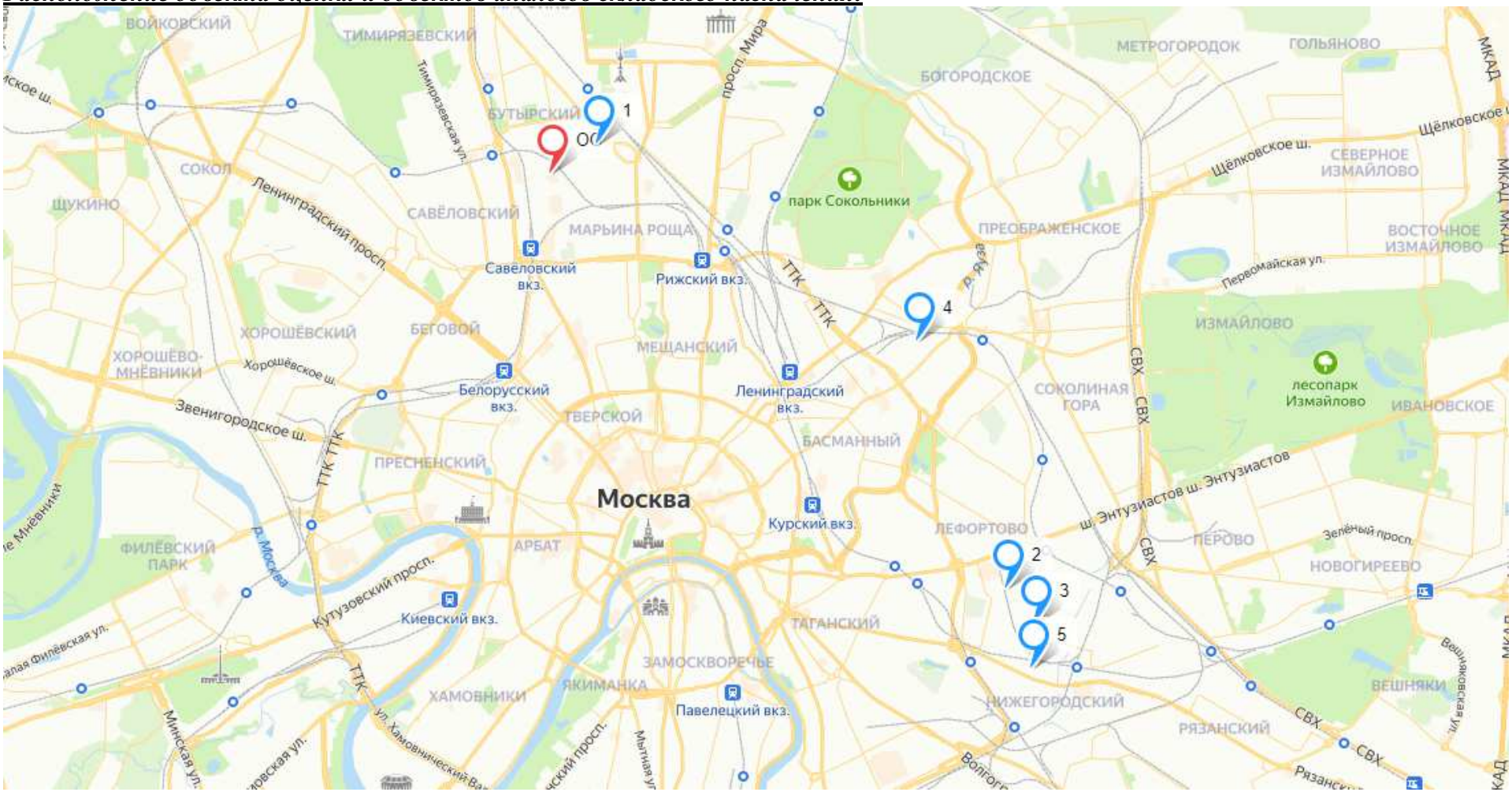
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов офисного назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Расположение объекта оценки и объектов аналогов складского назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от состояния объекта оценки.

По фотографиям представленным в аналогах, физическое состояние можно идентифицировать как «хорошее» и «рабочее». Оценщик не вводит корректировку на физическое состояние аналогов.

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 42, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 8-3 Корректировка на площадь

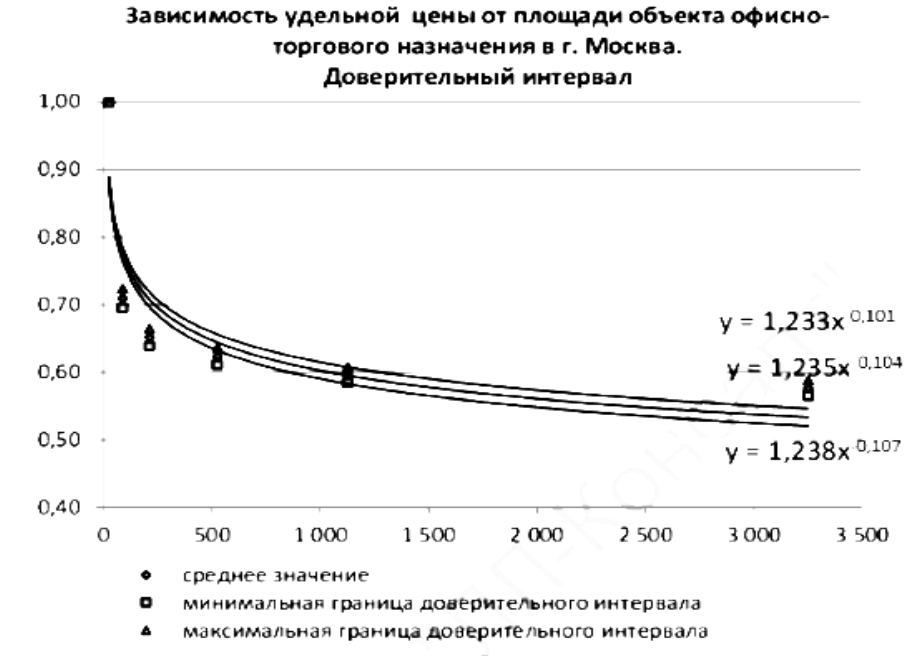


Рис. 42[7]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис.42.

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в соответствующих таблицах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 50, корректировка на площадь для объектов недвижимости производственно-складского назначения (класса С) рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 8-4 Корректировка на площадь

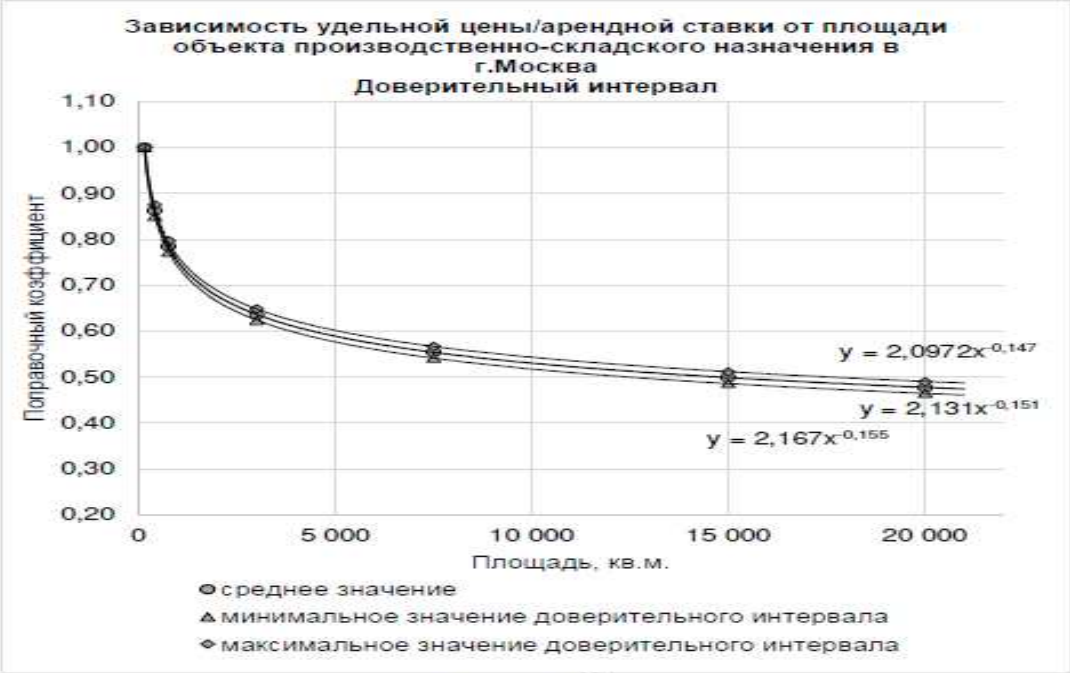


Рис. 50[7]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», рис.50.

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в соответствующих таблицах.

Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 36, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 36

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	**1,00**	0.91	0.82
	стихийная	1.10	**1,00**	0.90
	организованная	1.22	1.11	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.36.

Ввиду наличия организованной парковки у объекта оценки так и у объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на класс качества здания

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 62, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 62

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,43	2,04
	В, В+	0,70	1,00	1,42
	С и ниже	0,49	0,70	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.62.

Класс качества здания у объекта оценки В-, С, объектов аналогов – В, необходимо введение данной корректировки, корректировка составит **-30,00%**.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 132, корректировка на класс качества здания для объектов производственно - складского назначения составляет:

Таблица 132

г. Москва				
цены/арендные ставки		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,35	1,81
	B, B+	0,74	1,00	1,34
	C и ниже	0,55	0,75	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.132.

Класс качества здания у объекта оценки В-, С. Проведенный анализ объектов аналогов складского назначения показывает схожие конструктивные особенности и расположение объектов. Оценщик вводит допущение о сопоставимости классов качества складских зданий, как В-, С. Введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на доступ к объекту

Расположение офисно-торгового объекта на закрытой территории (например, на территории промбазы), ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 38, корректировка на доступ к объекту для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 38.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,81	0,80	0,83

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.38.

Данная корректировка в большой степени характеризует фактор доступности объекта для торговой недвижимости. Объект оценки офисного назначения расположен в Бутырском районе Северо-восточного административного округа (СВАО) Москвы, рядом пролегают улицы Сущевский вал, Стрелецкая, Бутырская, расстояние до МКАД составляет 16 километров, до ТТК — 1,4 км. От станции метро "Савеловская" дорога пешком займет 15 минут.

Территория охраняемая, имеет пропускной режим, однако доступ к объекту для потенциальных посетителей (работников) свободный. Проведя анализ рынка Оценщик пришел к выводу что введения данной корректировки может привезти к погрешности определения справедливой стоимости объекта оценки. Введение корректировки не требуется.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том: Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 62, корректировка на доступ к объекту для объектов производственно - складского назначения составляет:

Таблица 62

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,88	0,87	0,89

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.62.

Объект оценки складского назначения как и объекты аналоги находятся на закрытых охраняемых территориях, введение корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 76 корректировка составляет:

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 76

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 76

Проведенный Оценщик анализ объектов – аналогов офисного назначения, а так же по результатам телефонных интервью установил, что на приложенных к объявлениям фотографиям выделены наиболее качественные и «дорогие» места здания. Фактически типовая отделка – уровня «Стандарт», как и у объекта оценки.

Объект оценки офисного назначения имеет тип отделки «Стандарт», объект аналог № 3 имеет тип отделки «Эконом», необходимо ввести аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта.

8.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 офисной площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	г. Москва, ул. Б. Новодмитровская , д.23, стр. 6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	17-й проезд Марьиной Рощи, д. 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1А
Цена предложения по объявлению, руб.		410 512 500	500 000 000	335 000 000	1 154 400 000	500 000 000	600 000 000
земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
Площадь объекта, кв.м	7 567,20	3 649,20	4 589,00	3 202,00	7 400,00	4 200,00	3 730,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		**112 493,83**	**108 956,20**	**104 622,11**	**156 000,00**	**119 047,62**	**160 857,91**
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**112 493,83**	**90 796,83**	**87 185,09**	**130 000,00**	**99 206,35**	**134 048,26**
Среднее значение, руб./кв.м		**108 955,06**					
Коэффициент вариации		**18,28%**					
Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		112 493,83	90 796,83	87 185,09	130 000,00	99 206,35	134 048,26
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
Корректировка ед. цены		-11 249,38	-9 079,68	-8 718,51	-13 000,00	-9 920,64	-13 404,83
Скорректированная ед. цена		101 244,45	81 717,15	78 466,58	117 000,00	89 285,71	120 643,43
Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		101 244,45	81 717,15	78 466,58	117 000,00	89 285,71	120 643,43
Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		101 244,45	81 717,15	78 466,58	117 000,00	89 285,71	120 643,43
Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		101 244,5	81 717,2	78 466,6	117 000,0	89 285,7	120 643,4
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	г. Москва, ул. Б. Новодмитровская , д.23, стр. 6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	17-й проезд Марьиной Рощи, д. 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1А
Местоположение (удаленность от метро)	1,1 км	1,2 км	1,4 км	1,2 км	1 км	1,2 км	1,2 км
Дипазон удаленности от ТТК	1,5 км	1,3 км	1,4 км	1,3 км	1,5 км	1,2 км	1,2 км
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		101 244,50	81 717,20	78 466,60	117 000,00	89 285,70	120 643,40
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		101 244,50	81 717,20	78 466,60	117 000,00	89 285,70	120 643,40
Класс качества здания	С	В	В	С	В	В	В
Корректировка		**-30,00%**	**-30,00%**	**0,00%**	**-30,00%**	**-30,00%**	**-30,00%**
Корректировка ед. цены		-30 373,35	-24 515,16	0,00	-35 100,00	-26 785,71	-36 193,02

Скорректированная ед. цена		70 871,15	57 202,04	78 466,60	81 900,00	62 499,99	84 450,38
Площадь, кв.м	7 567,20	3 649,2	4 589,0	3 202,0	7 400,0	4 200,0	3 730,0
свободный член	1,2350	1,2350	1,2350	1,2350	1,2350	1,2350	1,2350
степень	-0,1040	-0,1040	-0,1040	-0,1040	-0,1040	-0,1040	-0,1040
y	0,4878	0,5263	0,5139	0,5335	0,4890	0,5186	0,5251
Корректировка		**-7,32%**	**-5,08%**	**-8,57%**	**-0,25%**	**-5,94%**	**-7,10%**
Корректировка ед. цены		-7 411,10	-4 151,23	-6 724,59	-292,50	-5 303,57	-8 565,68
Скорректированная ед. цена		63 460,05	53 050,81	71 742,01	81 607,50	57 196,42	75 884,70
Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**2,93%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	2 105,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		63 460,05	53 050,81	73 847,01	81 607,50	57 196,42	75 884,70
Доступ к объекту	закрытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		**63 460,05**	**53 050,81**	**73 847,01**	**81 607,50**	**57 196,42**	**75 884,70**
Среднее значение, руб./кв.м		**67 507,75**					
Коэффициент вариации		**16,77%**					
Число внесенных корректировок	18,00	3	3	3	3	3	3

Абсолютная величина внесенных корректировок		**-49 033,8**	**-37 746,0**	**-13 338,1**	**-48 392,5**	**-42 009,9**	**-58 163,6**
Относительная величина внесенных корректировок		**-43,59%**	**-34,64%**	**-12,75%**	**-31,02%**	**-35,29%**	**-36,16%**
	1,00	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
	35,93	5,988	5,988	5,988	5,988	5,988	5,988
Удельный вес	1,00	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167	0,167
Удельная стоимость		10 597,83	8 859,49	12 332,45	13 628,45	9 551,80	12 672,74
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	**67 642,76**						

8.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 складской площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С7	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ул. Авиамоторная, 44	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		115 000 000	378 282 000	100 000 000	650 000 000	120 000 000
3	**Земельный участок**	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
4	**Площадь объекта, кв.м**	5 968,20	2 800,00	11 292,00	2 320,00	16 200,00	2 200,00
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**41 071,43**	**33 500,00**	**43 103,45**	**40 123,46**	**54 545,45**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		**41 071,43**	**33 500,00**	**35 919,54**	**40 123,46**	**45 454,54**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**39 213,79**				
	Коэффициент вариации		**11,87%**				
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		41 071,43	33 500,00	35 919,54	40 123,46	45 454,54
8	**Условия сделки (корректировка на**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	торг)						
	Корректировка		**-11,50%**	**-11,50%**	**-11,50%**	**-11,50%**	**-11,50%**
	Корректировка ед. цены		-4 723,21	-3 852,50	-4 130,75	-4 614,20	-5 227,27
	Скорректированная ед. цена		36 348,22	29 647,50	31 788,79	35 509,26	40 227,27
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 348,22	29 647,50	31 788,79	35 509,26	40 227,27
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 348,22	29 647,50	31 788,79	35 509,26	40 227,27
11	**Класс качества здания**	C	C	C	C	C	C
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 348,2	29 647,5	31 788,8	35 509,3	40 227,3

12	**Местоположение**	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С7	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ул. Авиамоторная, 44	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50
	Местоположение (удаленность от метро)	1,1 км	1,0 км	1,6 км	1,6 км	1,1 км	1,6 км
	Дипазон удаленности от ТТК	1,5 км	2,0 км	1,0 км	1,0 км	1,5 км	1,0 км
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 348,20	29 647,50	31 788,80	35 509,30	40 227,30
13	**Физическое состояние**	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 348,20	29 647,50	31 788,80	35 509,30	40 227,30
14	**Площадь, кв.м**	5 968,20	2 800,0	11 292,0	2 320,0	16 200,0	2 200,0
	свободный член	2,1310	2,1310	2,1310	2,1310	2,1310	2,1310
	степень	-0,1510	-0,1510	-0,1510	-0,1510	-0,1510	-0,1510
	y	0,5734	0,6428	0,5207	0,6613	0,4931	0,6666
	Корректировка		**-10,80%**	**10,12%**	**-13,29%**	**16,28%**	**-13,98%**
	Корректировка ед. цены		-3 925,61	3 000,33	-4 224,73	5 780,91	-5 623,78
	Скорректированная ед. цена		32 422,59	32 647,83	27 564,07	41 290,21	34 603,52
16	**Доступ к объекту**	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**32 422,59**	**32 647,83**	**27 564,07**	**41 290,21**	**34 603,52**
	Среднее значение, руб./кв.м		**33 705,64**				
17	**Коэффициент вариации**		**14,75%**				
18	**Число внесенных корректировок**	10,00	2	2	2	2	2
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-8 648,8**	**-852,2**	**-8 355,5**	**1 166,8**	**-10 851,0**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-21,06%**	**-2,54%**	**-19,38%**	**2,91%**	**-19,89%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
21	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
22	**Удельная стоимость**		6 484,52	6 529,57	5 512,81	8 258,04	6 920,70
23	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**33 705,64**					

Полученное значение коэффициента вариации составляет **16,77%** для офисных площадей и **14,75%** для складских.

Предельное значение коэффициента вариации составляет **33,00%** на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости объекта оценки.

8.6 Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	33 705,64	201 162 000,65	201 200 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	67 642,76	511 866 293,47	511 900 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	7 568,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 8	-	входит в стоимость	входит в стоимость
	Итого:	**13 535,40**			**713 028 294,12**	**713 100 000,00**

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 14 января 2021 года без НДС округленно составляет:

713 100 000,00 руб.
(Семьсот тринадцать миллионов сто тысяч рублей 00 копеек)

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного отчета для расчета справедливой стоимости использовался метод дисконтирования денежного потока. Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Спрос на аренду значительно превосходит спрос на приобретение объектов в собственность. Вероятно, это связано с отсутствием в настоящий момент на российском рынке крупных торговых компаний, готовых вложить значительные средства в недвижимость.

Доходный подход, как указывалось ранее, основывается на расчете прогнозируемого дохода от использования имущества.

Понятие «доход» имеет несколько различных значений. Для целей определения рыночной стоимости методом дисконтирования денежного потока выделяют три основных уровня дохода:

- Потенциальный валовый доход (ПВД) – это максимальный доход, который способен приносить оцениваемый объект исходя из условий, сложившихся на соответствующем рынке;
- Действительный валовый доход (ДВД) – это доход, приносимый объектом с учетом реальных потерь и недополучений;
- Чистый операционный доход (ЧОД) – это та часть ДВД, которая остается после выплаты всех операционных расходов.

К операционным расходам относят:

- Условно-постоянные, размер которых не зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Условно-переменные, размер которых зависит от степени интенсивности использования объекта;
- Резерв на замещение, средства, необходимые для осуществления в будущем дополнительных инвестиций в объект с целью сохранения стабильного уровня доходов.

Расчет чистого операционного дохода приведен в таблице. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

На основании экспертных исследований сборников предложений и спроса объектов недвижимости, были получены аналоги для определения средних ставок арендной платы за 1 кв.м. в год. Выбор аналогов производился на основании журнала «Rway», банков данных риэлтерских фирм. Предпосылкой поиска сравнимых аналогов являлись местоположение и средняя площадь помещения. Выборка данных приведена ниже.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$\nu = \frac{s_n}{\overline{x}}$, где

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\overline{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[6].

[6] Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

9.1 Таблица аналогов по аренде (офисное назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://kf.expert/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4	Москва, САО, р-н Аэропорт, 2-й Амбулаторный проезд, 8С3	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 2С5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 2АС2
8	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
9	Класс качества офисного здания	С	С	В	В	В
10	Площадь, кв.м.	2 529,00	3 000,00	3 650,00	1 075,00	2 116,00
11	Система налогооблажения	Включен НДС	Включен НДС	УСН	УСН	Включен НДС
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	13 000,00	18 000,00	12 494,00	16 000,00	14 000,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	10 833,33	15 000,00	12 494,00	16 000,00	14 000,00
14	Состав арендной ставки	Чистая арендная ставка	Включены операционные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Чистая арендная ставка	Чистая арендная ставка

15	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
16	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
18	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/192345737/	https://kf.expert/office/business-center/ambulatornyj-2-j-proezd-d-8-str-3-os7210?pay_type_ids=2	https://www.cian.ru/rent/commercial/232988660/	https://www.cian.ru/rent/commercial/182916071/	https://www.cian.ru/rent/commercial/239431641/

Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.
По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

9.2 Таблица аналогов по аренде (складское назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru
2	Описание	складское	складское	складское	складское	складское
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020	Декабрь 2020
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 1	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 15А	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 5ДС9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С8	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С6
8	Класс качества складского здания	С	С	С	С	В
9	Площадь, кв.м.	1 300,00	5 000,00	4 000,00	1 800,00	2 700,00
10	Система налогооблажения	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
11	Состав арендной ставки	Чистая арендная ставка	Включены эксплуатационные расходы	Чистая арендная ставка	Включены коммунальные платежи	Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 900,00	6 000,00	8 500,00	12 000,00	15 000,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	6 900,00	5 000,00	7 083,33	10 000,00	12 500,00
14	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее

15	Функциональное назначение	складское	складское	складское	складское	складское
16	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/243761406/	https://www.cian.ru/rent/commercial/242281769/	https://www.cian.ru/rent/commercial/242405431/	https://www.cian.ru/rent/commercial/199832131/	https://www.cian.ru/rent/commercial/151000640/

Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету.
По всем объектам аналогам проведено телефонное интервью. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации интервью на основе объявлений (скриншотов).

9.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.
Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

- Объем передаваемых прав.
- Финансовые условия.
- Условия продажи (чистота сделки).
- Снижение цены в процессе торгов.
- Динамика сделок на рынке (корректировка на дату выставления на торги).
- Местоположение.
- Тип помещения.
- Площадь объекта.
- Состояние помещения.

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект недвижимости передаются в аренду.

Корректировка на финансовые условия при приобретении

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования. В данном случае оценщиками принято допущение, что финансирование сделок купли-продажи будет осуществляться за счет собственных средств покупателей. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при приобретении не требуется.

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они

выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия аренды соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 82, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения класса С составляет 6,6-12,7% в меньшую сторону.

Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование

Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8.3%	5.5%	11.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9.7%	6.6%	12.7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9.0%	6.3%	11.6%
4. Стрит-ритейл	9.3%	6.5%	12.1%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	7.1%	12.9%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.0%	6.9%	13.1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,70%** как среднее значение.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 190, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет 6,9-13,1% в меньшую сторону.

Рисунок 9-2 Корректировка на уторгование

Таблица 190

Скидки на арендные ставки на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	10,0%	6,9%	13,1%
2	Санкт-Петербург	-	-	-
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	10,0%	7,2%	12,8%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,7%	6,8%	12,6%
5	города с населением 500-	10,3%	7,0%	13,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.190.

В рамках данного Отчета поправка составит **-10,00%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

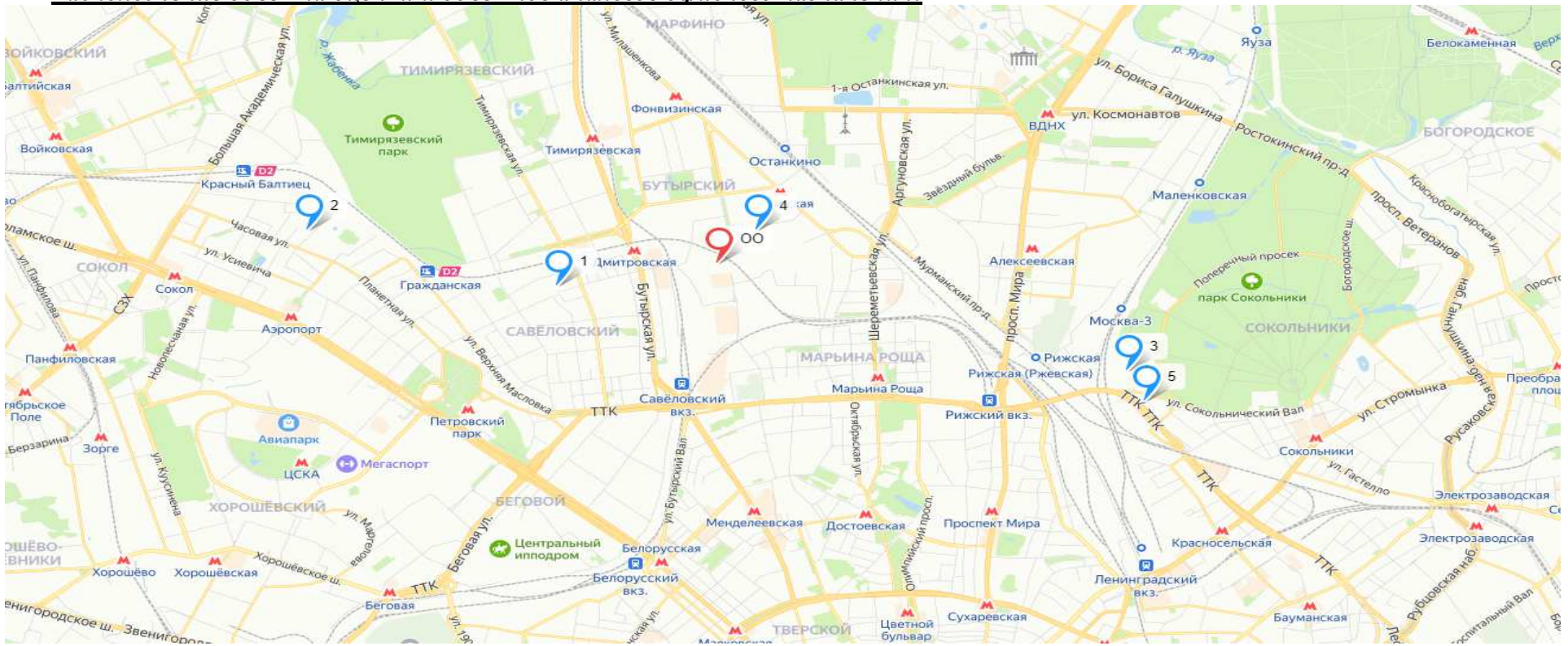
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов –Декабрь 2020 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

Наличие данной корректировки обусловлено различием в местоположении оцениваемого объекта и подобранного объекта-аналога.

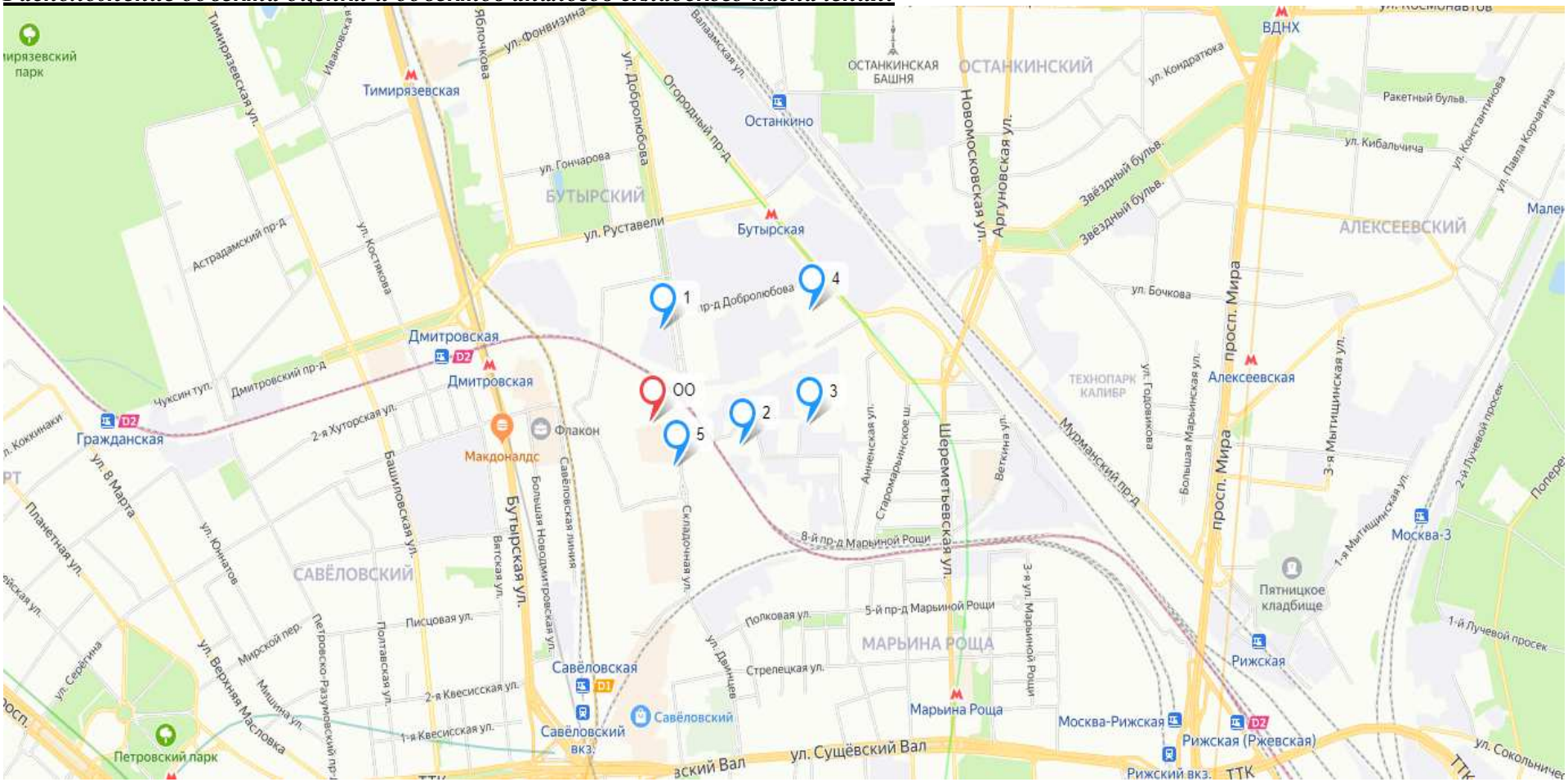
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов офисного назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Расположение объекта оценки и объектов аналогов складского назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м^2 в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 46, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 9-3 Корректировка на площадь

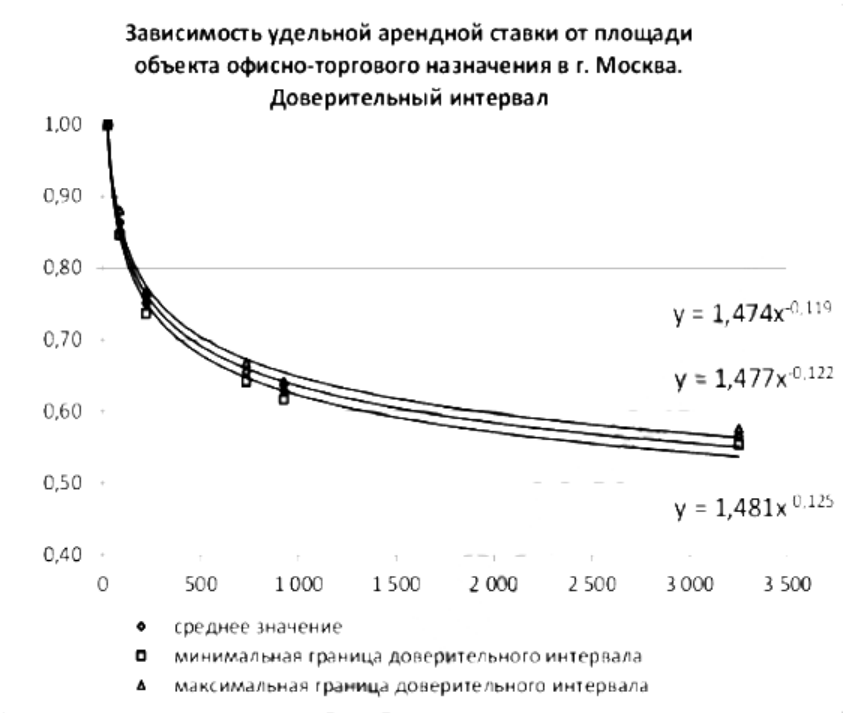


Рис. 46[11]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис.46.

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в соответствующих таблицах.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 50, корректировка на площадь для объектов недвижимости производственно-складского назначения (класса С) рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 9-4 Корректировка на площадь

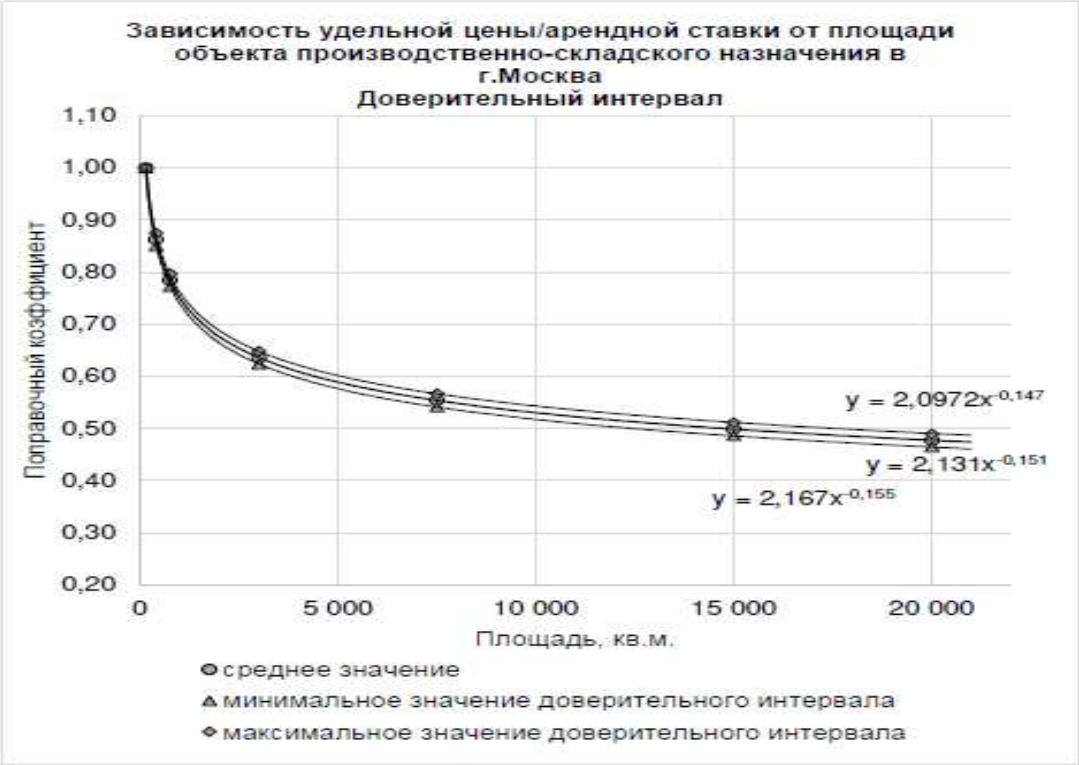


Рис. 50[7]

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», рис.50.

Расчет величины корректировки на площадь произведен по среднему значению из доверительного интервала и приведен в соответствующих таблицах.

Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

Фактор парковки определяет возможность хранения личного автотранспорта. Принято считать, что среди объектов офисно-торговой недвижимости преимущества среди прочих имеют объекты с более высокой транспортной доступностью и вместимой парковкой.

Достаточность парковочных мест – это обеспеченность парковочными местами в соответствии с потребностями клиентов или работников.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 36, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 36

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	**1,00**	0.91	0.82
	стихийная	1.10	**1,00**	0.90
	организованная	1.22	1.11	**1,00**

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.36.

Ввиду наличия организованной парковки у объекта оценки так и объектов аналогов введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на класс качества здания

Рынок коммерческой недвижимости обширен и для более легкого и быстрого получения информации об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения была создана классификация коммерческих объектов недвижимости. С помощью такой классификации арендаторы могут более профессионально оценить помещение и свои требования к нему, а девелоперы - получить описание необходимых качеств современного офисного здания для дальнейшего развития любого объекта.

По мере развития рынка наибольшую известность получила классификация, основанная на технических параметрах площадей, развитости инфраструктуры, включая инженерные коммуникации, дополнительные удобства и т.д.

Как известно, высококлассные объекты в силу своих технических характеристик стоят дороже.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 62, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 62

г. Москва (цены/арендные ставки)				
Класс качества		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,43	2,04
	B, B+	0,70	1,00	1,42
	C и ниже	0,49	0,70	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.62.

Класс качества здания у объекта оценки B-, C, объектов аналогов №3, №4, №5 – B, необходимо введение данной корректировки, корректировка составит **-30,00%**.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 132, корректировка на класс качества здания для объектов производственно - складского назначения составляет:

Таблица 132

г. Москва				
цены/арендные ставки		Аналог		
		A, A+	B, B+	C и ниже
Объект оценки	A, A+	1,00	1,35	1,81
	B, B+	0,74	1,00	1,34
	C и ниже	0,55	0,75	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.132.

Класс качества здания у объекта оценки В-, С. Проведенный анализ объектов аналогов №1, №2, №3, №4 складского назначения показывает схожие конструктивные особенности и расположение объектов. Оценщик вводит допущение о сопоставимости классов качества складских зданий, как В-, С. Введение данной корректировки не требуется. Для объекта аналога №5 корректировка составит **-25,00%**.

Корректировка на состояние отделки

Объекты недвижимости с повышенной отделкой стоят дороже, чем те объекты, отделка которых выполнена из более дешевых материалов или требует ремонта.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Москва и МО», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 76 корректировка составляет:

Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м

Таблица 76

Тип ремонта		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-2175	-4076	-6180	-11501
	Косметический	2175	0	-1901	-4005	-9326
	Эконом	4076	1901	0	-2105	-7425
	Стандарт	6180	4005	2105	0	-5321
	Премиум	11501	9326	7425	5321	0

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2020, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 76

Проведенный Оценщик анализ объектов – аналогов офисного назначения, а так же по результатам телефонных интервью установил, что на приложенных к объявлениям фотографиям выделены наиболее качественные и «дорогие» места здания. Фактически типовая отделка – уровня «Стандарт», как и у объекта оценки.

Объект оценки офисного назначения имеет тип отделки «Стандарт», объекты аналоги – «Стандарт», введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на состав арендной ставки

В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды».

Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в Договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку) («коммунальные сверху»);
2. арендная плата включает коммунальные платежи, т.е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).
Зачастую арендаторы передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно

При этом, как правило, коммунальные платежи включают оплату по следующим статьям:

- электроэнергия;
- водоснабжение и водоотведение;
- горячее водоснабжение;
- отопление.

Помимо коммунальных платежей, в состав переменных операционных расходов по объекту недвижимости (зависящих от загрузки здания) входят эксплуатационные расходы, которые в свою очередь включают оплату по следующим статьям:

- охрана;
- услуги связи;
- уборка помещений;
- уборка территории и вывоз мусора;
- СЭС и дезинфекция;
- содержание лифтов;
- текущий ремонт и работа с арендаторами.

Отметим, что единая структура коммунальных и эксплуатационных расходов законодательством не установлена. Состав коммунальных и эксплуатационных расходов в каждом объявлении может различаться.

Для подобранных объектов аналогов для офисных и складских площадей требуется «очищение» арендной ставки.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 6

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,0%	4,1%	5,9%
Водоснабжение и канализация	2,5%	2,0%	3,0%
Отопление	5,3%	4,3%	6,2%
Итого коммунальные платежи	**12,8%**	**11,1%**	**14,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,0%	2,4%	3,6%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,5%	3,1%	3,9%
Текущий (мелкий) ремонт	3,0%	2,4%	3,6%
Итого эксплуатационные платежи	**11,5%**	**10,2%**	**12,8%**
Итого типовые расходы арендатора	**24,3%**	**22,0%**	**26,5%**

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2019, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2019, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 24 доля типовых расходов для производственно-складской недвижимости составляет:

Доля «типовых операционных расходов арендатора» объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 24

Наименование коэффициента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,50%	6,53%	8,47%
Водоснабжение и канализация	3,00%	2,30%	3,70%
Отопление	5,00%	4,19%	5,81%
Итого коммунальные платежи:	**15,5%**	**12,6%**	**18,4%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,00%	1,43%	2,57%
Интернет и средства связи	1,50%	1,18%	1,82%
Охрана и обеспечение безопасности	3,00%	2,46%	3,54%
Текущий (мелкий) ремонт	3,00%	2,32%	3,68%
Итого эксплуатационные платежи:	**9,5%**	**7,6%**	**11,4%**
Итого типовые операционные расходы арендатора	**25,0%**	**21,8%**	**28,2%**

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2019, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 24

9.4 Расчет справедливой стоимости 1 м2 офисной площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок:

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4	Москва, САО, р-н Аэропорт, 2-й Амбулаторный проезд, 8С3	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 2С5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 2АС2
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		10 833	15 000	12 494	16 000	14 000
3	**Площадь объекта, кв.м**	7 567,20	2 529,00	3 000,00	3 650,00	1 075,00	2 116,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**10 833,00**	**15 000,00**	**12 494,00**	**16 000,00**	**14 000,00**
	Состав арендной ставки		Чистая арендная ставка	Включены операционные расходы	Включены эксплуатационные расходы	Чистая арендная ставка	Чистая арендная ставка
	Доля расходов		0,00	0,2430	0,1150	0,00	0,00
	Величина расходов		0,00	3 645,00	1 436,81	0,00	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м без НДС		**10 833,00**	**11 355,00**	**11 057,19**	**16 000,00**	**14 000,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**12 649,04**				
	Коэффициент вариации		**17,92%**				
6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 833,00	11 355,00	11 057,19	16 000,00	14 000,00

7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,70%**	**-9,70%**	**-9,70%**	**-9,70%**	**-9,70%**
	Корректировка ед. цены		-1 050,80	-1 101,44	-1 072,55	-1 552,00	-1 358,00
	Скорректированная ед. цена		9 782,20	10 253,56	9 984,64	14 448,00	12 642,00
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 782,20	10 253,56	9 984,64	14 448,00	12 642,00
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 782,20	10 253,56	9 984,64	14 448,00	12 642,00
10	**Тип и наличие парковки**	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 782,2	10 253,6	9 984,6	14 448,0	12 642,0

11	**Местоположение**	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4	Москва, САО, р-н Аэропорт, 2-й Амбулаторный проезд, 8С3	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 2С5	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 2АС2
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 782,20	10 253,60	9 984,60	14 448,00	12 642,00
12	**Физическое состояние**	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		9 782,20	10 253,60	9 984,60	14 448,00	12 642,00
13	**Площадь, кв.м**	7 567,20	2 529,0	3 000,0	3 650,0	1 075,0	2 116,0
	свободный член	1,4770	1,4770	1,4770	1,4770	1,4770	1,4770
	степень	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220	-0,1220
	y	0,4968	0,5678	0,5561	0,5430	0,6303	0,5803
	Корректировка		**-12,50%**	**-10,66%**	**-8,51%**	**-21,18%**	**-14,39%**
	Корректировка ед. цены		-1 222,78	-1 093,03	-849,69	-3 060,09	-1 819,18
	Скорректированная ед. цена		8 559,42	9 160,57	9 134,91	11 387,91	10 822,82
14	**Тип отделки**	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**8 559,42**	**9 160,57**	**9 134,91**	**11 387,91**	**10 822,82**
15	**Класс качества здания**	C	C	C	B	B	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**-30,00%**	**-30,00%**	**-30,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-2 740,47	-3 416,37	-3 246,85
	Скорректированная ед. цена		**8 559,42**	**9 160,57**	**6 394,44**	**7 971,54**	**7 575,97**
	Среднее значение, руб./кв.м		**7 932,39**				
16	**Коэффициент вариации**		**13,22%**				
17	**Число внесенных корректировок**	13,00	2	2	3	3	3
18	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-2 273,6**	**-2 194,4**	**-4 662,8**	**-8 028,5**	**-6 424,0**
19	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-20,99%**	**-14,63%**	**-37,32%**	**-50,18%**	**-45,89%**
		1,00	0,154	0,154	0,231	0,231	0,231
		25,98	6,494	6,494	4,329	4,329	4,329
20	**Удельный вес**	1,00	0,250	0,250	0,167	0,167	0,167
21	**Удельная стоимость**		2 139,86	2 290,14	1 067,87	1 331,25	1 265,19
22	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**8 094,31**					

9.5 Расчет справедливой стоимости 1 м2 складской площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок:

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 1	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 15А	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 5ДС9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С8	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С6
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		6 900	5 000	7 083	10 000	12 500
3	**Площадь объекта, кв.м**	5 968,20	1 300,00	5 000,00	4 000,00	1 800,00	2 700,00
4	**Цена предложения по объявлению, руб.**		**6 900,00**	**5 000,00**	**7 083,00**	**10 000,00**	**12 500,00**
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		6 900,00	5 000,00	7 083,33	10 000,00	12 500,00
	Состав арендной ставки		Чистая арендная ставка	Включены эксплуатационные расходы	Чистая арендная ставка	Включены коммунальные платежи	Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы
	Доля расходов		0,00	0,0950	0,00	0,1550	0,250
	Величина расходов		0,00	475,00	0,00	1 550,00	3 125,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м без НДС		**6 900,00**	**4 525,00**	**7 083,33**	**8 450,00**	**9 375,00**
5	**Среднее значение, руб./кв.м**		**7 266,67**				
	Коэффициент вариации		**25,31%**				

6	**Имущественные права**	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 900,00	4 525,00	7 083,33	8 450,00	9 375,00
7	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
	Корректировка ед. цены		-690,00	-452,50	-708,33	-845,00	-937,50
	Скорректированная ед. цена		6 210,00	4 072,50	6 375,00	7 605,00	8 437,50
8	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 210,00	4 072,50	6 375,00	7 605,00	8 437,50
9	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 210,00	4 072,50	6 375,00	7 605,00	8 437,50
10	**Местоположение**	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 1	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 15А	Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 5ДС9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С8	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С6

	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 210,00	4 072,50	6 375,00	7 605,00	8 437,50
11	**Физическое состояние**	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		6 210,00	4 072,50	6 375,00	7 605,00	8 437,50
12	**Площадь, кв.м**	5 968,20	1 300,0	5 000,0	4 000,0	1 800,0	2 700,0
	свободный член	2,1310	2,1310	2,1310	2,1310	2,1310	2,1310
	степень	-0,1510	-0,1510	-0,1510	-0,1510	-0,1510	-0,1510
	y	0,5734	0,7217	0,5889	0,6091	0,6871	0,6463
	Корректировка		**-20,55%**	**-2,63%**	**-5,86%**	**-16,55%**	**-11,28%**
	Корректировка ед. цены		-1 276,16	-107,11	-373,58	-1 258,63	-951,75
	Скорректированная ед. цена		4 933,84	3 965,39	6 001,42	6 346,37	7 485,75
13	**Тип отделки**	Среднее (стандартная отделка)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		**4 933,84**	**3 965,39**	**6 001,42**	**6 346,37**	**7 485,75**
14	**Класс качества здания**	C	C	C	C	C	B
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**-25,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	-1 871,44

	Скорректированная ед. цена		**4 933,84**	**3 965,39**	**6 001,42**	**6 346,37**	**5 614,31**
	Среднее значение, руб./кв.м		**5 372,27**				
14	**Коэффициент вариации**		**17,60%**				
15	**Число внесенных корректировок**	11,00	2	2	2	2	3
16	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-1 966,2**	**-559,6**	**-1 081,9**	**-2 103,6**	**-3 760,7**
17	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-28,50%**	**-11,19%**	**-15,27%**	**-21,04%**	**-30,09%**
		1,00	0,182	0,182	0,182	0,182	0,273
		25,64	5,495	5,495	5,495	5,495	3,663
18	**Удельный вес**	1,00	0,214	0,214	0,214	0,214	0,143
19	**Удельная стоимость**		1 055,84	848,59	1 284,30	1 358,12	802,85
20	**Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м**	**5 349,70**					

Полученное значение коэффициента вариации составляет **13,22%** для офисных площадей и **17,60%** для складских.

Предельное значение коэффициента вариации составляет **33,00%** на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости объекта оценки.

9.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.
При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.
Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).
Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

9.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

Полученные нами ставки арендной платы относятся к текущему кварталу. Начиная со второго года, предполагается возможность увеличения уровня ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. 1. Офисные объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,2%	0,1%	4,3%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,6%	4,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	0,4%	4,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.50.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Производственно – складская недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 69, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 69

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.) 1. Универсальные производственно-складские объекты				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,6%	-0,1%	5,2%
2	Санкт-Петербург	2,6%	-0,1%	5,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г.	3,3%	1,2%	5,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Производственно – складская недвижимость», табл.69.

В постпрогнозный период предполагается стабилизация прироста ставок на уровне не более 1%.

9.8 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы

Определение поправок на возможную недозагрузку Объекта выполнено исходя из того, что анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предусматривает теоретическую 100% загрузку, поэтому эксперты связали возможную недозагрузку помещений Объекта с текущей сменой арендаторов, которая предположительно происходит 1 раз в 2-3 года. По мнению экспертов, текучесть среди арендаторов будет невысока, так как частая смена арендаторов нетипична для помещений подобного класса. Случаи неуплаты или длительной задержки платежей на рынке аренды помещений достаточно редки, однако эксперты предпочли заложить риск недополучения арендной платы при сборе.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения класса С составляет 6,9-16,0%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,5% как среднее значение.

Рисунок 9-5 Процент недозагрузки

Таблица 6

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.
2. Офисные объекты класса С и ниже

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	11.5%	6.9%	16.0%
2	Санкт-Петербург	11.6%	8.3%	14.9%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	12.5%	8.2%	16.8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 4, значение процента недозагрузки для объектов производственно-складского назначения составляет 11,0-21,0%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 16,0% как среднее значение.

Рисунок 9-6 Процент недозагрузки

Таблица 4

Процент недозагрузки при сдаче в аренду на активном рынке. 1. Универсальные производственно-складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16%	11%	21%
2	Санкт-Петербург	17%	11%	22%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт	15%	10%	19%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.4.

9.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

Операционные расходы подразделяются на переменные (зависящие от объема производства товаров, работ и услуг) и постоянные. При оценке объекта недвижимости выделяются следующие статьи операционных расходов:

постоянные:
- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
- налог на недвижимость (имущество);
- расходы на страхование;
- расходы на замещение.

переменные:
- премия за управление;
- прочие услуги;
- инвестиционные вложения.

При проведении текущего ремонта производственных и общественных зданий и сооружений производятся работы направленные на систематическую и своевременную защиту частей зданий и сооружений от преждевременного износа путем проведения мер по устранению мелких повреждений и поломок.

При проведении текущего ремонта зданий и сооружений выполняется следующий примерный объем работ:

1. Фундаменты:

1.1. Планировка территории вокруг здания.
1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних приямков вокруг подвальных помещений.
1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.

1.6. Ремонт лицовки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

2.1. Установка на растворе отдельных ослабленных (выпавших) кирпичей.
2.2. Расшивка раствором мелких трещин в кирпичных стенах.
2.3. Возобновление защитного слоя бетона железобетонных конструкций и панелей.
2.4. Очистка и тщательная шпаклевка вертикальных и горизонтальных швов крупноблочных и крупнопанельных стен в местах проникновения атмосферной влаги.
2.5. Установка защитных уголков на кирпичных и бетонных колоннах.

3. Перегородки:

3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
3.2. Закладка отверстий и просветов верхней части перегородок при их оседании, а также в местах прилегания к стенам.
3.3. Установка на растворе отдельных ослабленных кирпичей в перегородках.
3.4. Замена разбитого стекла в застекленной части перегородок.

4. Кровли и покрытия**:**

4.1. Усиление стропильных ног нашивкой обрезками досок или других дополнительных креплений.
4.2. Установки дополнительных болтов и скоб в местах ослабленных соединений, стыков и тому подобное.
4.3. Восстановление защитного слоя в местах обнажения арматуры железобетонных конструкций (ферм, балок, плит покрытия).
4.4. Противопожарная защита деревянных конструкций.
4.5. Восстановление или ремонт выходов на крышу.
4.6. Закрепление фальцев и обжим гребней в стальной кровле с пропиткой гребней замазкой.
4.7. Установка разного рода заплат на стальной кровле.
4.8. Ремонт металлической кровли в отдельных местах с заменой до 10% общей площади покрытия.
4.9. Замена отдельных плиток в черепичной и других видах кровли из отдельных плиток.
4.10. Ремонт отдельных мест кровли из рулонных материалов с перекрытием до 20% общей площади покрытия или полного покрытия кровли без замены существующих элементов.
4.11. Ремонт отдельными частями настенных желобов и карнизных спусков. Закрепление сорванных стальных листов.
4.12. Ремонт или восстановление покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих частей на кровле.
4.13. Восстановление и ремонт лестниц на крышах.
4.14. Периодическая пропитка рулонных кровель нефтебитумной мастикой.
4.15. Ремонт воронок внутренних водостоков.

5. Перекрытия и полы:

5.1. Восстановление защитного слоя железобетонных конструкций перекрытий (прогонок, балок и плит).
5.2. Закладка выбоин в цементных, бетонных и асфальтовых полах (до 10% общей площади).
5.3. Замена поврежденных и выпавших плиток в керамических, цементных, мраморных

полах.
5.4. Уплотнение дощатых полов.
5.5. Подклеивание отдельных мест линолеума.
5.6. Мелкий ремонт паркетного пола.
5.7. Закрепление деревянных отставших плинтусов или их замена.
5.8. Ремонт цементных плинтусов.
5.9 Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением мастики и засыпки.

6. Окна, двери и ворота:

6.1. Исправление перекосов дверных полотен и ворот, закрепления их металлическими уголками и нашивкой планок.
6.2. Ремонт форточек.
6.3. Замена разбитого стекла, пропитки фальцев замазкой.
6.4. Шпаклевка оконных и дверных коробок в деревянных рубленых стенах, а также пропитка зазоров между коробкой и стеной в каменных стенах.
6.5. Закладка трещин под подоконниками.
6.6. Замена неисправных оконных и дверных приборов.
6.7. Утепление входных дверей и ворот.
6.8. Установка пружин на внешние двери.

7. Всходы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных всходах, лестничных площадках и в пандусах.
7.2. Закрепление перил на лестничных маршах с заменой отдельных участков деревянных перил.

8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы**:**

8.1. Ремонт штукатурки стен и потолка с предыдущим обиванием штукатурки (до 10% оштукатуренных поверхностей стен и потолка).
8.2. Замена облицовки стен (до 10% общей площади облицовывающей поверхности).
8.3. Окраска помещений и отдельных конструкций.

9. Фасады:

9.1. Укрепления отпавших облицовочных плиток, архитектурных деталей или кирпича в перемычках, карнизах и других выступающих частях здания (не более 10% общей площади облицовывающей поверхности).
9.2. Ремонт внешней штукатурки в отдельных местах (до 5% оштукатуренной поверхности фасада).
9.3. Ремонт водосточных труб, воронок, колен, отводов, лотков, а также всех внешних стальных и цементных покрытий на выступающих частях фасадов здания.
9.4. Покраска фасадов здания обычными растворами.
9.5. Очистка или промывание от копоти и пыли фасадов, которые облицованы или окрашены стойкими растворами.

10. Центральное отопление:

10.1. Промытие трубопроводов системы центрального отопления (ежегодно по окончании отопительного сезона).
10.2. Регулировка системы центрального отопления.
10.3. Устранение протекания в трубопроводе, устройствах и арматуре путем обжатия муфт, контргаек и др.
10.4. Замена отдельных секций отопительных приборов и небольших участков трубопроводов.

10.5. Ремонт (в том числе набивание сальников) и замена в отдельных помещениях регулировочной и запорной арматуры.
10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

11.1. Устранение подсосов в воздухопроводах.
11.2. Закрепление существующих подвесок, хомутов и цапф, а также установка дополнительных средств крепления воздухопроводов.
11.3. Мелкий ремонт вентиляторов, калориферов, электромоторов и опорных устройств (фундаментов, площадок и кронштейнов).
11.4. Мелкий ремонт вентиляционных шахт, дефлекторов, жалюзей и решеток.
11.5. Покраска воздухопроводов и вентиляционного оборудования.

12. Внутренний водопровод и канализация**:**

12.1. Устранение протекания в устройствах и соединениях водопроводных и канализационных труб.
12.2. Крепление канализационных и водопроводных труб.
12.3. Утепление водопроводных и канализационных труб в местах охлаждения.
12.4. Прочистка канализационных трубопроводов и приборов.
12.5. Замена небольших участков трубопроводов.
12.6. Ремонт и замена арматуры.
12.7. Замена отдельных устройств (бачков, унитазов, умывальников, раковин и. др.).

13. Горячее водоснабжение:

13.1. Очистка бойлеров от накипи и отложений.
13.2. Мелкий ремонт насосных установок.
13.3. Замена кранов, утепление труб и другие небольшие за объемом работы аналогично к перечисленным в предыдущих разделах "Центральное отопление" и "Внутренний водопровод и канализация".

14. Электроосвещение и связь:

14.1. Перетяжка отвисшей внутренней электропроводки и установка дополнительного крепления с заменой арматуры (выключателей, патронов, розеток).
14.2. Замена отдельных участков электропроводки (до 10%).
14.3. Снятия и монтаж электропроводки при выполнении работ по текущему ремонту стен, перекрытий и перегородок.
14.4. Мелкий ремонт групповых распределительных и предохранительных щитов и коробок.

15. Автомобильные пути:

15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.
15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.
15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

- Это доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

Включают расходы:
- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	**0,32**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	**0,30**
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	**0,24**
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	**0,22**

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,30 для офисных площадей и 0,24 для складских как среднее значение.

9.10 Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса.

Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича диапазоны коэффициентов капитализации для г. Москвы составляют:

Таблица 1.9.1

Диапазоны коэффициентов капитализации для Москвы, %

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

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 6,40% для офисных площадей, как среднее значение.

По данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см Структура рисков при инвестировании в недвижимость) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки коэффициент может быть согласованно принят в пределах:

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 13,00% для складских как среднее значение.

9.11 Определение ставки дисконтирования

Ставку дисконтирования рекомендуется определять в размере ставки капитализации увеличенной на среднегодовой темп изменения ставок аренды.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 50, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 50

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) арендных ставок в следующем 2021 году. 1. Офисные объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,2%	0,1%	4,3%
2	Санкт-Петербург	2,5%	0,6%	4,4%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	2,4%	0,4%	4,3%

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,20% . Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 8,60%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2020, том «Производственно – складская недвижимость», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 113, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Таблица 69

Ожидаемый среднегодовой рост (падение) цен в следующие 5 лет (2019-2024 гг.) 1. Универсальные производственно-складские объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	2,6%	-0,1%	5,2%
2	Санкт-Петербург	2,6%	-0,1%	5,2%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г.	3,3%	1,2%	5,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Лейфера Л.А., том «Производственно – складская недвижимость», табл.69.

В соответствии с таблицей прогнозных значений темпов изменения ставки данное значение составит 2,60% . Таким образом, в расчетах использована ставка дисконтирования 15,60%.

Итоговый расчет справедливой стоимости потока доходов от сдачи площадей в аренду методом дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода приведен в таблице ниже:

9.12 Справедливая стоимость объекта оценки офисного назначения при использовании доходного подхода

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м^2	5 399,64	5 399,64	5 399,64	5 399,64	5 399,64
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	8 094,31	8 272,38	8 454,37	8 640,37	8 726,77
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**43 706 360,05**	**44 667 873,94**	**45 650 554,43**	**46 654 887,47**	**47 121 416,36**
Потери при сборе арендной платы, руб.	5 026 231,41	5 136 805,50	5 249 813,76	5 365 312,06	5 418 962,88
Действительный валовой доход, руб.	**38 680 128,64**	**39 531 068,44**	**40 400 740,67**	**41 289 575,41**	**41 702 453,48**
Постоянные расходы, руб, в том числе:	*11 604 038,59*	*11 859 320,53*	*12 120 222,20*	*12 386 872,62*	*12 510 736,04*
Операционные расходы	11 604 038,59	11 859 320,53	12 120 222,20	12 386 872,62	12 510 736,04
Инвестиции на текущий ремонт здания	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Чистый операционный доход, руб.	**27 076 090,05**	**27 671 747,91**	**28 280 518,47**	**28 902 702,79**	**29 191 717,44**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	8,60%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,960	0,884	0,814	0,749	0,719
Текущая стоимость денежного потока, руб.	25 993 046	24 461 825	23 020 342	21 648 124	
Сумма текущих стоимостей	95 123 337				
Ставка капитализации, %	6,40%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	456 120 585,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	327 950 700,62				
Сумма текущих стоимостей	423 074 037,62				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	**423 074 037,62**				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС округленно	**423 100 000,00**				

9.13 Справедливая стоимость объекта оценки складского назначения при использовании доходного подхода

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м^2	5 445,3	5 445,30	5 445,30	5 445,30	5 445,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 349,70	5 488,79	5 631,50	5 777,92	5 835,70
Потенциальный валовой доход в год, руб.	**29 130 721,41**	**29 888 108,19**	**30 665 206,95**	**31 462 507,78**	**31 777 137,21**
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 660 915,43	4 782 097,31	4 906 433,11	5 034 001,24	5 084 341,95
Действительный валовой доход, руб.	**24 469 805,98**	**25 106 010,88**	**25 758 773,84**	**26 428 506,54**	**26 692 795,26**
Постоянные расходы, руб, в том числе:	*5 872 753,44*	*6 025 442,61*	*6 182 105,72*	*6 342 841,57*	*6 406 270,86*
Операционные расходы	5 872 753,44	6 025 442,61	6 182 105,72	6 342 841,57	6 406 270,86
Чистый операционный доход, руб.	**18 597 052,54**	**19 080 568,27**	**19 576 668,12**	**20 085 664,97**	**20 286 524,40**
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	15,60%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,930	0,805	0,696	0,602	0,560
Текущая стоимость денежного потока, руб.	17 295 259	15 359 857	13 625 361	12 091 570	
Сумма текущих стоимостей	58 372 047				
Ставка капитализации, %	13,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	156 050 187,69				
Текущая стоимость реверсии, руб.	87 388 105,11				
Сумма текущих стоимостей	145 760 152,11				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	**145 760 152,11**				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС округленно	**145 800 000,00**				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 рассчитанная доходным подходом, на 14 января 2021 года без НДС округленно с учетом стоимости аренды земельного участка составляет:

Для офисных площадей:
423 100 000,00 руб. (Четыреста двадцать три миллиона сто тысяч рублей 00 копеек)

Для складских площадей
145 800 000,00 руб. (Сто сорок пять миллионов восемьсот тысяч рублей 00 копеек)

Объекта в целом
568 900 000,00 руб. (Пятьсот шестьдесят восемь миллионов девятьсот тысяч рублей 00 копеек)

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

10.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами

Оценка объекта оценки производилась методами сравнительного и доходного подходов.

Выбор итоговой оценки стоимости зависит от целей оценки степени достоверности имеющейся информации. Каждый из методов, представленных в рамках подходов к оценке, имеет свои положительные и отрицательные стороны. В целях корректного определения справедливой стоимости Объекта оценки результаты, полученные по примененным подходам, взвешиваются на основе их объективности.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъектуру рынка, его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта, а различия между ними сложно с достаточной точностью вычислить и количественно оценить.

Вместе с тем, при условии развитого рынка сравнительный подход позволяет наиболее точно определить стоимость объекта при наличии сопоставимых объектов, считаем, что этот подход имеет определенный вес при решении об окончательной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов. К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и величин денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- учет влияния рыночной ситуации в примененном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

Далее, в таблице ниже, предложена расчётная модель, в которой применённые подходы оцениваются в соответствии с указанными выше критериями.

Суммируются набранные каждым подходом баллы и определяется общая сумма баллов. Затем рассчитывается доля (вес) каждого подхода путём деления суммы баллов подхода на общую сумму баллов.

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

Наименование факторов	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
учет влияния рыночной ситуации	0,00	0,50	0,50
учет специфических особенностей объекта	0,00	0,40	0,60
наличие достоверной информации	0,00	0,60	0,40
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,70	0,30
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,60	0,40
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,50	0,50
Итоговое значение весов	**0,00**	**0,50**	**0,50**

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

10.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:
Затратный подход – 0,00.
Сравнительный подход – 0,50.
Доходный подход – 0,50.

№п/п	Объект оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость по затратному подходу без НДС, руб.	Вес	Стоимость по сравнительному подходу без НДС, руб.	Вес	Стоимость по доходному подходу без НДС, руб.	Вес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	складское	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Не применялся	0,00	201 200 000,00	0,50	145 800 000,00	0,50	173 500 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	офисное	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Не применялся	0,00	511 900 000,00	0,50	423 100 000,00	0,50	467 500 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	з/у	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	-	0,00	-	0,00	-	0,00	входит в стоимость*
	Итого:										**641 000 000,00**

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, на 14 января 2021 года без НДС составляет округленно:

641 000 000,00 (Шестьсот сорок один миллион рублей 00 копеек)[7]

Оценщик _____ /Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____ /Филатов В.Д./

[7] Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена "глобальной пандемией" Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года; Коронавирусная пандемия вызывает значительную степень неопределенности на рынках капитала и может оказать влияние на стоимость недвижимости в зависимости от продолжительности и тяжести кризиса. Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	173 500 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	467 500 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	входит в стоимость*

** Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке) - Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда. В соответствии с Заданием на оценку и принятыми при проведении оценки допущениями – выделение стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021006:66 не требуется.*

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и Дополнительным соглашением №6 от 07.12.2020 г., заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66).

Оценка проведена по состоянию на 14 января 2021 года и представлена в Отчете об оценке №800-11-06-0121 от 14 января 2021 года.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО№7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20.05.2015г., №611 от 26.09.2014г. (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 14 января 2021 года составляет (без НДС) округленно:

641 000 000,00 руб. (Шестьсот сорок один миллион рублей 00 копеек) (без НДС)

В том числе:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	173 500 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	467 500 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	входит в стоимость*
	Итого:			**641 000 000,00**

Оценщик _____/Филатов В.Д./

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 112, июль 2020 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2020 под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №27, 2020 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства AK&M http://www.akm.ru.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- Институт экономики переходного периода http://www.iet.ru.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ http://www.gks.ru.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2022г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально–экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/).

13 ПРИЛОЖЕНИЯ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

28.10.2020 № 07-06113/20@

на № б/н от 22.10.2020

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.09.2020 №51-09/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Муратов Алексей Сергеевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 29.06.2017 г. за регистрационным № 2080
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **24.09.2020**

Дата составления выписки **24.09.2020**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел.:8 (495) 221-04-25 доб. 705

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19

115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 221-04-25
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

24.09.2020 №52-09/20

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков 26.05.2008 г. за регистрационным № 1334
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют
(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.09.2020

Дата составления выписки 24.09.2020

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

Исп.: Ходоровский Г.В.

Тел.:8 (495) 221-04-25 доб. 705

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 26.05.2008, регистрационный номер 1334 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3294-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 015307-2 от 19.10.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 19.10.2021

Номер 007079-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002174-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3295-19

ДАТА ВЫДАЧИ

02.07.2019

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 29.06.2017, регистрационный номер 2080 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021

Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021

Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-059700/16

«21» сентября 2016 г. **Москва**

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»**
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03

2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к

Страхователь _____ 1 Страховщик _____

нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности, направленной на определение кадастровой стоимости.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С **«25» сентября 2016 года** по **«24» сентября 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.
9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

11. СТРАХОВАЯ СУММА

11.1.Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому

(ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере **232 500 (Двести тридцать две тысячи пятьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
-первый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2016г.**
-второй платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2017г.**
-третий платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2018г.**
-четвертый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2019г.**
-пятый платеж - в размере **46 500 (Сорок шесть тысяч пятьсот) рублей** в срок по **10.10.2020г.**

13.2. При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Полисе как дата уплаты страховой премии, настоящий Полис считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Полисом, Страховщик вправе прекратить настоящий Полис в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Полиса является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Полиса.

Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Полисом срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Полису.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

15.2. Не позднее, чем за 10 рабочих дней до окончания каждого годового страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Страховщик, по результатам оценки предоставленной Страхователем информации об изменении обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и сложившейся по итогам прошедшего годового страхового периода убыточности (наличия заявленных, как урегулированных, так и не урегулированных убытков), вправе потребовать внесения изменений в настоящий Договор путем оформления соответствующего Дополнительного соглашения и оплаты Страхователем дополнительной страховой премии. Такое требование направляется Страховщиком Страхователю в письменном виде не позднее, чем за 5 рабочих дней до конца очередного годового страхового периода. Страхователь вправе отказаться от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии.

Если Страхователь отказывается от внесения изменений в настоящий Договор и от оплаты дополнительной страховой премии, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. В таком случае Страховщик возвращает Страхователю часть страховой премии пропорционально не истекшему периоду страхования.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО «ОКБС»

От Страхователя _____
(Генеральный директор Фирсова Е.Л. действующий на основании Устава)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С. Ю., действующий на основании Доверенности № 5052891-3/16 от 24.06.2016 г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022161/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Филатов Владимир Дмитриевич**
Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьинский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г.

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.

9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:

9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 30.000.000,- (Тридцать миллионов).**
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,- (Сто тысяч) рублей.**

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

11.1. **100.000,- (Сто тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:

Страхователь _____ Страховщик _____

- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.
- второй платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2017г.
- третий платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.В., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015 г.)

№ 31
ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-022694/16

«12» апреля 2016 г. г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Муратов Алексей Сергеевич** Паспортные данные: 46 12 № 796810, выдан ТП №1 Межрайонного ОУФМС России по Московской области в городском поселении Одинцово
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество **«ИНГОССТРАХ»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	6.1. С **«16» мая 2016 года** по **«15» мая 2021 года**, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	9.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000,- (Триста тысяч).** 9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100.000,-(Сто тысяч) рублей.**
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11.1. **5.250 (Пять тысяч двести пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: - первый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2016г. - второй платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2017г.

Страхователь _____ Страховщик _____

- третий платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2018г.
- четвертый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2019г.
- пятый платеж – в размере 1.050,- Рублей,- (Одна тысяча пятьдесят) в срок по 16.05.2020г.

При неуплате первого платежа страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
В случае неуплаты второго или последующих платежей страховых премий в срок, установленный настоящим Договором, Страховщик вправе прекратить настоящий Договор в одностороннем порядке, направив Страхователю письменное уведомление. Моментом прекращения настоящего Договора является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения настоящего Договора.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного настоящим Договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по настоящему Договору.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.
Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Заместитель начальника отдела - заведующий сектором Верховский А.Г., действующий на основании Доверенности № 4741719-3/15 от 18.11.2015г.)

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1

К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-022694/16

«03» апреля 2018 года г. Москва

СПАО «Ингосстрах», именуемое в дальнейшем Страховщик, с одной стороны, и Муратов Алексей Сергеевич, именуемая в дальнейшем Страхователь, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем также Стороны, заключили, согласно положениям Договора страхования № 433-022694/16 от «12» апреля 2018 г. (далее по тексту – Договор страхования), настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. Пункт 9.1. Раздела «Лимит ответственности Страховщика» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«9.1.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «16» мая 2016 года по «03» апреля 2018 года устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
9.1.2 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) в период с «04» апреля 2018 года по «15» мая 2021 года устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей».

2. Пункт 11.1. Раздела «Страховая премия» Договора страхования изложить в следующей редакции:
«11.1. 77.100,- (Семьдесят семь тысяч сто) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2016г.;
- второй платеж – в размере 1.050,- (Одна тысяча пятьдесят) рублей в срок по 16.05.2017г.;
- третий платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2018г.;
- четвертый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2019г.;
- пятый платеж – в размере 25.000,- (Двадцать пять тысяч) рублей в срок по 16.05.2020г.».

3. Размер дополнительной страховой премии, подлежащей доплате по настоящему Дополнительному соглашению, составляет 4 200 (Четыре тысячи двести) рублей. Оплата страховой премии производится в соответствии с выставленным счётом единовременным платежом в срок по «13» апреля 2018 года.
При неуплате дополнительной страховой премии в срок, установленный в настоящем Дополнительном соглашении как дата уплаты дополнительной страховой премии, настоящее Дополнительное соглашение считается не вступившим в силу и не влечёт каких-либо правовых последствий для его сторон.

4. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора страхования.

5. Остальные условия Договора страхования остаются без изменений.

6. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с «03» апреля 2018 года при условии оплаты Дополнительной страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением.

7. Настоящее Дополнительное соглашение составлено на русском языке в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один предназначается Страховщику и два – Страхователю.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Начальник Отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский А.Ю., действующий на основании Доверенности № 6457000-3/18 от 20.11.2018 г.)

Настоящее Дополнительное соглашение является дубликатом, подписано 23.04.2019 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002174-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007079-3 « 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 26 » марта 20 21 г.

000732 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 015307-2 «19» октября 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Филатову Владимиру Дмитриевичу

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

от «19» октября 2018 г. № 93

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» октября 2021 г.

005079 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1 «19» января 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «19» января 2018 г. № 42

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «19» января 2021 г.

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3 «26» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «26» марта 2018 г. № 56

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «26» марта 2021 г.

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2 «04» июня 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Муратову Алексею Сергеевичу

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

от «04» июня 2018 г. № 69

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «04» июня 2021 г.

004243 - KA2

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 ЯНВ 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725.
Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010
Акт приема-передачи от 20.05.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
– Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 5968,2 кв. м, адрес объекта: г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3

Кадастровый (или условный) номер: 73425

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" мая 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/011/2010-993

Регистратор ПРОВСКАЯ М. А

М.П.

(подпись)

77 АМ № 835154

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

МОСКВА

МОСКВА

Регистратор ПРОВСКАЯ М. А

М.П. (подпись)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 11 ЯНВ 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725.
Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010
Акт приема-передачи от 20.05.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое общей площадью 7567,2 кв. м, адрес объекта: г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.7

Кадастровый (или условный) номер: 73524

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" мая 2010 года сделана запись регистрации № 77-77-12/011/2010-997

Регистратор ЮРОВСКАЯ М.А

М.П.

(подпись)

77 АМ № 835153

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор ЮРОВСКАЯ.М.А

М.П. (подпись)

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3105/2 Литер -
по состоянию на 8.01.1998 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-				
Предыдущий кадастровый номер		-				
Учетный номер объекта		02300472				
Адрес	Город	Москва				
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Складочная ул.				
Дом	3	Корп.	-	Строение	3	
Функциональное назначение		нежилое				
Общая площадь всего (кв.м.)	5968,2	Количество квартир	-			
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный			
лестничных клеток	-	Год постройки	1950			
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3			
вент. камер	-	Подземных этажей	-			
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1168,9			
Площадь застройки (кв.м.)	5581	Памятник архитектуры	нет			
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	5968,2 -			

02 22 10 0086982

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N –

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ООО "Управляющая компания" ПРОМСВЯЗЬ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	5968,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	5968,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.01.2007г. N 2212765.

Начальник — Заместитель начальника-руководитель службы "одного окна" Северо-Восточного ТБТИ Тыртова И.В. — 14.02.2011 — подпись

Исполнитель — Пилипенко О.В. — 14.02.2011 — подпись

Северо-Восточное ТБТИ №3

М.П.

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3105/2			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный		Квартал № 3105	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Складочная ул.			
Дом	3	Корпус	-	Строение	3
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	49	на	1995	Год постройки	1950
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,85 h1эт=3,00 h2эт=2,75 h2эт=2,85 h2эт=3,00 h3эт=2,85 h3эт=3,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.01.2007г. N 2212765.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Л.С.Ярошук

"14" февраля 2011 г.

Заместитель начальника-руководитель службы "одного окна" Северо-Восточного ТБТИ Тыртова И.В.

Северо-Восточное ТБТИ №3

Исполнитель Пилипенко О.В.

13 22 300158

02 22 10 0086977

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3105/2 (02300472)

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

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бутырский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Складочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип) , 5968,2 (значение) , кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства -
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 3 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1950
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
1.9. Примечание: год обследования - 1995
Сведения об обременении: доверительное управление
1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МК15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник (подпись) Л.С.Ярощук (инициалы, фамилия)
Заместитель начальника-руководитель службы "одного окна" Северо-Восточного ТБТИ Тыртова И.В.

М.П. Северо-Восточное ТБТИ №3

02 22 10 0104742

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

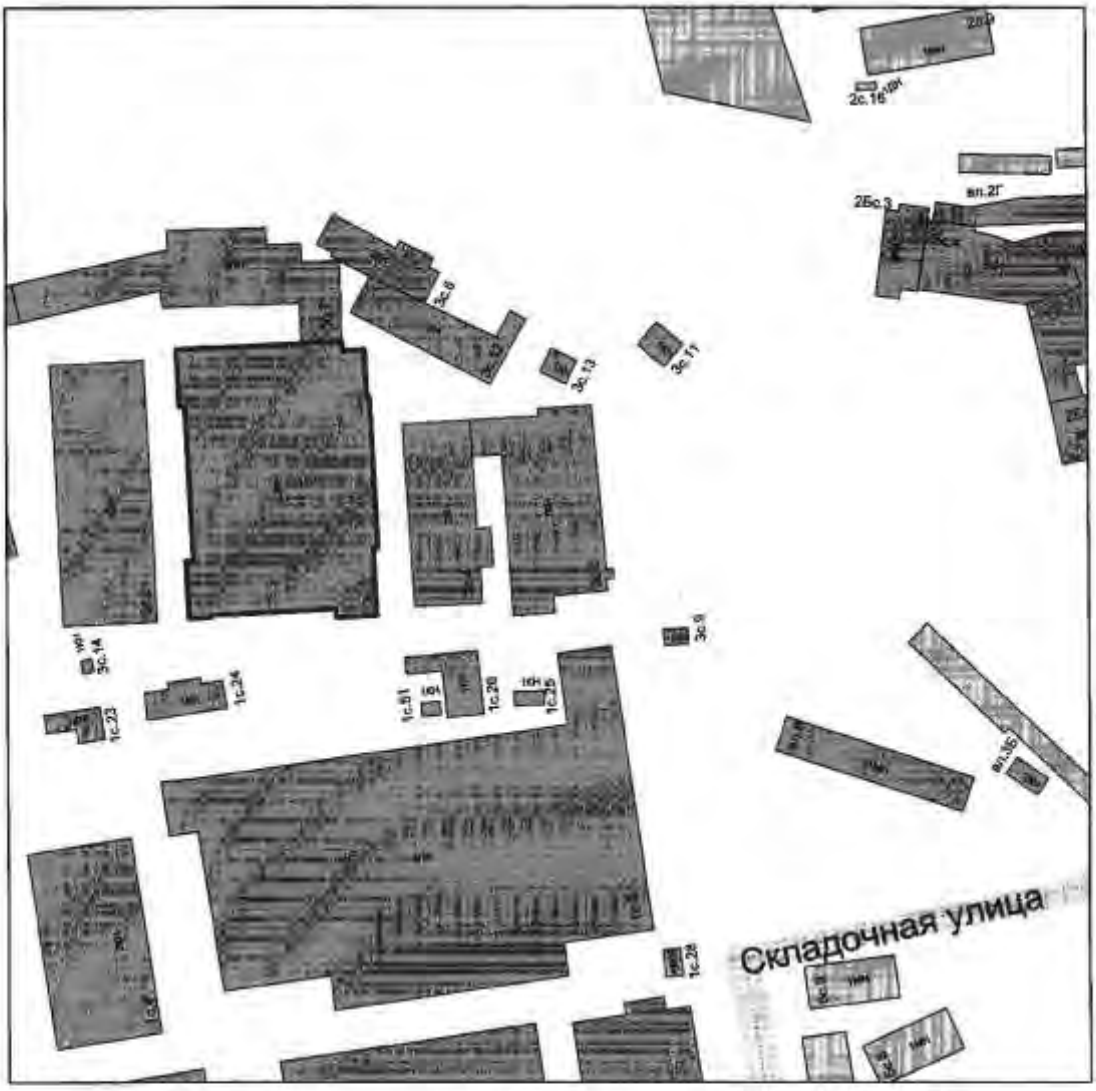
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300472)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Заместитель начальника-руководитель службы "одного окна" Северо-Восточного ТБТИ Тыртова И.В.

Начальник Северо-Восточного ТБТИ _____ Л.С.Ярощук

(подпись) (инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТБТИ №3

Северо-Восточное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

Государственное ... бюро технической инвентаризации города Москвы

стр. 1

Помещение N I Тип: Производственные ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

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.	
1	1	кабинет	23,2	23,2		произв.			285
	2	пом.подсобное	2,8		2,8	произв.			
	3	коридор	6,8		6,8	произв.			
	4	тамбур	2,0		2,0	произв.			
	5	кабинет	49,7	49,7		произв.			
	6	цех	802,4	802,4		произв.			
	7	цех	80,9	80,9		произв.			
	8	тамбур	40,4		40,4	произв.			
	9	венткамера	10,2		10,2	произв.			
	10	венткамера	9,3		9,3	произв.			
	11	уборная	17,6		17,6	произв.			
	12	пом.производств	13,6	13,6		произв.			
	13	пом.производств	36,4	36,4		произв.			
	14	пом.производств	23,4	23,4		произв.			
	15	пом.производств	75,2	75,2		произв.			
	16	цех	2554,3	2554,3		произв.			
	17	склад	41,3		41,3	произв.			
	18	склад	27,0		27,0	произв.			
	19	склад	11,2		11,2	произв.			
	20	пом.подсобное	8,3		8,3	произв.			
	21	тамбур	41,4		41,4	произв.			
	22	коридор	4,0		4,0	произв.			
	23	уборная	1,2		1,2	произв.			
	24	уборная	1,2		1,2	произв.			
	25	уборная	1,2		1,2	произв.			
	26	уборная	1,2		1,2	произв.			
	27	уборная	4,3		4,3	произв.			
	28	уборная	1,1		1,1	произв.			
	29	уборная	1,1		1,1	произв.			
	30	кладовая	2,7		2,7	произв.			
	31	умывальная	4,1		4,1	произв.			
	32	коридор	3,9		3,9	произв.			
	33	коридор	11,8		11,8	произв.			
	34	венткамера	43,4		43,4	произв.			
	35	пом.производств	221,1	221,1		произв.			
	36	пом.производств	18,9	18,9		произв.			
	37	пом.производств	192,8	192,8		произв.			
	38	цех	431,3	431,3		произв.			
	39	пом.производств	13,3	13,3		произв.			
	40	пом.производств	42,0	42,0		произв.			
	41	пом.подсобное	21,1		21,1	произв.			
	42	пом.подсобное	21,1		21,1	произв.			

02 22 10 0086980

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
	43	контора	11,1	11,1		произв.			
	44	контора	13,2	13,2		произв.			
	45	пом.техническое	16,7		16,7	произв.			
	46	пом.техническое	1,9		1,9	произв.			
	47	пом.техническое	4,6		4,6	произв.			
Итого по помещению			4967,7	4602,8	364,9				
---Нежилые помещения всего			4967,7	4602,8	364,9				
в т.ч. Производствен.			4967,7	4602,8	364,9				

Помещение N II Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
1	1	пом.техническое	10,7		10,7	произв.			285
Итого по помещению			10,7		10,7				
---Нежилые помещения всего			10,7		10,7				
в т.ч. Производствен.			10,7		10,7				

Помещение N III Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.) лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
1	1	пом.техническое	46,5		46,5	произв.			285
Итого по помещению			46,5		46,5				
---Нежилые помещения всего			46,5		46,5				
в т.ч. Производствен.			46,5		46,5				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 3

Помещение N IV Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.техническое	6,8		6,8	произв.			300
	2	пом.техническое	17,6		17,6	произв.			
Итого по помещению			24,4		24,4				
---Нежилые помещения всего			24,4		24,4				
в т.ч. Производствен.			24,4		24,4				
Итого по этажу 1			5049,3	4602,8	446,5				
---Нежилые помещения всего			5049,3	4602,8	446,5				
в т.ч. Производствен.			5049,3	4602,8	446,5				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

Помещение N I Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	раздевалка	23,8		23,8	произв.			300
Итого по помещению			23,8		23,8				
---Нежилые помещения всего			23,8		23,8				
в т.ч. Производствен.			23,8		23,8				

Помещение N II Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	раздевалка	62,5		62,5	произв.			300
Итого по помещению			62,5		62,5				
---Нежилые помещения всего			62,5		62,5				
в т.ч. Производствен.			62,5		62,5				

Помещение N III Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	контора	46,8	46,8		произв.			300
	2	пом.подсобное	8,7		8,7	произв.			
	3	контора	27,4	27,4		произв.			
	4	контора	36,8	36,8		произв.			
	5	контора	16,9	16,9		произв.			
Итого по помещению			136,6	127,9	8,7				
---Нежилые помещения всего			136,6	127,9	8,7				
в т.ч. Производствен.			136,6	127,9	8,7				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

Помещение N IV Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
2	1	раздевалка	17,0		17,0	произв.				275
	2	раздевалка	54,9		54,9	произв.				
	3	душевая	1,7		1,7	произв.				
	4	душевая	1,8		1,8	произв.				
	5	душевая	1,8		1,8	произв.				
	6	душевая	1,8		1,8	произв.				
	7	душевая	1,8		1,8	произв.				
	8	уборная	1,2		1,2	произв.				
Итого по помещению			82,0		82,0					
---Нежилые помещения всего			82,0		82,0					
в т.ч. Производствен.			82,0		82,0					

Помещение N V Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
2	1	раздевалка	44,4		44,4	произв.				300
	2	душевая	1,7		1,7	произв.				
	3	душевая	1,7		1,7	произв.				
	4	душевая	1,7		1,7	произв.				
	5	умывальная	1,0		1,0	произв.				
	6	уборная	1,3		1,3	произв.				
Итого по помещению			51,8		51,8					
---Нежилые помещения всего			51,8		51,8					
в т.ч. Производствен.			51,8		51,8					

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 6

Помещение N VI Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	1	контора	6,4	6,4		произв.			285
	2	контора	16,8	16,8		произв.			
	3	тамбур	3,6		3,6	произв.			
Итого по помещению			26,8	23,2	3,6				
---Нежилые помещения всего			26,8	23,2	3,6				
в т.ч. Производствен.			26,8	23,2	3,6				
Итого по этажу 2			383,5	151,1	232,4				
---Нежилые помещения всего			383,5	151,1	232,4				
в т.ч. Производствен.			383,5	151,1	232,4				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

Помещение N I Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	тамбур	4,3		4,3 произв.				285
	2	раздевалка	6,1		6,1 произв.				
	3	раздевалка	11,8		11,8 произв.				
Итого по помещению			22,2		22,2				
---Нежилые помещения всего			22,2		22,2				
в т.ч. Производствен.			22,2		22,2				

Помещение N II Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	раздевалка	62,5		62,5 произв.				285
Итого по помещению			62,5		62,5				
---Нежилые помещения всего			62,5		62,5				
в т.ч. Производствен.			62,5		62,5				

Помещение N III Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	84,7		84,7 произв.				285
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 8

Помещение N IV Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	раздевалка	17,7		17,7	произв.			285
	2	раздевалка	56,3		56,3	произв.			
	3	душевая	1,7		1,7	произв.			
	4	душевая	1,8		1,8	произв.			
	5	душевая	1,8		1,8	произв.			
	6	душевая	1,8		1,8	произв.			
	7	душевая	1,9		1,9	произв.			
	8	уборная	1,7		1,7	произв.			
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

Помещение N V Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	8,1	8,1		произв.			320
	2	кабинет	9,9	9,9		произв.			
	3	кабинет	9,7	9,7		произв.			
	4	кабинет	5,6	5,6		произв.			
	5	душевая	1,7		1,7	произв.			
	6	душевая	1,7		1,7	произв.			
	7	душевая	1,7		1,7	произв.			
	8	уборная	1,3		1,3	произв.			
	9	умывальная	1,0		1,0	произв.			
	10	коридор	9,8		9,8	произв.			
Итого по помещению			50,5	33,3	17,2				
---Нежилые помещения всего			50,5	33,3	17,2				
в т.ч. Производствен.			50,5	33,3	17,2				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 9

Помещение N VI Тип: Производственные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	10,4	10,4		произв.			320
	2	кабинет	17,0	17,0		произв.			
	3	тамбур	3,3		3,3	произв.			
Итого по помещению			30,7	27,4	3,3				
---Нежилые помещения всего			30,7	27,4	3,3				
в т.ч. Производствен.			30,7	27,4	3,3				
Итого по этажу 3			335,3	60,7	274,6				
---Нежилые помещения всего			335,3	60,7	274,6				
в т.ч. Производствен.			335,3	60,7	274,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 10

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Вы-сота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	лестница	9,8		9,8	прочая			285
	Б	лестница	17,9		17,9	прочая			
	В	лестница	21,0		21,0	прочая			
	Г	лестница	14,0		14,0	прочая			
Итого по помещению			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				
Итого по этажу 1			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 11

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	А	лестница	13,3		13,3	прочая			285
	В	лестница	17,9		17,9	прочая			
	В	лестница	23,5		23,5	прочая			
	Г	лестница	14,0		14,0	прочая			
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 2			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 12

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	в т.ч. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
3	А	лестница	13,3		13,3	прочая			285
	Б	лестница	17,9		17,9	прочая			
	В	лестница	23,5		23,5	прочая			
	Г	лестница	14,0		14,0	прочая			
Итого		по помещению	68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого		по этажу 3	68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого		по зданию	5968,2	4814,6	1153,6				
---Нежилые помещения всего			5968,2	4814,6	1153,6				
в т.ч. Производствен.			5768,1	4814,6	953,5				
Прочие			200,1		200,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зда[illegible] сооружений г.Мо[illegible] 23.01.2007г. N 2212765.

Экспликация на 12 страницах 14[illegible].2011 г.

Исполнитель [illegible] О.В.

(4) [illegible] Бюро технической [illegible] города [illegible]

13.22.300158

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью 11 листов

Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		3105/2			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный		Квартал № 3105	
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Складочная ул.			
Дом	3	Корпус	-	Строение	7
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	1995	Год постройки	1976
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-			-	
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=1,80 hп=3,00 h1-5эт=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.01.2007г. N 2212769.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник Л.С.Ярощук

"21" февраля 2011 г.

Базыкина Светлана Николаевна Зам. Начальника

Исполнитель Кирьянов А.А.

13 22 300159

02 22 10 0104973

Приложение 1
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998 г. N 915

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3105/2 Литер -
по состоянию на 8.01.1995 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер		-			
Прежний кадастровый номер		-			
Учетный номер объекта		02300476			
Адрес	Город	Москва			
Наименование (ул.,пл.,пер, просп.,туп.,бульв. и т.п.)		Складочная ул.			
Дом	3	Корп.	-	Строение	7
Функциональное назначение		нежилое			
Общая площадь всего (кв.м.)		7567,2	Количество квартир		-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.		-	Материал стен		панельные
лестничных клеток		-	Год постройки		1976
технического подполья технического этажа		-	Этажность (без учета подземных этажей)		5
вент. камер		-	Подземных этажей		1
других помещений		-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)		1668,6
Площадь застройки (кв.м.)		2063	Памятник архитектуры		нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений		-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ.(кв.м.)		7567,2 -

02 22 10 0104970

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗПИФ недвижимости "Эверест Центр"-7567,2кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7567,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7567,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.01.2007г. N 2212769.

Базыкина Светлана Николаевна
Зам. Начальника

Начальник	Л.С.Ярощук	21.02.2011	Подпись
Исполнитель	Кирьянов А.А.	21.02.2011	Подпись

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3105/2 (02300476)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Бутырский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Складочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	7	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип) , 7567,2 (значение) , кв.м. (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства -

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 5 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

-

1.9. Примечание: год обследования - 1995

Сведения об обременении: доверительное управление

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МК-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник (подпись) Л.С.Яроцук (инициалы, фамилия)

Базыкина Светлана Николаевна Зам. Начальника Отдела Восточный

02 22 10 0104744

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: -

Инвентарный номер (ранее присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300476)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества

Масштаб 1 : 2 300

Начальник Северо-Восточного ТБТИ (подпись)

Базыкина Светлана Николаевна
Зам. Начальника

Л.С.Ярошук
(инициалы, фамилия)

М.П.

Северо-Восточное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ (4)

Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

ф.25

Помещение N I Тип: Общественного питания
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.		в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
п	1	пом.техническое	255,8	255,8		прочая			180
	2	склад	35,4		35,4	прочая			
	3	служебное	18,6	18,6		прочая			
	4	служебное	75,5	75,5		прочая			
	5	коридор	43,4		43,4	прочая			
	6	пом.подсобное	55,0		55,0	общепит			
	7	пом.подсобное	143,8		143,8	общепит			
	8	коридор	58,4		58,4	общепит			
	9	коридор	11,0		11,0	общепит			
	10	кладовая	9,4		9,4	общепит			
	11	пом.подсобное	11,4		11,4	общепит			
	12	пом.подсобное	18,8		18,8	общепит			
	13	пом.подсобное	5,7		5,7	общепит			
	14	пом.подсобное	7,6		7,6	общепит			
	15	коридор	26,5		26,5	общепит			
	16	пом.подсобное	18,4		18,4	общепит			
	17	тамбур	4,5		4,5	общепит			
	18	пом.подсобное	9,4		9,4	общепит			
	19	пом.подсобное	10,3		10,3	общепит			
	20	пом.подсобное	14,6		14,6	общепит			
	21	раздевалка	35,3		35,3	общепит			
	22	душевая	12,1		12,1	общепит			
	23	душевая	7,3		7,3	общепит			
	24	пом.подсобное	6,9		6,9	общепит			
	25	раздевалка	20,1		20,1	общепит			
	26	коридор	29,9		29,9	общепит			
	27	уборная	1,3		1,3	общепит			
	28	умывальная	1,8		1,8	общепит			
	29	уборная	1,3		1,3	общепит			
	30	склад	9,4		9,4	общепит			
	31	склад	10,6		10,6	общепит			
	32	склад	10,7		10,7	общепит			
	33	склад	10,4		10,4	общепит			
	34	тамбур	5,0		5,0	общепит			
	35	пом.подсобное	11,8		11,8	общепит			
	36	пом.подсобное	16,4		16,4	общепит			
	37	пом.подсобное	24,4		24,4	общепит			
	38	пом.подсобное	6,2		6,2	общепит			
	39	лифт	1,4	1,4		прочая			
	40	лифт	1,4	1,4		прочая			
	41	склад	47,5		47,5	общепит			
	42	пом.подсобное	0,6	0,6		прочая			

02 22 10 0104972

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	43	склад	32,8		32,8	общепит			
	44	склад	20,3		20,3	общепит			
	45	пом.подсобное	0,5	0,5		прочая			
	46	коридор	139,7		139,7	общепит			
	47	склад	18,1		18,1	общепит			
	48	склад	16,4		16,4	общепит			
	49	пом.подсобное	14,8		14,8	общепит			
	50	пом.подсобное	57,2		57,2	прочая			
	51	пом.подсобное	13,0		13,0	прочая			
	52	склад	41,7		41,7	прочая			
	53	склад	5,8		5,8	прочая			
	54	склад	33,2		33,2	прочая			
	55	коридор	94,5		94,5	прочая			
	56	коридор	22,4		22,4	прочая			
Итого		по помещению	1615,7	353,8	1261,9				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Обществ.питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				

Итого		по этажу п	1615,7	353,8	1261,9				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Обществ.питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	14,2		14,2	учрежд.			300
	2	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			
	3	кабинет	7,8	7,8		учрежд.			
	4	тамбур	2,5		2,5	учрежд.			
	5	коридор	6,7		6,7	учрежд.			
	6	кабинет	8,9	8,9		учрежд.			
	7	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	8	касса	12,7	12,7		учрежд.			
	9	вестибюль	75,0		75,0	учрежд.			
	10	кабинет	18,2	18,2		учрежд.			
	11	кабинет	7,9	7,9		учрежд.			
	12	кабинет	18,3	18,3		учрежд.			
	13	тамбур	8,4		8,4	учрежд.			
	14	коридор	9,7		9,7	учрежд.			
	15	умывальная	1,7		1,7	учрежд.			
	16	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	17	санузел	8,3		8,3	учрежд.			
Итого по помещению			221,1	93,5	127,6				
---Нежилые помещения всего			221,1	93,5	127,6				
в т.ч. Учрежденческие			221,1	93,5	127,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 4

Помещение N II Тип: Лечебно-санитарные ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	кабинет	12,5	12,5		леч.сан			300
	2	кабинет	11,0	11,0		леч.сан			
	3	кабинет	10,9	10,9		леч.сан			
	4	кабинет	6,5	6,5		леч.сан			
	5	коридор	10,3		10,3	леч.сан			
	5а	душевая	2,5		2,5	леч.сан			
	6	санузел	3,0		3,0	леч.сан			
	7	санузел	3,0		3,0	леч.сан			
	8	пом.подсобное	3,4		3,4	леч.сан			
	9	кабинет	13,6	13,6		леч.сан			
	10	кабинет	10,2	10,2		леч.сан			
	11	кабинет	10,1	10,1		леч.сан			
	12	приемная	29,8	29,8		леч.сан			
	13	кабинет	17,1	17,1		леч.сан			
	14	служебное	38,5	38,5		учрежд.			
	15	коридор	17,3		17,3	учрежд.			
	16	тамбур	2,1		2,1	учрежд.			
	17	пом.подсобное	24,2		24,2	учрежд.			
	18	пом.подсобное	19,7		19,7	учрежд.			
	19	коридор	24,8		24,8	учрежд.			
	19а	лифт	1,4		1,4	учрежд.			
	20	раздевалка	35,3		35,3	учрежд.			
	21	коридор	21,1		21,1	учрежд.			
	22	вестибюль	26,9		26,9	общепит			
	23	гардеробная	20,3		20,3	общепит			
	24	уборная	1,5		1,5	общепит			
	25	умывальная	1,5		1,5	общепит			
	26	уборная	1,4		1,4	общепит			
	27	уборная	1,5		1,5	общепит			
	28	умывальная	1,5		1,5	общепит			
	29	уборная	1,7		1,7	общепит			
	30	пом.подсобное	0,5	0,5		прочая			
	31	коридор	125,3		125,3	общепит			
	32	зал обеденный	473,4	473,4		общепит			
	33	пом.подсобное	14,0		14,0	общепит			
	34	моечная	55,9		55,9	общепит			
	35	цех	39,4	39,4		общепит			
	36	кладовая	7,5		7,5	общепит			
	37	моечная	17,4		17,4	общепит			
	38	пом.подсобное	21,8		21,8	общепит			
	39	цех	32,1	32,1		общепит			
	40	цех	16,3	16,3		общепит			
	41	кабинет	18,4	18,4		общепит			
	42	коридор	59,5		59,5	общепит			

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

Итого по помещению	1266,1	740,3	525,8				
---Нежилые помещения всего	1266,1	740,3	525,8				
в т.ч. Учрежденческие	184,4	38,5	145,9				
Обществ.питания	937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.	143,9	121,7	22,2				
Прочие	0,5	0,5					

Помещение N III Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	служебное	59,3	59,3		прочая			300
Итого по помещению			59,3	59,3					
---Нежилые помещения всего			59,3	59,3					
в т.ч. Прочие			59,3	59,3					

Помещение N IV Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	8,5		8,5	прочая			300
Итого по помещению			8,5		8,5				
---Нежилые помещения всего			8,5		8,5				
в т.ч. Прочие			8,5		8,5				

Помещение N V Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	3,3		3,3	прочая			300
Итого по помещению			3,3		3,3				
---Нежилые помещения всего			3,3		3,3				
в т.ч. Прочие			3,3		3,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 6

Помещение N VI Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	склад	66,8		66,8	учрежд.			300
Итого по помещению			66,8		66,8				
---Нежилые помещения всего			66,8		66,8				
в т.ч. Учрежденческие			66,8		66,8				
Итого по этажу 1			1625,1	893,1	732,0				
---Нежилые помещения всего			1625,1	893,1	732,0				
в т.ч. Учрежденческие			472,3	132,0	340,3				
Обществ.питания			937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.			143,9	121,7	22,2				
Прочие			71,6	59,8	11,8				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 7

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	1	кабинет	26,4	26,4		учрежд.			300
	2	кабинет	20,2	20,2		учрежд.			
	3	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			
	4	кабинет	53,6	53,6		учрежд.			
	5	кабинет	15,7	15,7		учрежд.			
	6	кабинет	26,7	26,7		учрежд.			
	7	кабинет	38,7	38,7		учрежд.			
	8	кабинет	20,8	20,8		учрежд.			
	9	кабинет	16,2	16,2		учрежд.			
	10	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			
	11	кабинет	53,2	53,2		учрежд.			
	12	кабинет	17,5	17,5		учрежд.			
	13	кабинет	17,5	17,5		учрежд.			
	14	кабинет	35,8	35,8		учрежд.			
	15	кабинет	36,9	36,9		учрежд.			
	16	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	17	кабинет	56,6	56,6		учрежд.			
	18	кабинет	37,0	37,0		учрежд.			
	19	кабинет	47,6	47,6		учрежд.			
	20	кабинет	26,3	26,3		учрежд.			
	21	кабинет	26,2	26,2		учрежд.			
	22	кабинет	13,0	13,0		учрежд.			
	23	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			
	24	умывальная	2,7		2,7	учрежд.			
	25	уборная	8,1		8,1	учрежд.			
	26	уборная	7,8		7,8	учрежд.			
	27	пом.подсобное	2,4		2,4	учрежд.			
	28	умывальная	2,6		2,6	учрежд.			
	29	коридор	102,0		102,0	учрежд.			
Итого по помещению			765,3	639,7	125,6				
---Нежилые помещения всего			765,3	639,7	125,6				
в т.ч. Учрежденческие			765,3	639,7	125,6				

адресу: Складочная ул., 3, стр.7 стр. 8

Помещение N 11 Тип: Общественного питания ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
2	1	коридор	100,3		100,3	общепит			300
	2	электрощитовая	11,1	11,1		прочая			
	3	кабинет	13,7	13,7		общепит			
	4	кладовая	3,5		3,5	общепит			
	5	кладовая	2,9		2,9	общепит			
	6	коридор	4,8		4,8	общепит			
	7	уборная	2,3		2,3	общепит			
	8	умывальная	2,9		2,9	общепит			
	9	пом.подсобное	9,4		9,4	общепит			
	10	буфет	99,3	99,3		общепит			
	11	зал спортивный	450,0		450,0	общепит			
	12	раздевалка	142,1		142,1	общепит			
	13	раздевалка	15,4		15,4	общепит			
	14	душевая	11,9		11,9	общепит			
	15	пом.подсобное	18,1		18,1	общепит			
Итого по помещению			887,7	124,1	763,6				
---Нежилые помещения всего			887,7	124,1	763,6				
в т.ч. Обществ.питания			876,6	113,0	763,6				
Прочие			11,1	11,1					

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7 стр. 9

Помещение N III Тип: Общественного питания ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	в т.ч. подж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	25,3	25,3		общепит			300
	2	кабинет	23,0	23,0		общепит			
	3	кабинет	17,6	17,6		общепит			
	4	коридор	54,4		54,4	общепит			
	5	кабинет	12,6	12,6		общепит			
	6	кабинет	11,6	11,6		общепит			
	7	цех	22,2	22,2		общепит			
	8	умывальная	6,2		6,2	общепит			
	9	моечная	15,3		15,3	общепит			
	10	санузел	5,9		5,9	общепит			
	11	санузел	4,6		4,6	общепит			
	12	пом.подсобное	12,9		12,9	общепит			
	13	моечная	9,2		9,2	общепит			
	14	кладовая	10,0		10,0	общепит			
	15	моечная	9,3		9,3	общепит			
	16	цех	76,4	76,4		общепит			
Итого по помещению			316,5	188,7	127,8				
---Нежилые помещения всего			316,5	188,7	127,8				
в т.ч. Обществ.питания			316,5	188,7	127,8				

Итого по этажу 2			1969,5	952,5	1017,0				
---Нежилые помещения всего			1969,5	952,5	1017,0				
в т.ч. Учрежденческие			765,3	639,7	125,6				
Обществ.питания			1193,1	301,7	891,4				
Прочие			11,1	11,1					

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 10

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
3	1	кабинет	35,3	35,3		учрежд.			300
	2	кабинет	36,9	36,9		учрежд.			
	3	кабинет	36,5	36,5		учрежд.			
	4	кабинет	52,3	52,3		учрежд.			
	5	кабинет	17,2	17,2		учрежд.			
	6	кабинет	38,1	38,1		учрежд.			
	7	кабинет	17,8	17,8		учрежд.			
	8	кабинет	18,1	18,1		учрежд.			
	9	кабинет	178,4	178,4		учрежд.			
	10	коридор	54,9		54,9	учрежд.			
	11	кабинет	25,7	25,7		учрежд.			
	12	кабинет	23,6	23,6		учрежд.			
	13	кабинет	27,0	27,0		учрежд.			
	14	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	15	кабинет	23,7	23,7		учрежд.			
	16	коридор	58,1		58,1	учрежд.			
	17	умывальная	2,6		2,6	учрежд.			
	18	уборная	7,7		7,7	учрежд.			
	19	уборная	7,9		7,9	учрежд.			
	20	пом.подсобное	2,8		2,8	учрежд.			
	21	умывальная	2,6		2,6	учрежд.			
	22	кабинет	23,0	23,0		учрежд.			
	22а	шкаф встроенный	0,4	0,4		учрежд.			
	22б	шкаф встроенный	1,2	1,2		учрежд.			
	23	кабинет	24,3	24,3		учрежд.			
	24	тамбур	0,9		0,9	учрежд.			
	25	пом.подсобное	0,5		0,5	учрежд.			
	26	кабинет	45,8	45,8		учрежд.			
	27	пом.подсобное	0,8		0,8	учрежд.			
Итого по помещению			784,1	645,3	138,8				
---Нежилые помещения всего			784,1	645,3	138,8				
в т.ч. Учрежденческие			784,1	645,3	138,8				

Итого по этажу 3	784,1	645,3	138,8				
---Нежилые помещения всего	784,1	645,3	138,8				
в т.ч. Учрежденческие	784,1	645,3	138,8				

По адресу: Скалочная ул., 3, стр.7 стр. 11

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
4	1	пом.подсобное	16,8		16,8	учрежд.			300
	2	коридор	5,3		5,3	учрежд.			
	3	фойе	65,4		65,4	учрежд.			
	4	пом.подсобное	8,0		8,0	учрежд.			
	5	зал конференций	250,4	250,4		учрежд.			
	6	уборная	4,6		4,6	учрежд.			
	7	умывальная	2,7		2,7	учрежд.			
	8	санузел	7,7		7,7	учрежд.			
	9	коридор	16,7		16,7	учрежд.			
	10	пом.подсобное	8,0		8,0	учрежд.			
	11	коридор	27,7		27,7	учрежд.			
	12	кабинет	17,6	17,6		учрежд.			
	13	коридор	3,3		3,3	учрежд.			
	14	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			
	15	кабинет	301,4	301,4		учрежд.			
	16	кабинет	29,6	29,6		учрежд.			
	17	кабинет	28,6	28,6		учрежд.			
Итого по помещению			806,4	640,2	166,2				
---Нежилые помещения всего			806,4	640,2	166,2				
в т.ч. Учрежденческие			806,4	640,2	166,2				

Итого по этажу 4	806,4	640,2	166,2					
---Нежилые помещения всего	806,4	640,2	166,2					
в т.ч. Учрежденческие	806,4	640,2	166,2					

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 12

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	венткамера	124,7	124,7		прочая			300
	2	склад	146,4		146,4	учрежд.			
	3	склад	79,7		79,7	учрежд.			
	4	венткамера	67,1	67,1		прочая			
	5	служебное	34,3	34,3		прочая			
	6	электрощитовая	4,3	4,3		прочая			
	7	служебное	15,2	15,2		прочая			
	8	коридор	11,9		11,9	прочая			
Итого по помещению			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденческие			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				
Итого по этажу 5			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденческие			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 13

Помещение N 1 Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
п	А	лестница	10,2		10,2	прочая			300
	Б	лестница	8,1		8,1	прочая			
	В	лестница	13,0		13,0	прочая			
Итого по помещению			31,3		31,3				
---Нежилые помещения всего			31,3		31,3				
в т.ч. Прочие			31,3		31,3				
Итого по этажу п			31,3		31,3				
---Нежилые помещения всего			31,3		31,3				
в т.ч. Прочие			31,3		31,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 14

Помещение N 1 Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	А	лестница	7,5		7,5	прочая			300
	Б	лестница	15,9		15,9	прочая			
	В	лестница	13,0		13,0	прочая			
	Г	лестница	17,1		17,1	прочая			
Итого по помещению			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				
Итого по этажу 1			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 15

Помещение N 1 Тип: Прочие ф.25
Последнее обследование 8.01.1998
Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
2	А	лестница	21,3		21,3	прочая			300
	Б	лестница	22,9		22,9	прочая			
	Г	лестница	17,1		17,1	прочая			
Итого по помещению			61,3		61,3				
---Нежилые помещения всего			61,3		61,3				
в т.ч. Прочие			61,3		61,3				
Итого по этажу 2			61,3		61,3				
---Нежилые помещения всего			61,3		61,3				
в т.ч. Прочие			61,3		61,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 16

Помещение N 1 Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с хозф.)			Высота
			всего	в т.ч. основ.	вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
3	А	лестница	21,2		21,2	прочая			300
	Б	лестница	22,9		22,9	прочая			
Итого по помещению			44,1		44,1				
---Нежилые помещения всего			44,1		44,1				
в т.ч. Прочие			44,1		44,1				
Итого по этажу 3			44,1		44,1				
---Нежилые помещения всего			44,1		44,1				
в т.ч. Прочие			44,1		44,1				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 18

Помещение N 1 Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь	в т.ч.		Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)	в т.ч.		Высота
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	А	лестница	21,4		21,4	прочая			300
	Б	лестница	21,2		21,2	прочая			
Итого по помещению			42,6		42,6				
---Нежилые помещения всего			42,6		42,6				
в т.ч. Прочие			42,6		42,6				
Итого по этажу 5			42,6		42,6				
---Нежилые помещения всего			42,6		42,6				
в т.ч. Прочие			42,6		42,6				
Итого по зданию			7567,2	3730,5	3836,7				
---Нежилые помещения всего			7567,2	3730,5	3836,7				
в т.ч. Учрежденческие			3054,2	2057,2	997,0				
Обществ.питания			3045,7	881,3	2164,4				
Лечебно-санитар.			143,9	121,7	22,2				
Прочие			1323,4	670,3	653,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 23.01.2007г. N 2212769.

Экспликация на 18 страницах 21.02.2011 г.

Исполнитель _____ Кирьянов А.А.

13 22 300159

④ Северо-Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 7714
Произведена государственная регистрация договора аренды
Дата регистрации 13 ИЮН 2007
Номер регистрации 77-77-14/010/2007-84
Регистратор

ДОГОВОР

ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ М-02-021936
(Номер договора)
31 05 2007
(Число) (Месяц) (Год)

77:02:21006:066
(Кадастровый №)
020209750
(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы (ДЗР), именуемый в дальнейшем "**Арендодатель**", в лице Начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо - Восточном административном округе г. Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы и доверенности от 21.12.2006 № 33-И-3253/6-(1), от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **Закрытое акционерное общество "Град-Инвест"**, именуемое в дальнейшем "**Арендатор**", в лице Генерального директора Китаева Дмитрия Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Северо-Восточного административного округа **от 26.04.2007 г. № 1029** (ДЗР от 28.04.2007 г. Рег. № РД4-2908/7) и **от 31.05.2007 г. № 1299** (ДЗР от 31.05.2007 г. Рег. № РД4-3890/7), 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 **11774 (одиннадцать тысяч семьсот семьдесят четыре) кв.м**, имеющий адресные ориентиры: **г.Москва, Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7**, предоставляемый в пользование на условиях аренды **для эксплуатации и обслуживания административно-производственных и складских зданий.**

Земельный участок предоставляется из земель населенных пунктов.

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 границ земельного Участка (Приложение 2) и план земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На Участке имеется:

- одно пятиэтажное административно-производственное здание;
- одно трехэтажное административно-производственное здание.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **на 49 лет** . Срок действия договора исчисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.4. 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.

2.5. 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 квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой государственной регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3 Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать

арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.2. Арендатор обязуется замену или установку ограждений по внешней границе Участка производить при получении разрешения в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамента земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена

настоящим Договором; в срочное пользование на один год - 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 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.6 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

5.8 Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. 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.

5.9 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.10 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 в течение 10-ти дней.

5.11 Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

5.12 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.13 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.14 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.15. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и 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 3 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;

• в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2 В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

7.3 В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор упла-

чивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

чивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производится по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

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

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы
№ 2 - План границ земельного участка
№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
Юридический адрес:
115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:
115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:
(не для внесения арендных платежей)
ИНН 7705031674,
ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Расч.счет № 40603810900001300001
в АКБ ''Русский земельный банк''

корр.счет № 30101810700000000730
БИК 044552730
Телефон 959-19-13

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество
"Град-Инвест"
Юридический адрес:
127018, г. Москва,
Складочная улица, дом 3, стр.7
Почтовый адрес:
127018, г. Москва,
Складочная улица, дом 3, стр.7
Банковские реквизиты:

ИНН 7715603017
КПП 771501001
ОКПО 95560629
Расч.счет № 40702810726000005930
в КБ "РУССКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ"
(ЗАО) Г.МОСКВА
корр.счет № 30101810500000000297
БИК 044585297
Телефон 775-05-85

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы
(по доверенности от 21.12.2006 № 33-И-3253/6-(1)

_____ П.Б. Маренов

"___" _____ 200_

м.п.

От Арендатора:

Генеральный директор Закрытого акционерного общества "Град-Инвест"

_____ Д. В. Китаев

"___" _____ 200_

м.п.

Приложение № 1 к Договору аренды
№ М-02- 02 92 36
от « 31 » мая 2007

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-_____-001
Закрытое акционерное общество "Град-Инвест"
Адрес участка: г.Москва, Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7
Землеустроительное дело: 02/02/9750
Кадастровый номер участка: 77:02:21006:066

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв. м	11 774
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка *	руб.	86 774 380
1.3. Ставка арендной платы	%	1,5
1.4. **Годовая арендная плата** **	руб.	**1 301 615,70**

* - 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 05 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: **ИНН 7705031674 КПП 774801001** **УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)** **Расчетный счет № 40101810800000010041** **Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705** **БИК 044583001 КБК 071 1 11 05011 02 0101 120 ОКАТО 45280561000**
Назначение платежа: Арендная плата за землю за … квартал … года. **ФЛС № М-02-_____-001. НДС не облагается.**

Примечание: Расчет арендных платежей произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы
(по доверенности от 21.12.2006 № 33-И-3253/6-0)

_____ **И.Б. Маренов**
«__» _____ 200_
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор Закрытого акционерного общества "Град-Инвест"

_____ **Д. В. Китаев**
«__» _____ 200_
М.П.

Приложение 2 к договору
N М-02-029236
Кадастровый N 77:02:21006:066

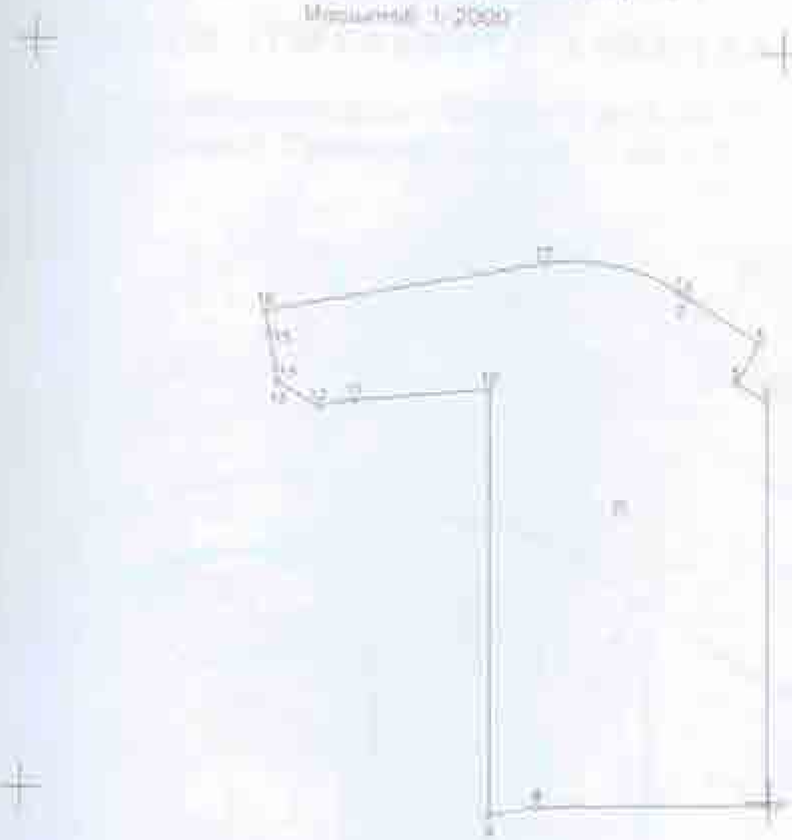
ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Закрытое акционерное общество "Град-Инвест"

По адресу : Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 1

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД. МИН	ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1–2	ЮВ 58 28.6	1.211	
2–3	ЮВ 58 28.3	2.000	
3–4	ЮВ 58 28.0	22.656	
4–5	ЮЗ 29 28.8	12.330	
5–6	ЮВ 60 16.2	9.506	
6–7	ЮВ 1 12.2	107.650	
7–8	ЮЗ 88 17.3	60.809	
8–9	ЮЗ 79 27.4	12.848	
9–10	СЗ 1 10.2	113.662	
10–11	ЮЗ 84 9.1	38.457	
11–12	ЮЗ 79 13.0	9.630	
12–13	СЗ 60 55.0	12.407	
13–14	СЗ 11 6.0	3.006	
14–15	СЗ 11 5.7	9.104	
15–16	СЗ 11 [illegible]	[illegible]	
16–17	СВ [illegible] 19.0	[illegible]	
17–1	ЮВ 79 33.9	30.085	49.093

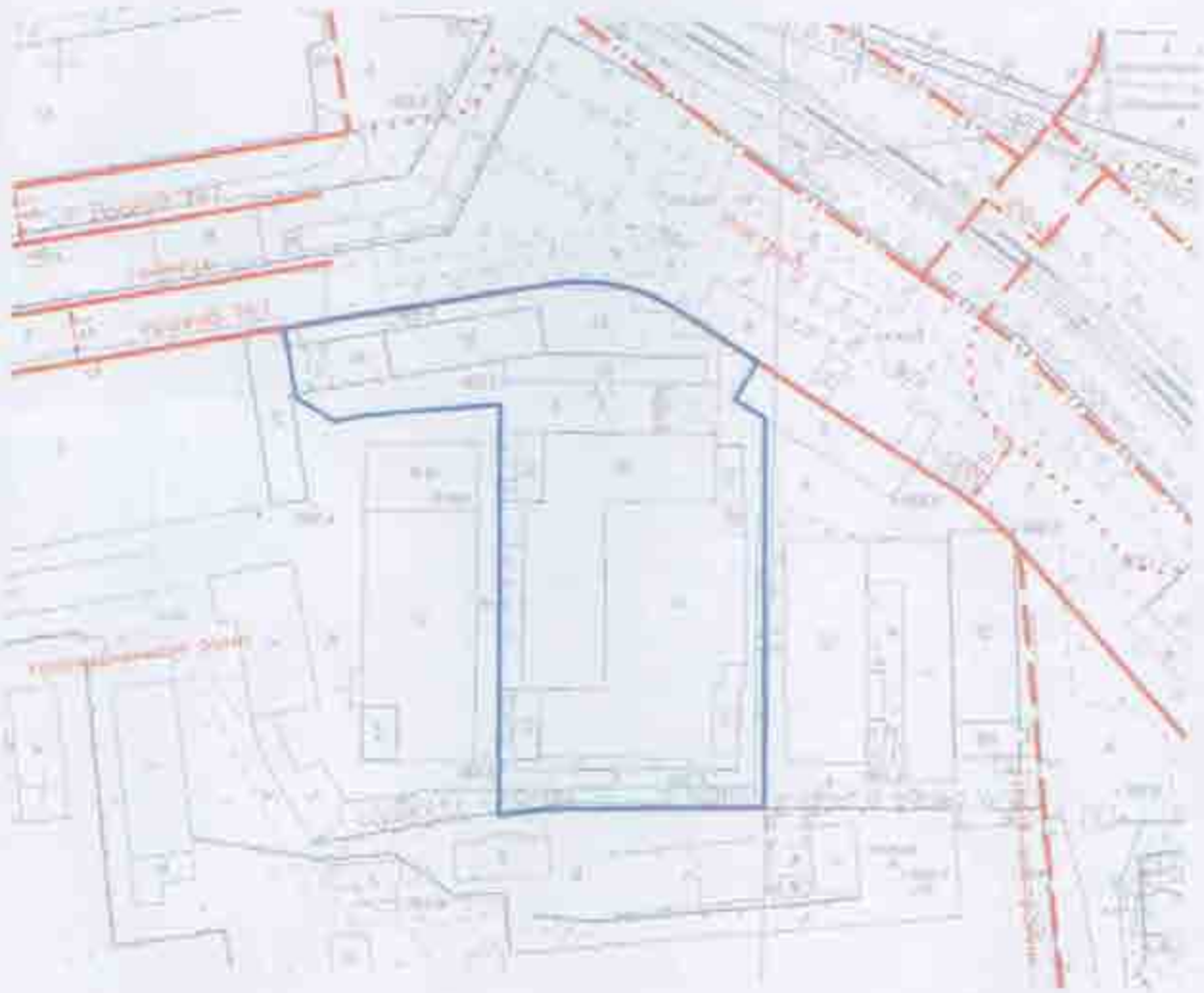
Площадь участка [illegible]174,2 кв.м

Начальник ТОРЗ ____________ ([illegible] И.Б.)

Приложение № 3 к Договору
№ М-02- 021236
Кадастровый № 77:02:21006:066

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Закрытое акционерное общество "Град-Инвест"
по адресу: Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7

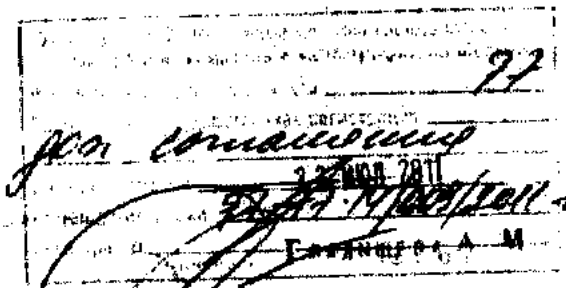


Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ СВАО _____ /Маренов И.Б./

м.п.

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-02-029236/___
от "31" мая 2011 г.



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору долгосрочной аренды земельного участка
от 31.05.2007 № М-02-029236

Адрес участка: **г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7**

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Панина Владимира Эдуардовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 11.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»**, именуемое в дальнейшем **«Новый арендатор»**, в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Рыбакова Александра Васильевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, с другой стороны, в соответствии с обращением от 22.03.2011 вх.№ 33-5Т2-127/11-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании Свидетельств о государственной регистрации права общей долевой собственности на здания от 11.01.2011 серия 77 АМ №№ 835154 и 835153 (запись в ЕГРП от 25.05.2010 рег.№№ 77-77-12/011/2010-993 и 77-77-12/011/2010-997), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации:

Права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от **31.05.2007 № М-02-029236** в полном объеме переходят к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор).

2. Арендная плата начисляется обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор) с 25.05.2010 и вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж производится на ближайшую дату платежа, следующего за датой его государственной регистрации. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора долгосрочной аренды земельного участка от **31.05.2007 № М-02-029236.**

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Юридический адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,
ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет № 40201810200000000001
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК 044583001
(не для внесения арендной платы)

Новый арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Юридический адрес:
107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Почтовый адрес:
107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Банковские реквизиты:
ИНН 7718218817, КПП 771801001,
ОКПО 59033992
Расч. счет № 40701810010000016101
в «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ОАО) г.Москва

Корр. счет № 30101810600000000119
БИК 044583119
Телефон 8 (095) 363-20-23, 8 (903) 676-92-04

7. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
(на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)

_____ В.Э.Панин
«___» _____ 201__ г.
м.п

От Арендатора (Нового арендатора):
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

_____ А.В.Рыбаков
_____ 201__ г.
м.п

Приложение № 1
к дополнительному соглашению
№ М-02-029236/____
от «31» июля 2011 г.
к договору аренды
№ М-02-029236 от 31.05.2007

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-029236-003

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»

г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7

Кадастровый номер участка 77:02:0021006:66

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	11 774	кв. м
1.2	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	14 818,93	руб./кв.м
1.3	Кадастровая стоимость земельного участка	174 478 081,82	руб.
1.4	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с **25.05.2010** **2 617 171.23** **руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45280561000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № М-02-029236-003
НДС не облагается.

Примечание:

1. **Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.**

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
(на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)

От Арендатора (Нового арендатора):
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

_____ В.Э.Цани
«____» _____ 201__ г.
м.п

_____ А.В.Рыбаков
«____» _____ 201__ г.
м.п.

УРЗ в СВАО
Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 3 листов
«19» мая 2011 г.
Исполнитель: Цыгуля Л.А.

Начальник УРЗ в СВАО

_____ Э.Панин

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

_____ А.В.Рыбаков

Учетный номер
дополнительного соглашения
№ М-02-029236/___
от "31" мая 2011 г.

вх № 190/11 б 27.07.2011

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору долгосрочной аренды земельного участка
от 31.05.2007 № М-02-029236

Адрес участка: **г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7**

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Панина Владимира Эдуардовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 11.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и **общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»**, именуемое в дальнейшем **«Новый арендатор»**, в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Рыбакова Александра Васильевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, с другой стороны, в соответствии с обращением от 22.03.2011 вх.№ 33-5Т2-127/11-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании Свидетельств о государственной регистрации права общей долевой собственности на здания от 11.01.2011 серия 77 АМ №№ 835154 и 835153 (запись в ЕГРП от 25.05.2010 рег.№№ 77-77-12/011/2010-993 и 77-77-12/011/2010-997), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации:

Права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от **31.05.2007 № М-02-029236** в полном объеме переходят к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор).

2. Арендная плата начисляется обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор) с 25.05.2010 и вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж производится на ближайшую дату платежа, следующего за датой его государственной регистрации. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора долгосрочной аренды земельного участка от **31.05.2007 № М-02-029236.**

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

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы

Юридический адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,
ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет № 40201810200000000001
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК 044583001
(не для внесения арендной платы)

Новый арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Юридический адрес:
107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Почтовый адрес:
107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Банковские реквизиты:
ИНН 7718218817, КПП 771801001,
ОКПО 59033992
Расч. счет № 40701810010000016101
в «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ОАО) г.Москва

Корр. счет № 30101810600000000119
БИК 044583119
Телефон 8 (095) 363-20-23, 8 (903) 676-92-04

7. Подписи сторон.

От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
(на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)

_____ В.Э.Панин
«___» _____ 201__ г.
м.п

От Арендатора (Нового арендатора):
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

_____ А.В.Рыбаков
_____ 201__ г.
м.п

Приложение № 1
к дополнительному соглашению
№ М-02-029236/____
от «31» июля 2011 г.
к договору аренды
№ М-02-029236 от 31.05.2007

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-029236-003

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»

г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7

Кадастровый номер участка 77:02:0021006:66

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	11 774	кв. м
1.2	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	14 818,93	руб./кв.м
1.3	Кадастровая стоимость земельного участка	174 478 081,82	руб.
1.4	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с **25.05.2010** **2 617 171.23** **руб.**

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45280561000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за __ квартал _____ года. ФЛС № М-02-029236-003
НДС не облагается.

Примечание:

1. **Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.**

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
(на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)

От Арендатора (Нового арендатора):
Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

_____ В.Э.Цани _____ А.В.Рыбаков

«____» _____ 201__ г. «____» _____ 201__ г.
м.п. м.п.

УРЗ в СВАО
Пронумеровано, сброшюровано и скреплено печатью 3 листов
«19» мая 2011 г.
Исполнитель: Цыгуля Л.А.

Начальник УРЗ в СВАО

_____ Э.Панин

Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

_____ А.В.Рыбаков

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: (495) 959-1888, факс: (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412548, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

29.12.2016 № 33-А-27588/16-(0)-0

на № _____ от _____

109992 06 27354 7

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
улица Стромынка, дом 18, стр. 27 МОСКВА
107076

УВЕДОМЛЕНИЕ

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2017 размера арендной платы по договору аренды от 31.05.2007 № М-02-029236 (ФЛС № М-02-029236-003) на земельный участок по адресу: Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7, в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 29.11.2016 № 791-ПП «Об утверждении кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости земель города Москвы по состоянию на 1 января 2016 г.» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м	11 774.00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	163 611 268.52
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1.50
Годовая арендная плата	руб.	2 454 169.03

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2017 года будет произведена до 31.03.2017, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены в разделе «Управление городским имуществом» - «Арендная плата за землю и недвижимость» - «Банковские реквизиты» на официальном сайте Департамента www.dgi.mos.ru.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

К.С. Пуртов

Вход. № 27/17
«03» 01 2017 г.
подпись

Вх №5 от 13.01.2015

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ

Улица Бахрушина, д. 20, Москва, 115054
Телефон: 8 (495) 959-1888, факс: 8 (495) 959-1982
E-mail: dgi@mos.ru, http://www.dgi.mos.ru
ОКПО 16412348, ОГРН 1037739510423,
ИНН/КПП 7705031674/770501001

109389 79 66473 2
общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ПРОМСВЯЗЬ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
улица Стромынка, дом 18, стр. 27 г.МОСКВА
107076

18.12.2014 № **33-А-107237/14-(0)-0**

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении размера арендной платы
по договору аренды от **31.05.2007 № М-02-029236**
на земельный участок по адресу: **Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7**

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2015 размера арендной платы по договору аренды от **31.05.2007 № М-02-029236** (ФЛС №**М-02-029236-003**) на земельный участок по адресу: **Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7** в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	**11 774,00**
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	**149 012 803,66**
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	**1,50**
Годовая арендная плата	руб.	**2 235 192,05**

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2015 года будет произведена до 31.03.2015, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента http://dgi.mos.ru/ без изменений с 01.02.2014.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефону: (495) 959-18-88.

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы Д.Н.Тетушкин

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 11.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
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, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7
Площадь:	11774 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	492510187.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:02:0021006:2061, 77:02:0021006:1068, 77:02:0021006:1058, 77:02:0021006:3966
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:02:0021006:13
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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации административно-производственных зданий
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, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, 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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

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 использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства».Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Аренда, ВЕСЬ ОБЪЕКТ для эксплуатации и обслуживания административно-производственных и складских зданий
		дата государственной регистрации:		22.07.2011
		номер государственной регистрации:		77-77-14/009/2011-192
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		С даты государственной регистрации по 01.06.2056
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО"Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
		основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 31.05.2011 к договору аренды от 31.05.2007 №М-02-029236, дата регистрации 22.07.2011, №77-77-14/009/2011-192
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			данные отсутствуют
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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3** **:** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 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	15395.17	5926.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	15397.52	5938.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	15399.34	5999.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	15506.97	5997.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	15511.71	5989.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	15522.45	5995.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	15534.3	5975.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	15535.34	5974.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	15535.98	5973.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	15540.04	5964.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	15542.53	5956.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	15543.36	5946.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	15542.5	5937.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	15528.55	5863.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15522.11	5864.97	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

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368956201			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:66**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат 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
16	15513.18	5866.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	15509.34	5867.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	15503.31	5878.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	15505.1	5887.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	15508.81	5923.95	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 11.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2300476
Адрес:	127018 Москва, р-н Бутырский, ул Складочная, д 3, строен 7
Площадь, м²:	7567.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1
Материал наружных стен:	Крупнопанельные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1976
Год завершения строительства:	1976
Кадастровая стоимость, руб.:	727215941.23

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0021006:66
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	**77:02:0021006:1638**, **77:02:0021006:1640**, **77:02:0021006:1639**, **77:02:0021006:1636**, **77:02:0021006:1637**, **77:02:0021006:1641**, **77:02:0021006:1642**, **77:02:0021006:1644**, **77:02:0021006:1643**, **77:02:0021006:1646**, **77:02:0021006:1645**, **77:02:0021006:1648**, **77:02:0021006:1647**, **77:02:0021006:1649**, **77:02:0021006:1631**, **77:02:0021006:1635**, **77:02:0021006:1634**, **77:02:0021006:1632**, **77:02:0021006:1633**
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 инженере:	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:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587				
Кадастровый номер:			**77:02:0021006:1058**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/011/2010-997 от 25.05.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	3.1.1. вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.7 нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 7567, 2 кв. м
	3.1.1. дата государственной регистрации:		11.01.2011
	3.1.1. номер государственной регистрации:		77-77-12/038/2010-145
	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.12.2009 по 01.11.2024
	3.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423
	3.1.1. основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за №1698-94163725 с изменениями и дополнениями № 2, зарегистрированные ФСФР России 28.09.2010 № 1698-94163725-2; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010; Акт приема-передачи от 20.05.2010
	3.1.2. вид:		Аренда, этаж 1 пом.I ком.ч.Б, пом.II ком.ч.15, ч.21, 14, 17-20, пом.III ком.ч.1 площадью: 214, 4 кв.м ЧАСТЬ ОБЪЕКТА : 1) этаж 1, помещение II - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 38, 5 кв.м(обременяется 35, 8 кв.м.) 2) этаж 1, помещение II - комната 17; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 2 кв.м(обременяется 24, 2 кв.м.) 3) этаж 1, помещение II - комната 18; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 7 кв.м(обременяется 19, 7 кв.м.) 4) этаж 1, помещение II - комната 19; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 8 кв.м(обременяется 24, 8 кв.м.) 5) этаж 1, помещение I - комната ч.Б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 9 кв.м(обременяется 5 кв.м.) 6) этаж 1, помещение II - комната ч.15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 7) этаж 1, помещение II - комната ч.21; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 1 кв.м(обременяется 10, 5 кв.м.) 8) этаж 1, помещение III - комната ч.1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 59, 3 кв.м(обременяется 52, 2 кв.м.) 9) этаж 1, помещение II - комната 20; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 35, 3 кв.м(обременяется 35, 3 кв.м.)
	3.1.2. дата государственной регистрации:		28.05.2004
	3.1.2. номер государственной регистрации:		77-01/09-408/2004-648
	3.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		до 01.01.2009
	3.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Публичное акционерное общество Коммерческий банк "ТЭСТ", ИНН: 7744003222
	3.1.2. основание государственной регистрации:		ДОГОВОР АРЕНДЫ № б/н от 01.01.2004г.
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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		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

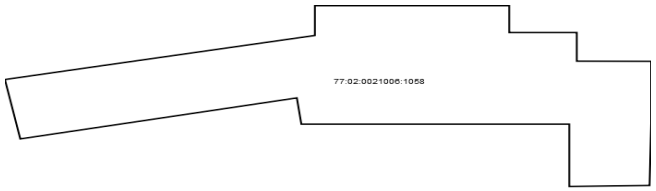
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5**	Всего листов раздела **5**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

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	15512.41	5878.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	15525.33	5875.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	15528.29	5891.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	15534.92	5927.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	15541.4	5927.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	15541.4	5960.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	15535.56	5960.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	15535.56	5972.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	15529.33	5972.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	15529.3	5984.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	15515.62	5984.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	15502.28	5984.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	15502.06	5970.91	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 объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1 :** ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

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	15515.62	5970.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	15515.62	5954.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	15515.62	5950.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	15515.62	5925.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	15521.33	5924.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	15515.52	5894.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	15512.41	5878.01	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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **5.1**	Всего листов раздела **5.1** : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

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.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 7	Всего листов раздела 7: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368963587			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:1058**	

№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м²
1	77:02:0021006:1638	Этаж № 2	2300476/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	765.3
2	77:02:0021006:1640	Этаж № 2	2300476/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	316.5
3	77:02:0021006:1639	Этаж № 2	2300476/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	887.7
4	77:02:0021006:1636	Этаж № 1	2300476/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.3
5	77:02:0021006:1637	Этаж № 1	2300476/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	66.8
6	77:02:0021006:1641	Этаж № 3	2300476/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	784.1
7	77:02:0021006:1642	Этаж № 4	2300476/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	806.4
8	77:02:0021006:1644	Подвал № 0	2300476/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.3
9	77:02:0021006:1643	Этаж № 5	2300476/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	483.6
10	77:02:0021006:1646	Этаж № 2	2300476/0016	данные отсутствуют	данные отсутствуют	61.3
11	77:02:0021006:1645	Этаж № 1	2300476/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	53.5
12	77:02:0021006:1648	Этаж № 4	2300476/0018	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50
13	77:02:0021006:1647	Этаж № 3	2300476/0017	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.1
14	77:02:0021006:1649	Этаж № 5	2300476/0019	данные отсутствуют	данные отсутствуют	42.6
15	77:02:0021006:1631	Подвал № 0	2300476/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1615.7
16	77:02:0021006:1635	Этаж № 1	2300476/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	8.5
17	77:02:0021006:1634	Этаж № 1	2300476/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	59.3
18	77:02:0021006:1632	Этаж № 1	2300476/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	221.1
19	77:02:0021006:1633	Этаж № 1	2300476/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1266.1

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 11.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368949045			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:3401**	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 73425, Инвентарный номер: 3105/2
Адрес:	г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3
Площадь, м²:	5968.2
Назначение:	Нежилое здание
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3
Материал наружных стен:	данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	467322593.22

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 12.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела **1**	Всего листов раздела **1**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368949045			
Кадастровый номер:		**77:02:0021006:3401**	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
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 инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сформирован на основании подраздела I ЕГРП Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ___ Раздела **2**	Всего листов раздела **2**: ___		Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.01.2021 № 99/2021/368949045				
Кадастровый номер:			**77:02:0021006:3401**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 77-77-12/011/2010-993 от 25.05.2010
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3, усл.№ 73425, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 3 - этажный, общая площадь 5968, 2 кв. м, инв.№ 3105/2, лит. 2
		дата государственной регистрации:		11.01.2011
		номер государственной регистрации:		77-77-12/038/2010-143
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 24.12.2009 по 01.11.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423
		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725 с изменениями и дополнениями № 2, зарегистрированные ФСФР России 28.09.2010 № 1698-94163725-2; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010; Акт приема-передачи от 20.05.2010
	3.1.2.	вид:		Аренда, г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3, усл.№ 73425, нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 5968, 2 кв. м: 1) этаж 1, помещение I - комната 16а; назначение: нежилое, площадь 1306, 4 кв.м
		дата государственной регистрации:		06.10.2011
		номер государственной регистрации:		77-77-02/005/2011-555
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 21.09.2011 на 5 лет
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ескай.ру", ИНН: 7715780739
		основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого складского помещения от 20.06.2011 №ЭЦ-38/А/2011, дата регистрации 06.10.2011, №77-77-02/005/2011-555
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.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			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.

Здание (В), 3 649,2 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6

Дмитровская · 7 мин. пешком

3 649,2 м²	4 этажа	В
Площадь	Этажность	Класс

Продается отдельно-стоящее здание 3649.2 кв. м на первой линии по адресу: г. Москва, ул. Б. Новодмитровская , д.23, стр. 6. От метро Дмитровская 7 мин пешком.
Здание состоит из 4-и этажей (мансарда) и цоколя. В подвале находится Кафе-столовая.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	410 512 500 ₽
Ставка	112 494 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Отзыв о сайте

410 512 500 ₽

УСН

ID 755395
Отдел аренды
Нет отзывов

+7 901 129-77-92

О здании

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	3 649,2 м²
Линия домов	Первая

Статус участка	В аренде

Вход	Отдельный с улицы

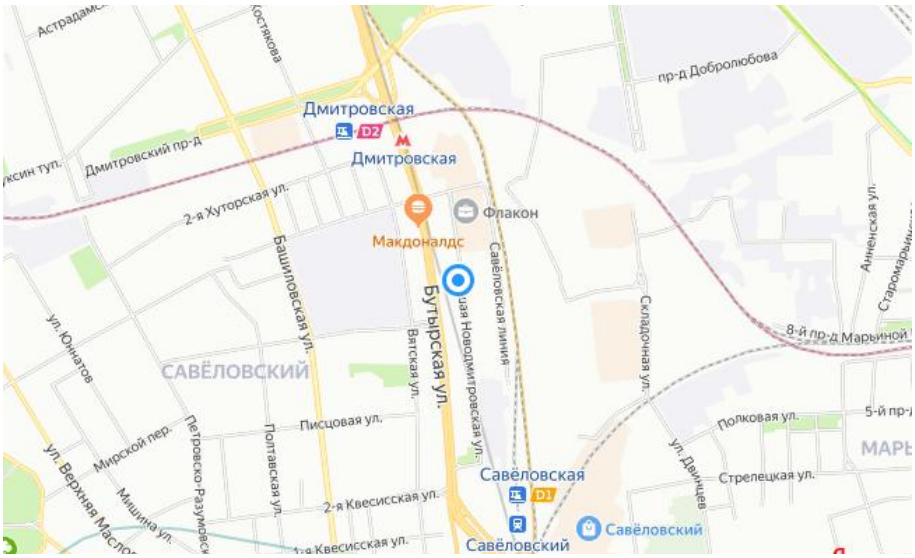
Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6

Дмитровская 7 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

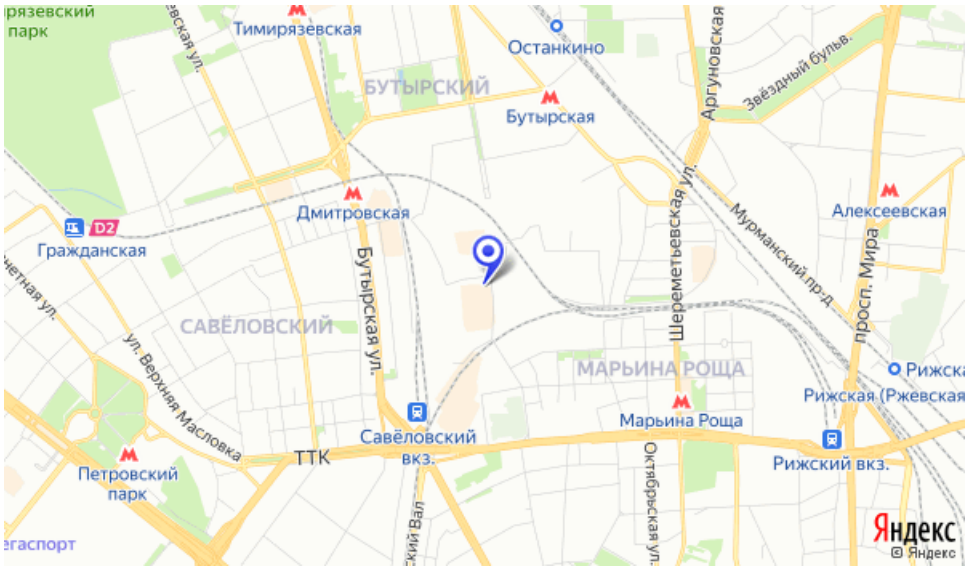
Отзыв о сайте

БИЗНЕС ЦЕНТРЫ | МОСКВА И МО | УЛ СКЛАДОЧНАЯ, 1СТР53

лот № 96744

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М^2	ЦЕНА ВСЕГО
4 589 м^2	₽ 108 956	₽ 500 000 000

Административно-офисное здание. Огороженная территория с автоматическими воротами до 60 М/М.ИФНС 15. Площади на продажу: Целиком здание - 4589,4 м2. Высота потолков 3 - 4 метра. Год постройки 1973 г.
На площади 1200 м2 выполнена высококачественная отделка класса А, часть здания со стандартным ремонтом, часть здания готова под финишную отделку.Так же есть помещения под ресторан или кафе, отдельные блоки с собственным входом. Эксплуатируемая кровля с зоной отдыха, имеется банковское хранилище, операционный зал.
Пятно застройки и прилегающая территория 4816 м2 в аренде до 2061 года.
Стоимость продажи: 500 млн. руб. включая НДС. ДКП. Планы БТИ и дополнительные фото по запросу.
Дополнительная информация:
Класс здания: В.
Вход: свободный вход.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Здание: нежилое.
Планировка: смешанная.
Отделка: за выездом арендатора.
Этаж: 1.
Этажность: 5.
Парковка: наземная.
Лифты: 2 шт.



МОСКВА, УЛ СКЛАДОЧНАЯ, 1СТР53

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: КАНДВИК

Статус: Агентство недвижимости

+7 (499) 755-84-55

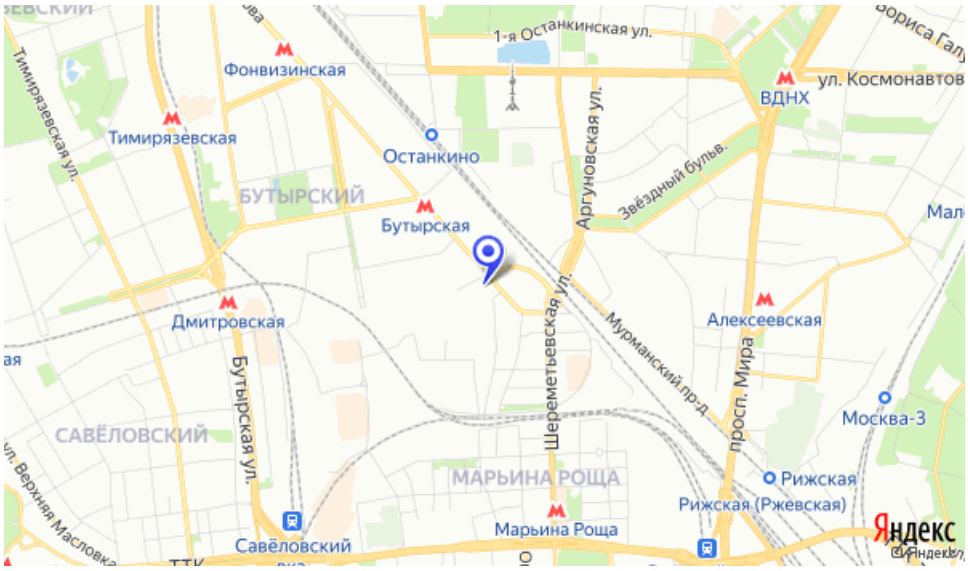
ПРОДАЖА ПОМЕЩЕНИЙ | МОСКВА И МО | МАРЬИНОЙ РОЩИ 17-Й ПРОЕЗД, 9

лот № 390475

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА M^2	ЦЕНА ВСЕГО
3 202 м²	**₽ 104 622**	**₽ 335 000 000**

м. Бутырская. 7 минут пешком. Продажа отдельно стоящего здания класса С, расположенного в САО г. Москвы, 1 линия домов. Здание состоит из 5 этажей + подвал, высота потолков 2,65 м, наземная парковка, большая прилегающая территория. На каждом этаже кабинетная планировка, санузловые зоны с двух сторон здания, много окон по фасаду, балконы, двускатная крыша, в подвале тепловой узел, электрощитовая, установлено 170 кВт, возможно сделать перепланировку. Три отдельных подъезда, и дополнительные входы с улицы. Отличная инфраструктура, офисно-деловое окружение. Здание требует капитального ремонта либо под редевелопмент. Большая территория, прилегающий участок под стоянку и благоустройство территории, отдельный въезд, шлагбаум.
Объект № 538440

Номер объекта: #121/538440/310



МОСКВА, МАРЬИНОЙ РОЩИ 17-Й ПРОЕЗД, 9

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: AGORA ESTATE

Статус: Агентство недвижимости

Наталья

+7(929)507-70-08

Здание, 7 400 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5

Бутырская · 5 мин. пешком

7 400 м²
Площадь

7 этажей
Этажность

Современный Бизнес-центр, состоящий из комплекса трех-, пяти- и семиэтажных офисных зданий. Полностью закрытая, охраняемая территория. Центр расположен в 150 м от м. Бутырская. Высота потолков 4 м. Здание. Описание помещения: Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 15. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточная охрана, контроль доступа. Провайдеры: коммерческие. Парковка: многоуровневая. Лот 13323

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 154 400 000 ₽
Ставка	156 000 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 192 400 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Онлайн-показ

1 154 400 000 ₽

Включены НДС

РЕНТАВИК Особняки
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 981 333-94-01

Отзыв о сайте

О здании

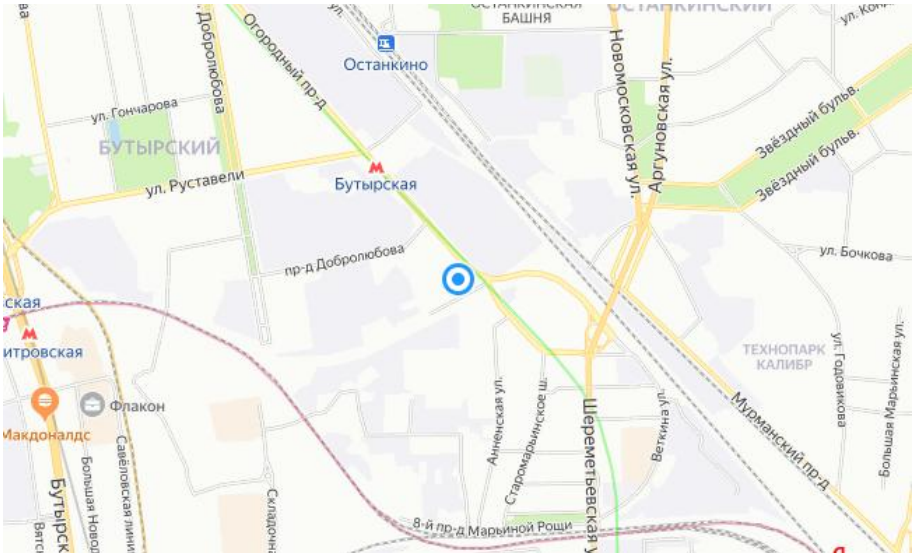
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	7 400 м²
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Многоуровневая

Приточная вентиляция

Местное кондиционирование

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5

Бутырская 5 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Здание (В), 4 200 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

Сокольники · 10 мин. пешком Рижская · 5 мин. на транспорте

4 200 м²	5 этажей	В
Площадь	Этажность	Класс

Предлагаем на продажу здание с отделкой , БЦ класса В площадью 4200 кв.м (Здание целиком). До здания 10 минут пешком от ст.м Сокольники.
-Операционные расходы оплачиваются по факту
К услугам арендаторов - охрана, видеонаблюдение, интернет, телефония.
Провайдер: MosNetWork.
Наземная парковка: 5 000 руб., УСН за м/м в месяц.
Звоните, направим планировку и презентацию по помещению. Показ возможен в день обращения.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	500 000 000 ₽
Ставка	119 048 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 83 333 333 ₽
	Свободная продажа

Онлайн-показ

500 000 000 ₽

Включены НДС

Praedium
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года

PRAEDIUM

+7 908 608-84-47

Отдел Офисной Недвижимости
Нет отзывов

Отзыв о сайте

Уточнить условия

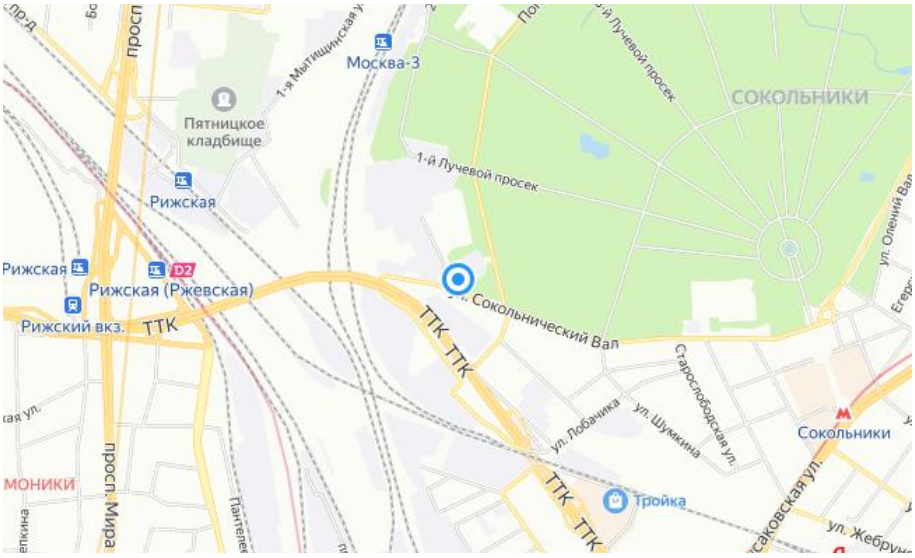
О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Офисная отделка
Общая площадь	4 200 м²
Площадь участка	0,6 га
Парковка	Наземная

Приточная вентиляция

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

Сокольники 10 мин. пешком Рижская 5 мин. на транспорте



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Здание, 3 730 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1А

Сокольники · 5 мин. пешком

3 730 м²
Площадь

4 этажа
Этажность

Отдельно-стоящее административное здание, расположенное слева от главного входа в парк "Сокольники". До станции метро "Сокольники" расстояние не более 600 метров, около 5 мин. пешком. Удобный выезд на ТТК, улицы Русаковская и Стромынка и другие центральные автомагистрали. Вблизи многочисленные остановки общественного транспорта. Выполнен ремонт по классу "В", 3-и отдельных входа, коридорно-кабинетная планировка. Внутренние помещения отличаются качественной отделкой. Здание. Описание помещения: Внутренние помещения отличаются качественной отделкой. Отдельный вход. Планировка: кабинетная. Типовой ремонт (псн). Тип налогообложения: С НДС. Налоговая: 18. Лифты: нет. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ, круглосуточная охрана. Парковка: наземная. Лот 15660

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	600 000 000 ₽
Ставка	160 858 ₽ за м²
	НДС включен: 100 000 000 ₽

Онлайн-показ

600 000 000 ₽

Включены НДС

РЕНТАВИК Особняки
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 981 333-94-01

Отзыв о сайте

Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

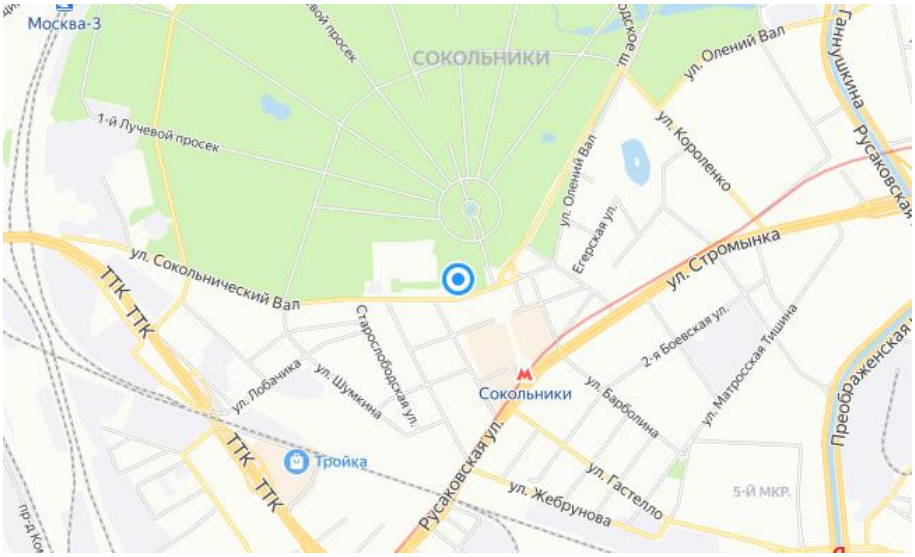
О здании

Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	3 730 м²
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная

- Приточная вентиляция
- Центральное кондиционирование

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1А

Сокольники 5 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Здание, 2 529 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4

Дмитровская · 10 мин. пешком Савеловская · 26 мин. пешком

Петровский Парк · 27 мин. пешком

2 529 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Вадим. Два отдельно стоящих здание на огороженной территории соединенные между собой проходами и у каждого свои входа.
Строение 4 - 1 566,9 м2(2 этажа).
Строение 3 - 962,6 м2(3 этажа).
Предлагаются как вместе так и по раздельности.
Централизованное кондиционирование и вентиляция. Пропускная система на территорию.
Хороший офисный ремонт.
…нчеты руководителей, кабинеты, опенспейсы.

Отзыв о сайте

2 739 750 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Moscow Estate
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года

+7 981 666-33-62

Moscow Estate Коммерческая
Нет отзывов

Парковка на прилегающей территории, количество обсуждается индивидуально.
Арендная ставка: 13 000 руб/м2/год вкл. НДС.
Отдельно оплачиваются К/У.
Эксплуатация здания обсуждается индивидуально.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 739 750 ₽/мес.
Ставка	13 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 456 485 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 529 м²
Линия домов	Вторая

Статус участка	В аренде

Вход	Отдельный с улицы

Отзыв о сайте

Парковка	Наземная

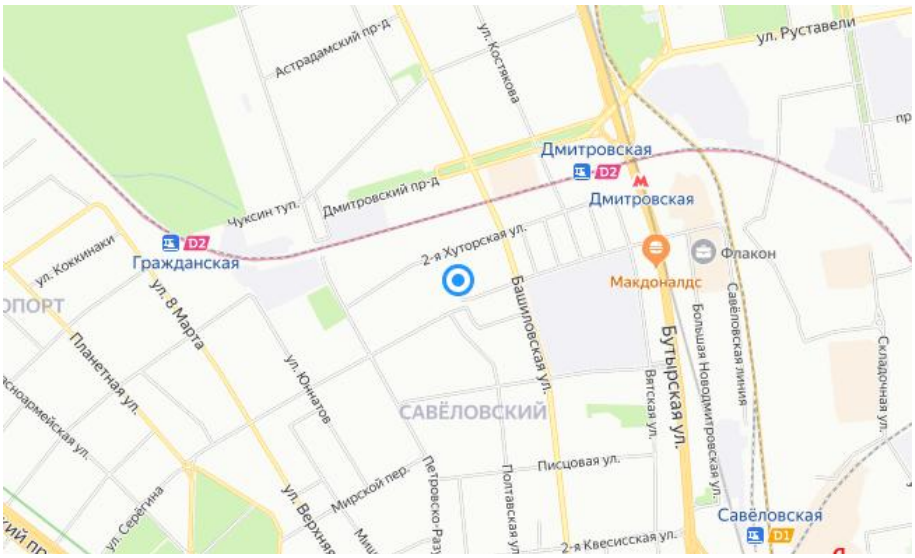
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4

Дмитровская 10 мин. пешком Савеловская 26 мин. пешком

Петровский Парк 27 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

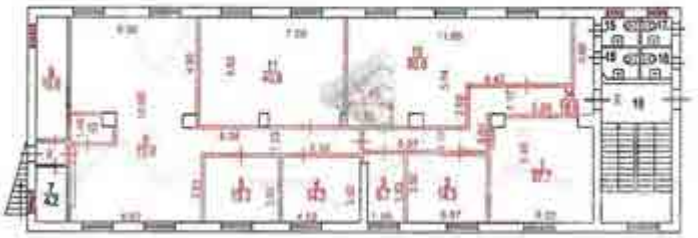
Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

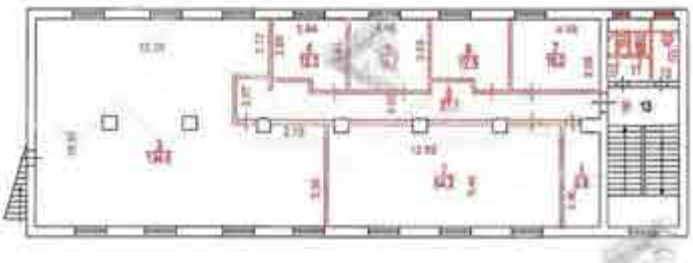
Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

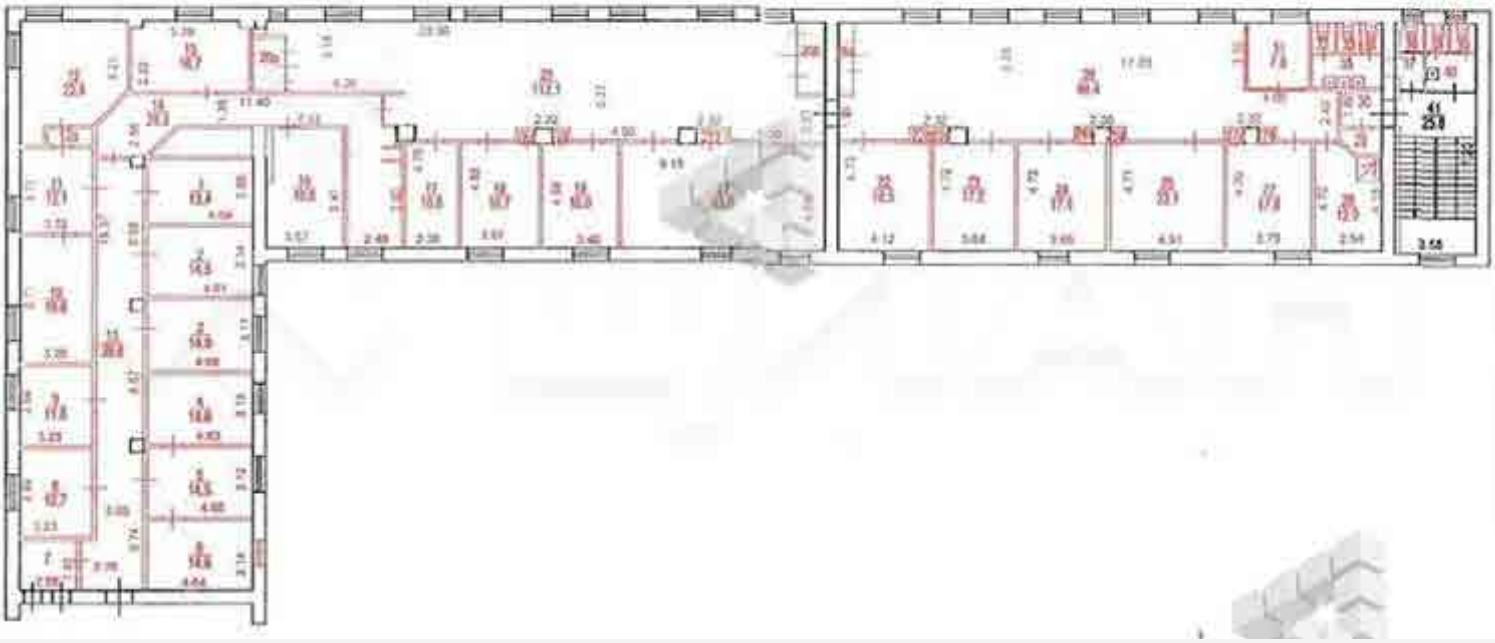
2 ЭТАЖ



3 ЭТАЖ



2 й ЭТАЖ



Отзыв о сайте

Knight Frank

0

Главная • Офисная • Бизнес-центры

САО, , Аэропорт, м. Аэропорт, проезд Амбулаторный 2-й, д. 8, стр 3 На карте

Офисное здание 2-й Амбулаторный пр-д, д. 8, стр. 3

ID: os7210

Фотографии Планировки

Аренда

от 18 000 ₽ за м² в год

от 4 500 000 ₽ в месяц

Оставить заявку

Площадь, м²

3000

Класс

C

Этажей

5

0

О здании

Расположение

Технические характеристики

Офис продаж

+7 (495) 023-08-12

Поделиться

Офисное здание 2-й Амбулаторный пр-д, д. 8, стр. 3: аренда офисов

Покупка | Аренда

₽ | $ | €

Цена

от — до тыс

Площадь

от — до м²

Все варианты

Планировки

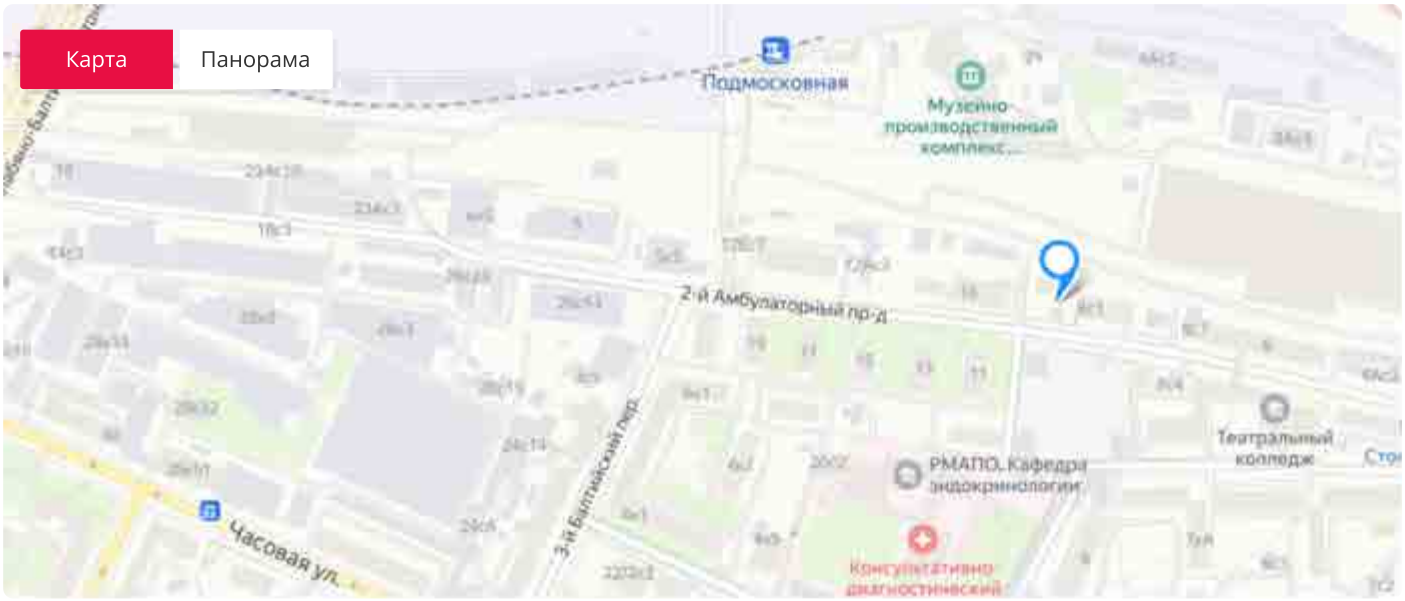
3000 м²

1-5

18 000 ₽ м²/год

Подробнее ›

Инфраструктура района Аэропорт



Почему именно мы

Наши преимущества

Более 2000 офисных объектов

Уникальная экспертиза рынка

Проекты под ключ: аренда, покупка, переезд

Профессиональное сопровождение сделки

Здание, 3 650 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

Сокольники · 15 мин. пешком

3 650 м²
Площадь

5 этажей
Этажность

Отдельно стоящее здание, расположенное в районе Сокольников, на огороженной, охраняемой территории. Здание находится в пешей доступности от нескольких станций метро: Рижская, Сокольники. В части здания расположен спортивный зал, с высокими потолками. Здание. Описание помещения: Отдельный вход. Планировка: смешанная. Типовой ремонт (псн). Подходит под: гостиницу. Высокие потолки. Тип налогообложения: УСН. Налоговая: 18. Лифты: нет. Вентиляция: естественная. Кондиционирование: сплит-системы. Безопасность: круглосуточная охрана, контроль доступа, видеонаблюдение. Провайдеры: коммерческие. Парковка: многоуровневая. Лот 13617

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	3 799 999 ₽/мес.
Ставка	12 494 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Включены
	-

Онлайн-показ

3 799 999 ₽/мес.

Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

РЕНТАВИК Особняки
Агентство недвижимости
На рынке с 2010 года

+7 981 333-94-01

Отзыв о сайте

Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

О здании

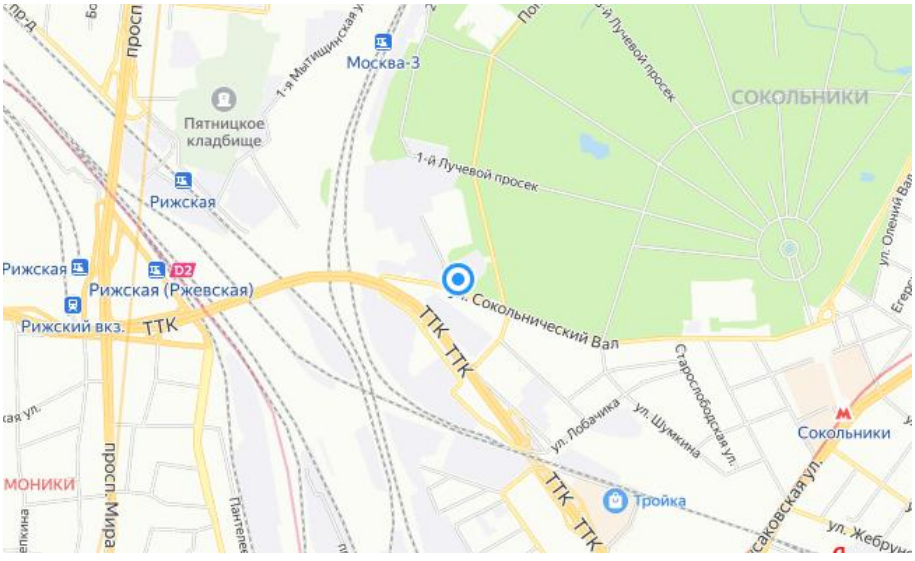
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	3 650 м²
Вход	Общий с улицы
Парковка	Многоуровневая

Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

Сокольники 15 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Здание (В), 1 075 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 2С5

Дмитровская · 2 мин. на транспорте Бутырская · 10 мин. пешком

Улица Милашенкова · 20 мин. пешком

1 075 м²	3 этажа	В
Площадь	Этажность	Класс

АРЕНДА ЗДАНИЯ. 1075 м2 за 1 433 333 руб в месяц. Находится в районе Метро Бутырская, улица Добролюбова 2 стр. 5, на удалении 7 минут пешком от метро. Можно использовать под, медицинский центр, интернет-магазин, офис, склад, архив, мелкое производство. Теплое, есть окна, вода, канализация, интернет, электричество. Есть парковка. Огороженная территория.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 433 334 ₽/мес.
Ставка	16 000 ₽ за м²/год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	1 433 333 ₽
тежи	Не включены

Отзыв о сайте

1 433 334 ₽/мес.

ABC
Отдел аренды
3,0 ☆☆☆☆☆ 2 отзыва

+7 994 222-35-77

+7 901 129-77-75

Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

О здании

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Общая площадь	1 075 м²

Статус участка	В аренде

Парковка	Наземная

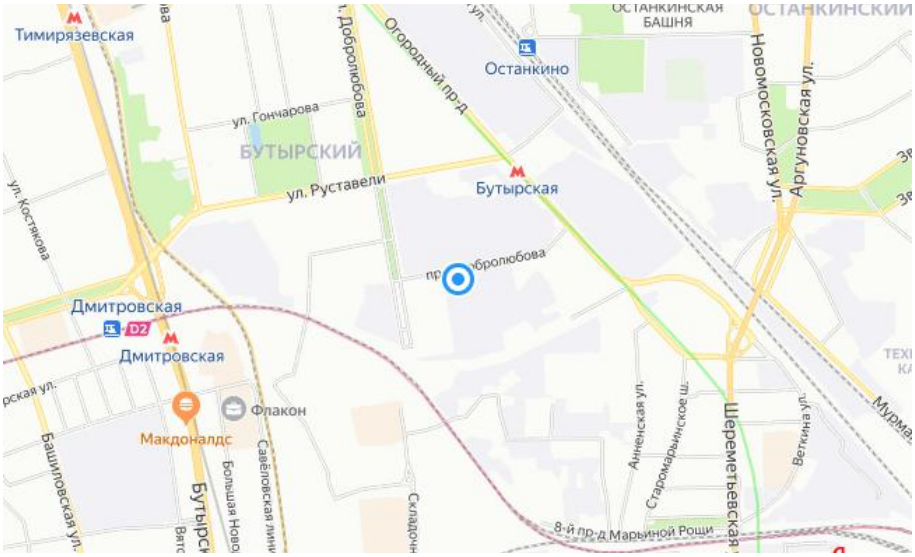
- Естественная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Отзыв о сайте

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 2С5

Дмитровская 2 мин. на транспорте Бутырская 10 мин. пешком

Улица Милашенкова 20 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Здание, 2 116 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 2АС2

Рижская · 20 мин. пешком

2 116 м²
Площадь

2 этажа
Этажность

Лот 300044 Предложение от Собственника! В аренду предлагается здание целиком 2116 кв.м. это двухэтажное здание.
Внутренние площади отделаны высококачественными материалами. Помещения выполнены в эффективной смешанной планировке, здесь есть отдельные кабинеты, просторные офисы, конференц-зал и переговорные комнаты. Здание освобождается от прежнего арендатора, по желанию нового арендатора возможен косметический ремонт.
Это здание прекрасно подойдет в качестве офиса для компании, которая заинтересована в автономности и высоком уровне комфорта. Сокольнический Вал находится на первой линии ТТК, в районе Сокольники, в Восточном округе Москвы. До станций метро Сокольники и Рижская отсюда двадцать минут пешком. Район этот одновременно деловой и достаточно спокойный, экологичный рядом огромный парк Сокольники. Хорошее расположение бизнес-центра дает возможность избежать пробок в центре мегаполиса и обеспечивает удобные подъездные пути. Зона вокруг дома полностью благоустроена, на территории имеется парковка с большим количеством парковочных мест.

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

Конт. лицо: Максим Валерьевич, доб. 218, ЛОТ 300044

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

2 468 667 ₽/мес.

Онлайн-показ

2 468 667 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

Апекс-Недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1998 года

+7 901 129-59-19

Отзыв о сайте

360

Ставка	14 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 411 386 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

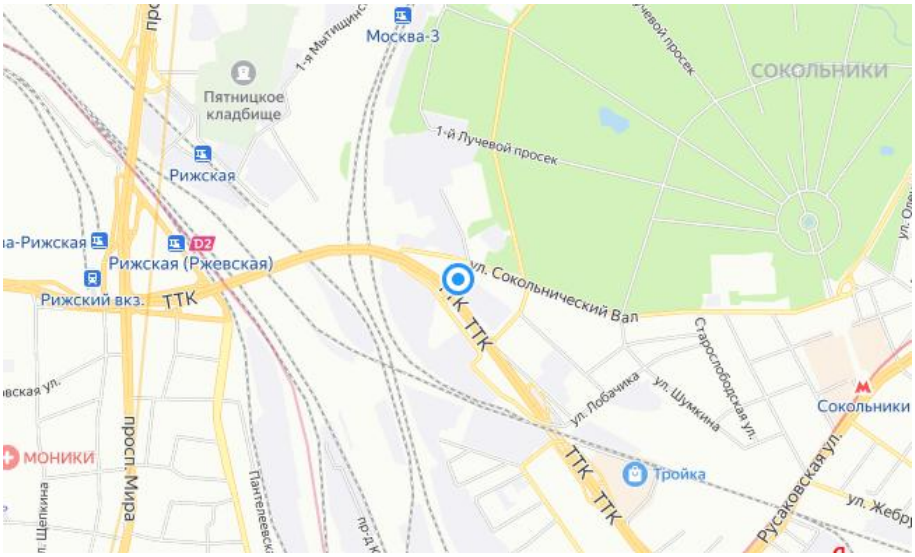
Уточнить условия

О здании

Возможное назначение	Особняк
Общая площадь	2 116 м²

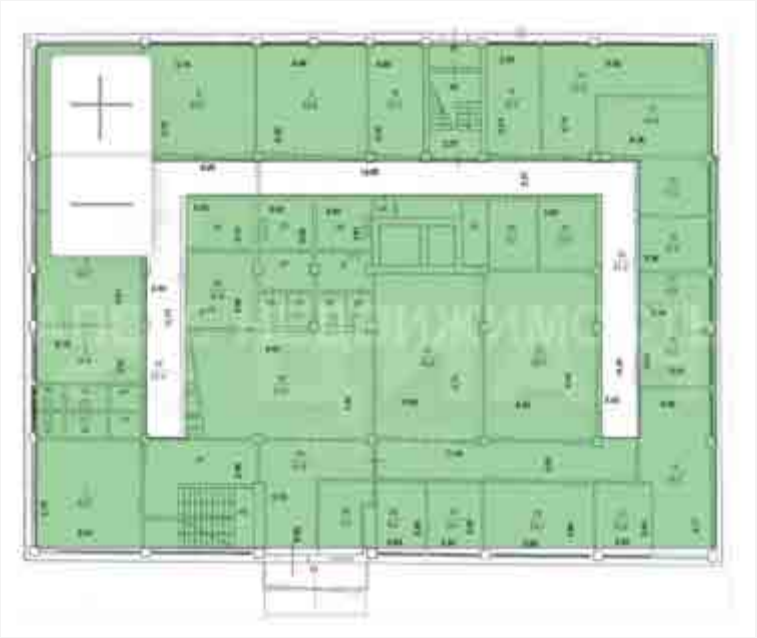
Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 2АС2

Рижская 20 мин. пешком



Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте



Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Склад (С), 2 800 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С7

Телецентр · 5 мин. на транспорте Дмитровская · 5 мин. на транспорте

Бутырская · 10 мин. пешком

2 800 м²	1 из 1	4 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Предлагается к продаже арендный бизнес, комп. ОСЗ, под склад 2800 кв.м, офис-площ.: 500м2, (АБ с доходом 15%год.), отаплив., выс.: 3-5м, эл-во 135кВт, зем. уч-к 0,63Га., в ар. до 2025г., огороженная территория. Окупаемость менее 8 лет.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	115 000 000 ₽
Ставка	41 072 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

Высота потолков	4 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На нулевой отметке
Мощность, кВт	135

Инфраструктура

Офисные помещения

115 000 000 ₽

Алексей Голобоков
Ричмонд
Нет отзывов
Опыт работы с 2006 года

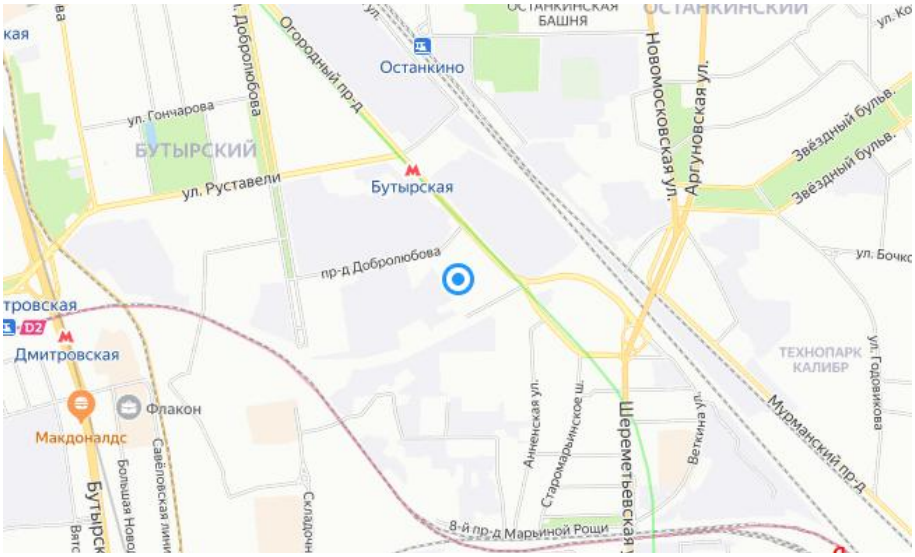
+7 983 666-88-30

Отзыв о сайте

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С7

Телецентр 5 мин. на транспорте Дмитровская 5 мин. на транспорте

Бутырская 10 мин. пешком



Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,63 га
Общая площадь	2 800 м²
Статус участка	В аренде

Центральное отопление

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Склад (С), 11 292 м²

в офисно-производственом комплексе «на ул. Подъёмная, 14с5»

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5

Авиамоторная · 10 мин. на транспорте Нижегородская · 20 мин. на транспорте

11 292 м²	1 из 1	12 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Предлагается на продажу складской комплекс категории С - 11292 м. кв. Ограничения отсутствуют
Объект находится в Москвы Ближайшее метро Авиамоторная .

ТУ, коммуникации и безопасность: 700кВт, канализация, пожарная сигнализация, дымоудаление, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа на территорию, и интернет,
Обьект под охраной (ЧОП).

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу
На объекте возможно организовать: сборочное пр-во, сухой склад.
ID 3079-П

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	378 282 000 ₽
Ставка	33 500 ₽ за м²
	УСН

Онлайн-показ

378 282 000 ₽

УСН

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года

+7 912 099-35-81

Отзыв о сайте

366

Тип сделки	Свободная продажа

Уточнить условия

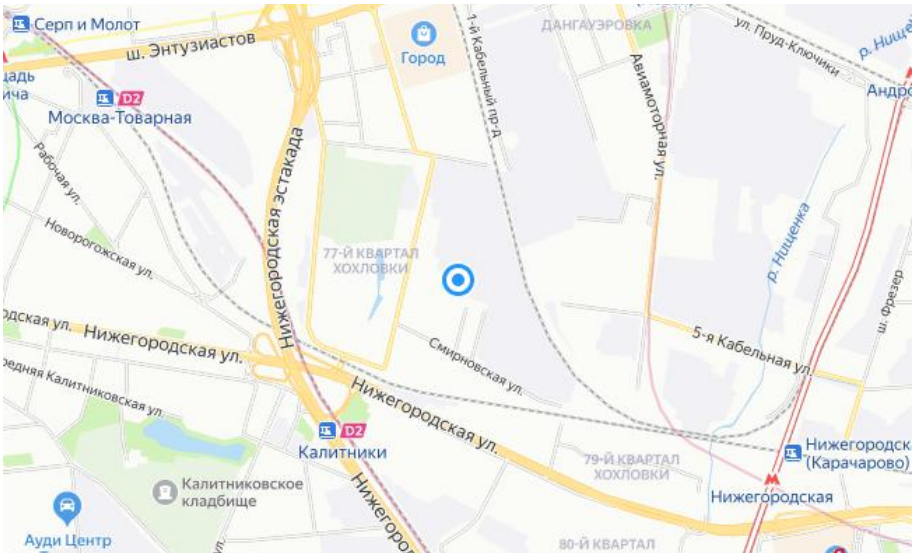
Высота потолков	12 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории
Парковка	Наземная

Инфраструктура

Офисные помещения

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5

Авиамоторная 10 мин. на транспорте Нижегородская 20 мин. на транспорте



Складской комплекс на ул. Подъёмная, 14с5

Год постройки	1967
Тип здания	Складской комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	117 сот.
Общая площадь	11 292,3 м²
Статус участка	В собственности

Отзыв о сайте

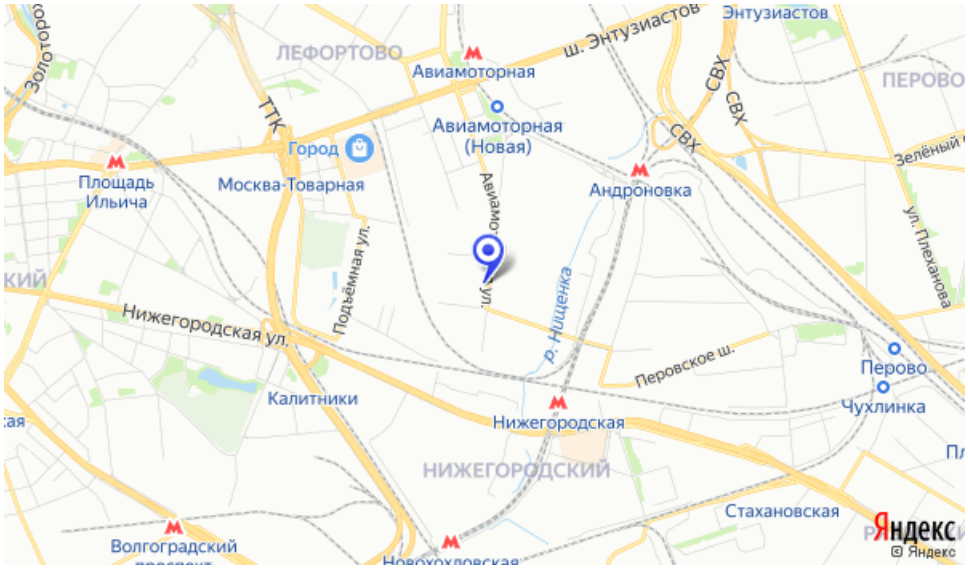
Отзыв о сайте

ПРОДАЖА СКЛАДОВ | МОСКВА И МО | АВИАМОТОРНАЯ, 44

лот № 327308

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М^2	ЦЕНА ВСЕГО
2 320 м^2	**₽ 43 103**	**₽ 100 000 000**

Номер лота 62539. Продажа отапливаемого производственно-складского помещения в ОСЗ. Находится в складском комплексе в районе м Авиамоторная. Площадь 2320м2, высота потолков 5 - 8 м, трое ворот, телефон, интернет, площадка под погрузку-разгрузку. все коммуникации, электроэнергия 35 кВт. Находится в собственности с 2001года, земельный участок находится в аренде на 49 лет. Территория огороженная. Хороший подъездной путь. Есть офис, площадка с асфальтовым покрытием.



МОСКВА, М. АВИАМОТОРНАЯ, АВИАМОТОРНАЯ, 44

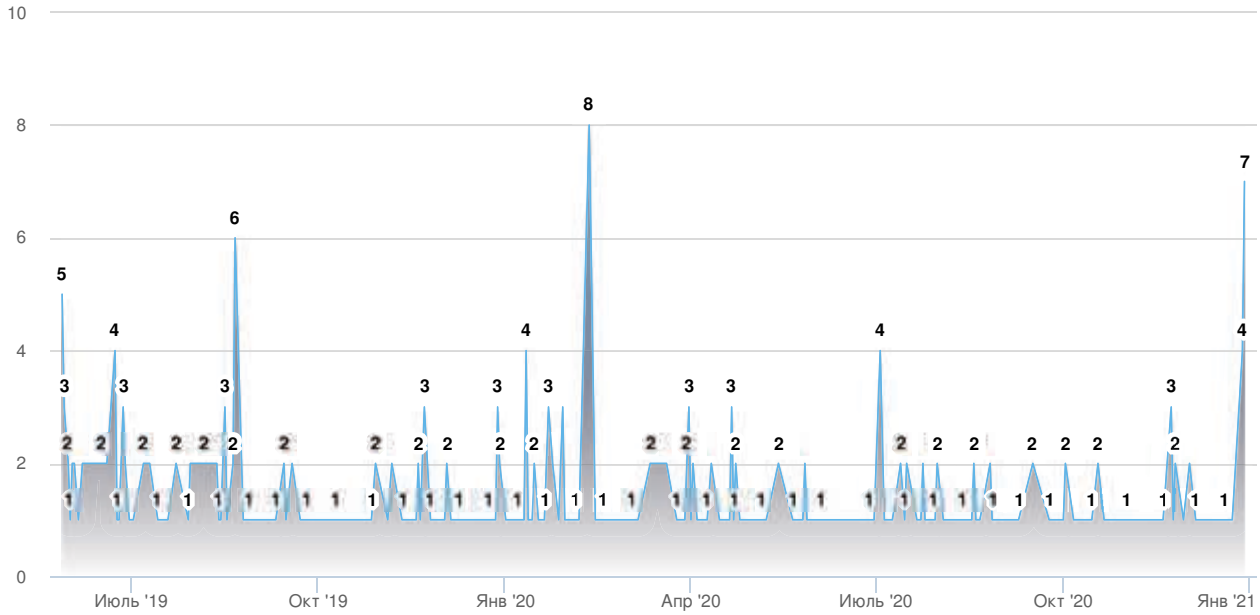
КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: CENTURY 21 STREET REALTY

Статус: Агентство недвижимости

+7 (495) 258-52-23

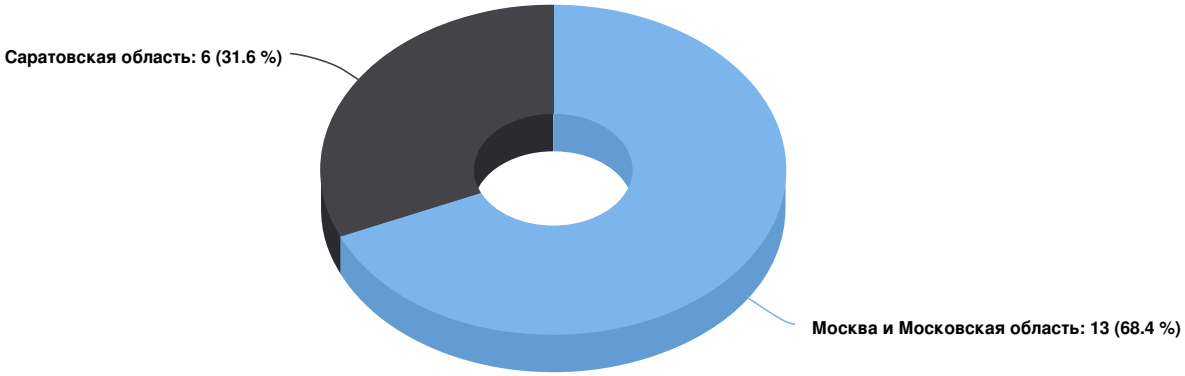
СТАТИСТИКА



Всего за период с 28 мая 2019 г. по 29 декабря 2020 г. - 319 просмотров

Просмотры по регионам

за последний месяц



Склад (В), от 1 000 до 16 200 м²

в офисно-производственом комплексе «Хладокомбинат №13»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А

Бауманская · 15 мин. на транспорте Красносельская · 5 мин. на транспорте

Электрозаводская · 5 мин. на транспорте

От 1 000 до 16 200 м²	1 из 6	3 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Доступные площади

1000 м²	650 000 ₽ за м²	650 000 000 ₽
15200 м²	42 763 ₽ за м²	650 000 000 ₽
16200 м²	40 123 ₽ за м²	650 000 000 ₽

prIID:8441
СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС: общая площадь 16 200 кв.м.
6-х этажное строение. Холодильные склады
Теплые склады Сухие склады
Помещения под производство
Камеры от 100 до 700 кв.м.
Высота потолков: 1-й этаж 4,5 метра, остальные 3,5 метра.
4 лифта грузоподъёмностью до 3-х тонн.
Пандус с возможностью одновременной разгрузки/погрузки 6 автофургонов и 12 автомашин малого тоннажа.
Круглосуточный режим работы.
Бесплатный въезд транспорта на территорию.
Железнодорожная ветка.

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

от 650 000 000

до 650 000 000 ₽

Praedium
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года

+7 983 666-71-51

Отдел Складской недвижимости
1,0 1 отзыв

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	от 650 000 000 до 650 000 000 ₽
Ставка	от 40 124 ₽ за м²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

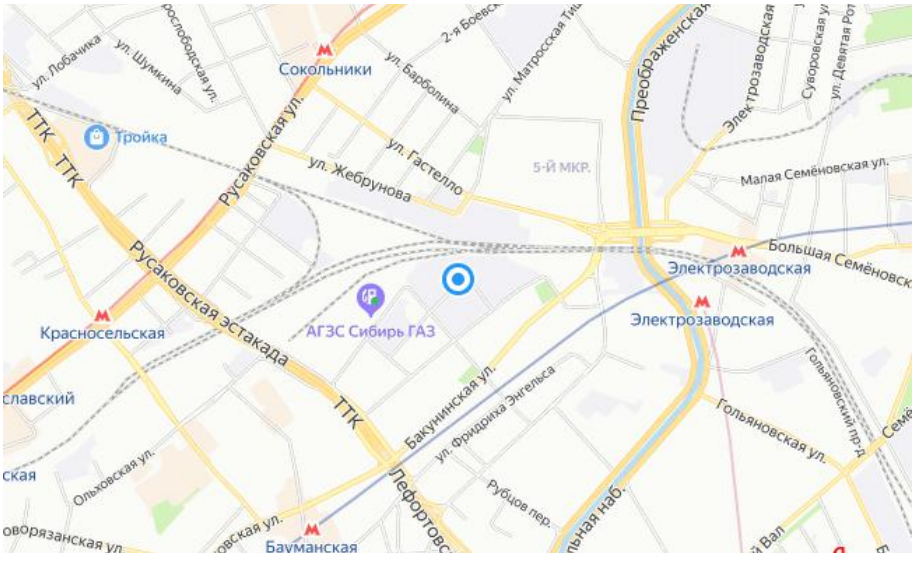
Уточнить условия

Высота потолков	3 м
Парковка	Наземная

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А

Бауманская 15 мин. на транспорте Красносельская 5 мин. на транспорте

Электрозаводская 5 мин. на транспорте



Склад Хладокомбинат №13

Год постройки	1965
Тип здания	Склад
	Действующее

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Склад (В), 2 200 м²

в многофункциональном комплексе «Индустриальный парк Москабельмет (2с50)»

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50

Авиамоторная · 15 мин. пешком Нижегородская · 18 мин. на транспорте

2 200 м²	1 из 2	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Номер объекта 80498.

Продажа 2-х этажного складского здания, общей площадью 2200 кв.м, расположенного на охраняемой территории с круглосуточной пропускной системой. Год постройки -1958. Имеется грузовой лифт (грузоподъемность 2т) с возможностью подъезда транспорта. Здание обеспечено коммуникациями теплоснабжения, электроэнергии и водоснабжения. Выделенная эл.мощность -25кВт. Высота потолков 4,3 - 4,9м. Имеются офисные помещения. Установлена система видеонаблюдения. Земельный участок 1270 кв.м. оформлен в аренду до 2066года.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	120 000 000 ₽
Ставка	54 546 ₽ за м²
Налог	НДС включен: 20 000 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

Отзыв о сайте

120 000 000 ₽

Включены НДС

Century 21 Street Realty
Агентство недвижимости
На рынке с 2008 года

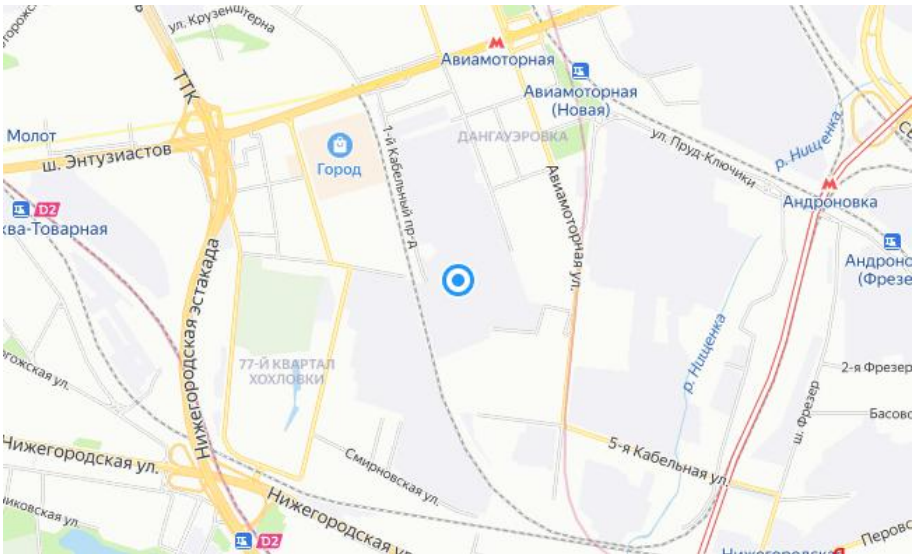
C

+7 981 666-56-44

Материал пола	Бетон

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50

Авиамоторная 15 мин. пешком Нижегородская 18 мин. на транспорте



2с50 (Индустриальный парк Москабельмет)

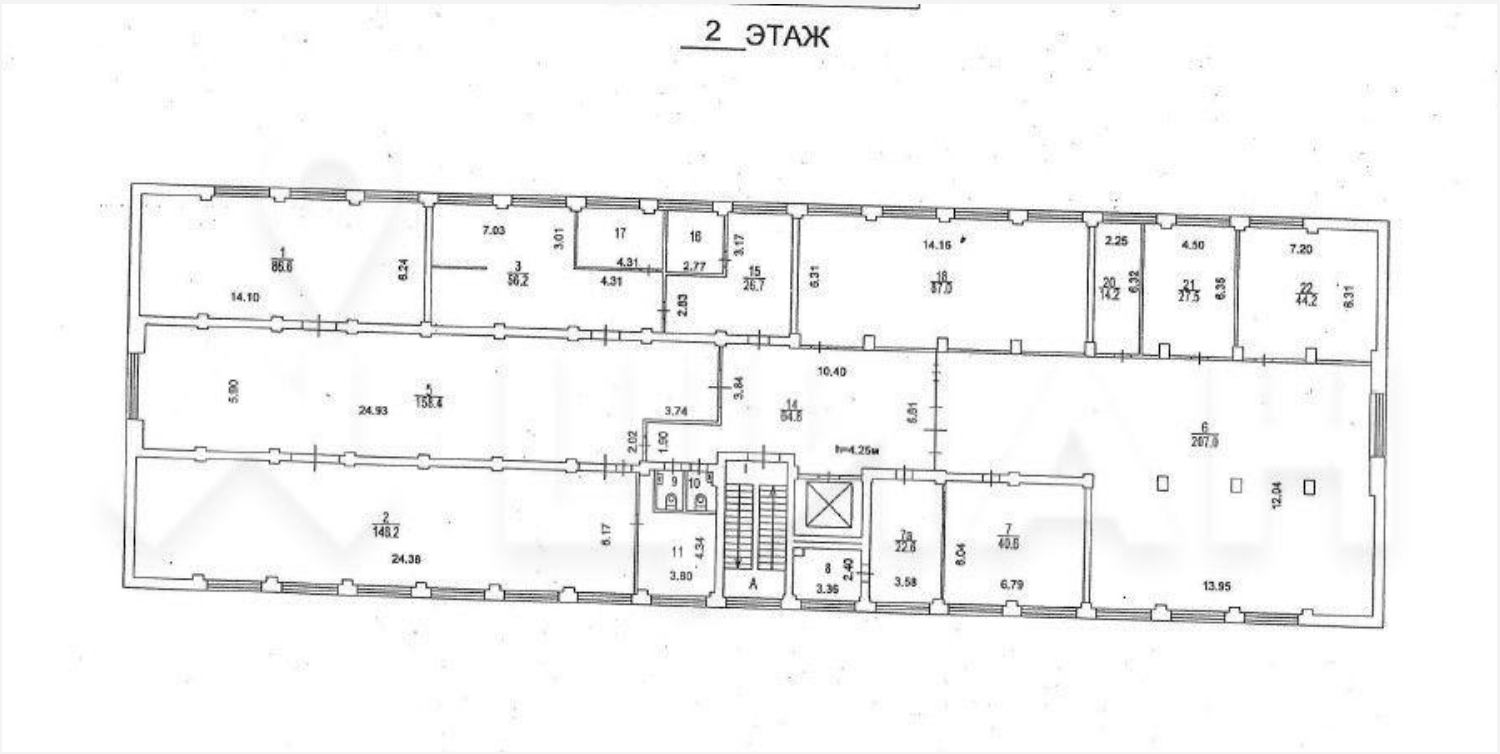
Год постройки	1958
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,12 га
Общая площадь	2 147,5 м²
Статус участка	В собственности

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Гидрантная система пожаротушения

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте



Отзыв о сайте

Склад, 1 300 м²

в административном здании «на ул. Добролюбова, 1»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 1

Дмитровская · 19 мин. пешком Фонвизинская · 7 мин. на транспорте

Бутырская · 13 мин. пешком

1 300 м²	1 из 1	6,5 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

Предлагается к аренде складской комплекс категории С - 1300 м. кв.
Объект находится в Москвы Ближайшее метро Дмитровская .

ТУ, коммуникации и безопасность: 50кВт, канализация, видеонаблюдение, охранная сигнализация, и интернет,
Обьект под охраной (ЧОП). Парковка: для а/м от 10т, На территории есть столовая,

Планы БТИ и дополнительную информацию отправим по запросу
На объекте возможно организовать: сухой склад, сборочное пр-во.
ID 58-А-1

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	747 500 ₽/мес.
Ставка	6 900 ₽ за м²/год
	УСН

Отзыв о сайте

Онлайн-показ

747 500 ₽/мес.

PENNY LANE REALTY - Индустриальная недвижимость
Агентство недвижимости
На рынке с 1993 года

+7 912 099-35-81

Обеспечительный платеж	0 ₽
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Высота потолков	6,5 м
Состояние	Типовой ремонт
Ворота	На пандусе
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Парковка	Наземная

Инфраструктура

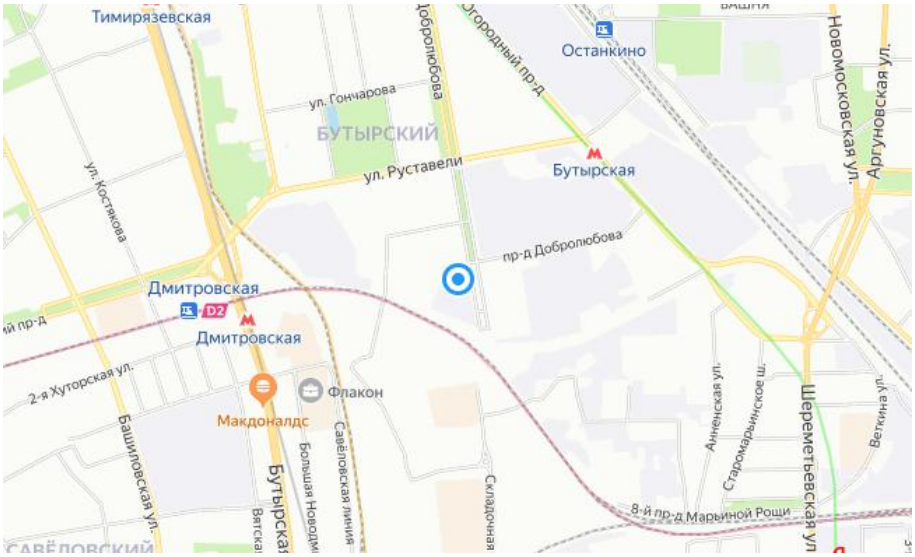
Офисные помещения

Отзыв о сайте

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Добролюбова, 1

Дмитровская 19 мин. пешком Фонвизинская 7 мин. на транспорте

Бутырская 13 мин. пешком



Складской комплекс на ул. Добролюбова, 1

Год постройки	1974
Тип здания	Складской комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	260 сот.
Общая площадь	4 968,2 м²
Статус участка	В собственности

Естественная вентиляция

Центральное отопление

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Склад, 5 000 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. Складочная, 15А (15А)»

Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 15А

Дмитровская · 9 мин. на транспорте Бутырская · 9 мин. на транспорте

5 000 м²	1 из 3	6x6	Свободно
Площадь	Этаж	Сетка колонн	Помещение

В аренду предлагается склад в 5 мин от ТТК. Первый этаж - 2500 кв.м., рампа, 3 ворот. 2 этаж - 1500 кв.м. (3 лифта), офисные и производственные помещения. Также сдается подвал - 1000м. Отдельная территория. Большая парковка. Оперативный показ

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 500 000 ₽/мес.
Ставка	6 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 416 667 ₽
Обеспечительный платеж	-
тежи	Не включены

Отзыв о сайте

2 500 000 ₽/мес.

Включены эксплуатационные расходы, НДС; без комиссии

ID 15075273
Отдел аренды
1,0 1 отзыв

+7 981 666-20-70

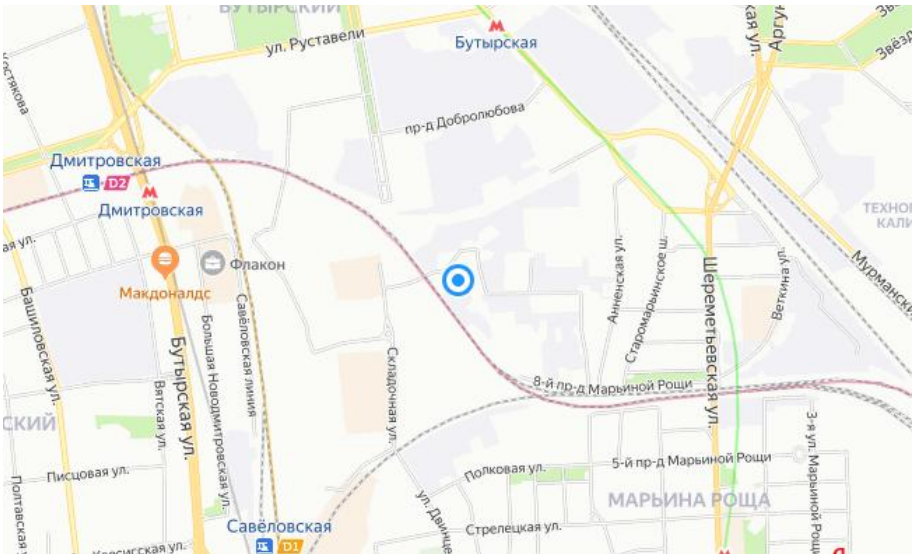
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Состояние	Типовой ремонт
Мощность, кВт	150
Парковка	На территории
Количество мест	80

Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 15А

Дмитровская 9 мин. на транспорте Бутырская 9 мин. на транспорте



Производственно-складской комплекс 15А (на ул. Складочная, 15А)

Год постройки	1965
Тип здания	Производственно-складской комплекс
Категория здания	Действующее
	1 га

Отзыв о сайте

Общая площадь	9 310 м²
Статус участка	В аренде

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Склад (В), 4 000 м²

Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 5ДС9

4 000 м²	1 из 3	5 м	Свободно
Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение

prIID:8907
Сдается складское помещение на первом таже площадью 2500кв.м,ворота на пандусе
Складской комплекс находится на территории района г. Москвы Марьина Роща,
в северной части города. Ближайшей автомагистралью является Третье транспортное кольцо (ТТК), удаленность составляет ~1,5 км. Ближайшая станция Московского метрополитена Дмитровская, Серпуховско-Тимирязевской линии, удаленность ~1,2 км. Объекты расположены в промышленной зоне на огороженной территории, окружающая застройка: промышленно-складские и административные здания. К объектам удобно подъезжать со стороны Шереметьевской улицы. В целом местоположение можно охарактеризовать, как коммерчески привлекательное, это обусловлено относительной близостью территории к центру города и крупной автомагистрали.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	2 833 334 ₽/мес.
Ставка	8 500 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 472 000 ₽

Онлайн-показ

2 833 334 ₽/мес.

Praedium
Агентство недвижимости
На рынке с 2005 года

+7 983 666-71-51

Отдел Складской недвижимости
1,0 1 отзыв

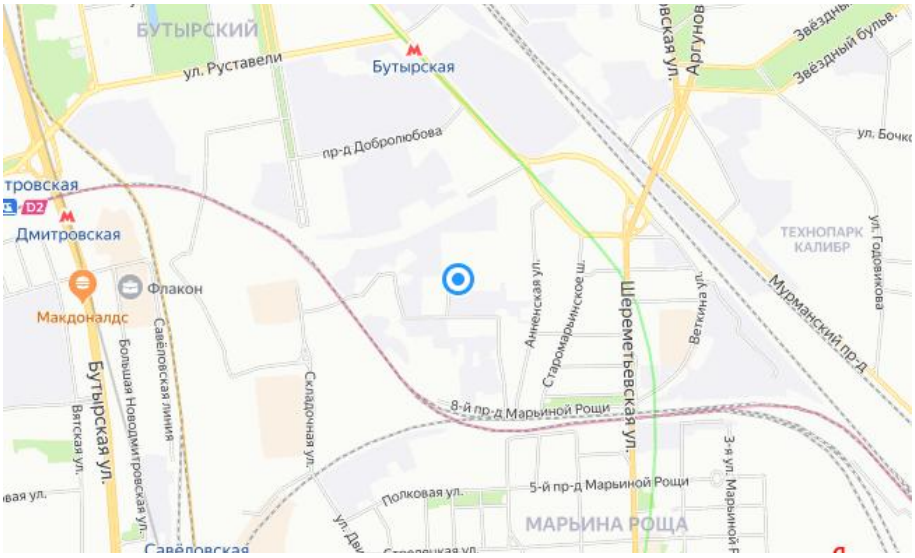
Отзыв о сайте

Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Не включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	-
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Высота потолков	5 м

Москва, СВАО, р-н Марьина роща, Складочная ул., 5ДС9



г Москва, ул Складочная, д 3Д стр 5 (id2675)

Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее
Общая площадь	10 000 м²

- Приточная вентиляция
- Гидрантная система пожаротушения

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Склад, 1 800 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С8

Бутырская · 3 мин. пешком Телецентр · 15 мин. пешком

1 800 м²	1 из 1	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

Предлагается ОСЗ, теплый склад в аренду, 1800 кв.м. по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Огородный проезд дом 5 стр.8. Все коммуникации (вода, канализация, тепло, электроэнергия 150 квт, интернет. Ставка аренды 12тр в год, плюс коммунальные платежи по счетчикам. Собственная территория, охрана, видеонаблюдение. Метро Бутырская 3 мин пешком, хорошая транспортная доступность ТТК 5 мин., Садовое кольцо 10 мин. Электричество по счетчику.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	1 800 000 ₽/мес.
Ставка	12 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 300 000 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Не включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Отзыв о сайте

Типовой ремонт

1 800 000 ₽/мес.

Включены коммунальные платежи, НДС; без комиссии

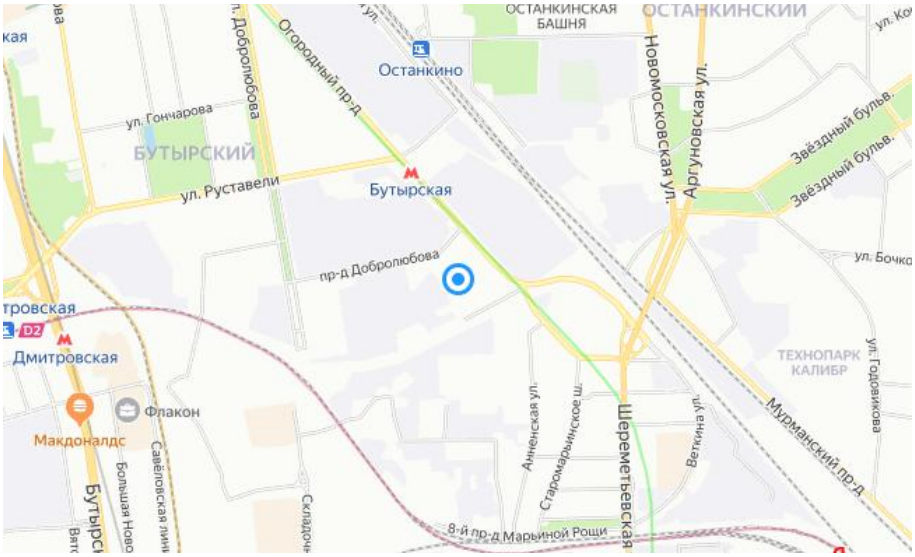
ID 127977
Агентство недвижимости

+7 905 560-74-54

Мощность, кВт	150

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С8

Бутырская 3 мин. пешком Телецентр 15 мин. пешком



Категория здания	Действующее
Общая площадь	1 800 м²
Статус участка	В собственности

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Склад (В), 2 700 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. Складочная, 1с6»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С6

Дмитровская · 14 мин. пешком Бутырская · 8 мин. на транспорте

2 700 м²	1 из 1	Свободно
Площадь	Этаж	Помещение

ВЫГОДНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА! Сдается отличный, большой, очень ЧИСТЫЙ, теплый склад, возможно использование под Data-Центр или производство. Высокие потолки 12 метров. Доступны большие мощности, несколько МегаВатт. Все коммуникации, интернет! Удобная транспортная доступность, круглосуточная охрана, бесплатный въезд на территорию для погрузки-разгрузки. Оперативный показ.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Условия сделки

Цена	3 375 000 ₽/мес.
Ставка	15 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 562 500 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	Включены
Эксплуатационные расходы	Включены
	1 месяц

3 375 000 ₽/мес.

Павел Иванов

+7 994 222-13-20

П

Отзыв о сайте

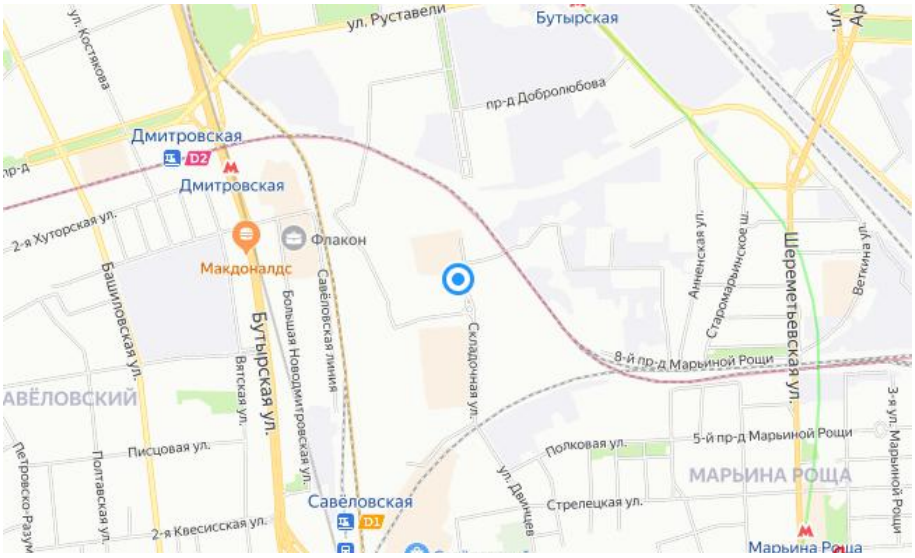
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

Уточнить условия

Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Парковка	Наземная

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С6

Дмитровская 14 мин. пешком Бутырская 8 мин. на транспорте



Склад на ул. Складочная, 1с6

Год постройки	1947
Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,44 га
	4 448,3 м²

Отзыв о сайте

Статус участка	В собственности

- Местное кондиционирование
- Центральное отопление
- Сигнализация

Экспорт Печать Пожаловаться

Отзыв о сайте

Отзыв о сайте

Заключительный лист отчета

ООО «ОКБС»®

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»™ _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»® _____ >>