



УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

## №500-79-05-0118

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:  
Нежилые здания общей площадью 13 535,40 кв.м. и право аренды  
земельного участка общей площадью 11 774,00 кв. м.

по адресу:

г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7

по состоянию на 17 января 2018 года.

(дата составления отчета: 17 января 2018 года)

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Сюрвей.ру»

Генеральному директору  
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Эверест Центр»  
Г-ну Васильеву П.М.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович,

На основании договора № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительного соглашения №05 от 15.01.2018 г. заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» и ООО «Сюрвей.ру», 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 17 января 2018 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 17 января 2018 года без НДС округленно составляет:

**765 445 400,00 (Семьсот шестьдесят пять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста рублей 00 копеек.)**

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 «Сюрвей.ру»

Ан. А. Миронов

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>6</b>
1.1	ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ (ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ).....	6
1.2	ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.3	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	6
1.4	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
<b>2</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>8</b>
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
<b>3</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	
	<b>ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>12</b>
3.1	ДОПУЩЕНИЯ СОГЛАСНО ЗАДАНИЮ НА ОЦЕНКУ .....	13
3.2	ОГРАНИЧЕНИЯ СВЯЗАННЫЕ С ПРЕДПОЛАГАЕМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ .....	13
3.3	ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЛАСЬ ОЦЕНКА .....	13
3.4	ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА .....	14
3.5	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	15
3.6	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	15
<b>4</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>16</b>
4.1.1	Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ: .....	16
4.1.2	Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками- членами СРО:.....	16
4.1.3	Международные стандарты оценки.....	16
<b>5</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
5.1	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	18
5.2	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	18
5.3	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
5.3.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3.....	20
5.3.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7.....	33
5.4	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	56
5.4.1	Краткая характеристика объекта оценки.....	62
5.4.2	Определение класса объекта оценки: .....	63
<b>6</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ</b>	
	<b>ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО</b>	
	<b>СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>65</b>
6.1	ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	65
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	72
6.3	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	73

6.3.1	Рынок офисной недвижимости (3 квартал 2017 год, Москва).....	73
6.3.2	Рынок складской недвижимости (3 квартал 2017 год, Москва). .....	77
6.3.3	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	79
6.3.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	79
6.3.5	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки .....	80
6.3.6	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .....	83
<b>7</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) .....</b>	<b>84</b>
<b>8</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ .....</b>	<b>85</b>
8.1	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	85
8.2	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	88
8.2.1	Рыночный (сравнительный) подход.....	88
8.2.2	Доходный подход.....	90
8.2.3	Затратный подход.....	93
8.3	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	94
<b>9</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>96</b>
9.1.1	Объекты-аналоги (офисное назначение)* .....	97
9.1.2	Объекты-аналоги (складское назначение)* .....	98
9.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	100
9.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 офисной площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок .....	103
9.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 складской площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок .....	104
9.1.6	Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода .....	106
<b>10</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>107</b>
10.1.1	Таблица аналогов по аренде (офисное назначение)* .....	109
10.1.2	Таблица аналогов по аренде (складское назначение)*.....	110
10.1.3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ: .....	111
10.1.4	Расчет справедливой стоимости 1 м2 офисной площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок:.....	113
10.1.5	Расчет справедливой стоимости 1 м2 складской площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок:.....	114
10.1.6	Определение ставки дисконтирования .....	116
10.1.7	Справедливая стоимость объекта оценки офисного назначения при использовании доходного подхода .....	131
10.1.8	Справедливая стоимость объекта оценки складского назначения при использовании доходного подхода .....	132
<b>11</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>134</b>
<b>12</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....</b>	<b>136</b>



**13 ПРИЛОЖЕНИЯ..... 137**

# 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1 Объект оценки (общая информация)

Нежилая недвижимость по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 общей площадью 13 535,40 кв. м.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года
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.
	<b>Итого здания:</b>	<b>13 535,40</b>		

## 1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №05 от 15.01.2018 г.

## 1.3 Результаты оценки

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 №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., и 25.09.2014 г. №№297, 298, 611 (соответственно).

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0,00	0,00
Сравнительный	873 705 186,64	0,50	436 852 593,32
Доходный	657 185 569,29	0,50	328 592 784,65
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.</b>			<b>765 445 377,97</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.</b>			<b>765 445 400,00</b>

#### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 17 января 2018 года без НДС округленно составляет: **765 445 400,00 (Семьсот шестьдесят пять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста рублей 00 копеек.)**.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	194 787 112,46
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	570 658 287,54
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
	<b>Итого:</b>			<b>765 445 400,00</b>

## 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	17 января 2018 года.
<b>Основание для проведения оценки:</b>	Генеральный договор № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №05 от 15.01.2018 г.
<b>Оцениваемый объект:</b>	Нежилые здания общей площадью 13 535,40 кв.м. и право аренды земельного участка общей площадью 11 774,00 кв. м.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Справедливая стоимость.
<b>Цель оценки:</b>	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительным соглашением №05 от 15.01.2018 г.
<b>Задача оценки:</b>	Оценка производится производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр».
<b>Заказчик:</b>	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» Адрес места нахождения 123242, г.Москва, переулок Капранова, д. 3, стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
<b>Собственник имущества:</b>	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «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.
<b>Балансовая стоимость при наличии:</b> (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Отсутствует.
<b>Дата составления отчета:</b>	17 января 2018 года.
<b>Срок проведения оценки:</b>	С 15 января 2018 года по 17 января 2018 года.
<b>Порядковый номер отчета:</b>	500-79-05-0118
<b>Данные об оценочной компании</b>	
<b>Место нахождения:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-



	Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Почтовый адрес:</b>	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
<b>Телефон:</b>	(+7 495) 509-22-72.
<b>Факс:</b>	(+7 495) 505-39-45.
<b>ОГРН:</b>	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.
<b>Расчетный счет:</b>	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
<b>Данные о страховании ответственности:</b>	Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022112/16, срок действия договора страхования с 16.04.2016г. по 15.04.2021г.

## 2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года
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.
	<b>Итого здания:</b>	<b>13 535,40</b>		

## 2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Александр Андреевич</p>	<p><b>Почтовый адрес Оценщика</b> Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p><b>Номер контактного телефона Оценщика</b> +7 (495) 509-22-72</p> <p><b>Адрес электронной почты Оценщика</b> appraiser@survey.ru</p> <p><b>Местонахождение оценщика</b> офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p> <p><b>Стаж</b> Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p><b>Сведения о членстве в СРОО</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 30.08.2006 г. Реестровый номер: 222</p> <p><b>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</b> 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</p> <p><b>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика</b> Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p><b>Образование Оценщика</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом ИП №540970 от 30.06.2003 г. выдан Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</li> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им.</li> </ul>

	<p>Г.В.Плеханова». Регистрационный номер 177-6С от 14.04.2006 г. и Регистрационный номер 227-9С от 16.06.2009 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г.</li> <li>• Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.</li> </ul> <p><b>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»</li> <li>• ИНН 7701503076</li> <li>• Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru.</li> <li>• Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).</li> </ul>
--	--

### 2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

### 2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

### **3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Следующие основные ограничения и пределы применения результатов оценки являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
- В рамках оценки стоимости оценщиком не проводились специальные аудиторская и юридическая экспертизы. В состав работ по оценке не входила проверка прав собственности и соответствующих правовых документов.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В соответствии с п. 26 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».
- В соответствии с п. 8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению» утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 «Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».



- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в настоящем Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.

### 3.1 Допущения согласно заданию на оценку

- Отсутствуют.

### 3.2 Ограничения связанные с предполагаемым использованием

- Отсутствуют.

### 3.3 Основные допущения, на которых основывалась оценка

Следующие основные допущения, на которых основывалась оценка, являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки оценщик исходил 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»<sup>1</sup> (см. раздел настоящего отчета «Перечень, использованных при проведении оценки объекта оценки данных»).
- При использовании оценщиком информации, полученной из сторонних источников, оценщик исходил из принципов достаточности и достоверности используемой информации. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому приводит ссылки на источники информации.
- При проведении оценки предполагалось 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 оценщик не мог знать в период проведения оценки.
- Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика.
- 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

---

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299

кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 равна нулю и входит в стоимость зданий.

- Объект оценки представляет собой нежилые здания офисного и складского назначения. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов оценки показывает, что на рынке аренды наиболее востребованы помещения меньшей площади. В связи с вышеизложенным для расчета стоимости объектов оценки доходным подходом было принято решение вести расчет стоимости 1 кв.м. общей площади по аналогам помещений наиболее ликвидных на рынке, порядка 100 кв.м. – 200 кв.м. для офисных площадей и 500 кв.м. – 1000 кв.м. для складских площадей. По мнению Оценщика, применение данного допущения позволит получить достоверную информацию о справедливой (рыночной) стоимости оцениваемых объектов при применении доходного подхода.
- 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.» Представитель Оценщика провел осмотр объекта оценки.

Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте настоящего отчета оговорены специальные допущения, которые использовались оценщиком при проведении расчетов стоимости.

### 3.4 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно 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.

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» 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 «Сюрвей.ру» 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.

### 3.6 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Миронов Александр Андреевич 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 Миронов Александр Андреевич 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 Миронов Александр Андреевич 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



/Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
ООО «Сюрвей.ру»

/ Миронов Ан.А./

## 4 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:

### 4.1.1 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.).

### 4.1.2 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>).

### 4.1.3 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 Указанию 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 18 июля 2012 года N 106н "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](http://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 «справедливая 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 – 17 января 2018 года.

## 5 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 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	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	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	№ 33-А-27588/16-(0)-0 от 29.12.2016 г.	1
*	<b>ИТОГО</b>		<b>62</b>

*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.

### 5.2 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.<sup>2</sup>

Согласно Свидетельствам о государственной регистрации права на недвижимость субъектом права объекта оценки являются владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Эверест Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных

<sup>2</sup> Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

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, в соответствии с которыми на объект оценки имеются обременения в виде доверительного управления.

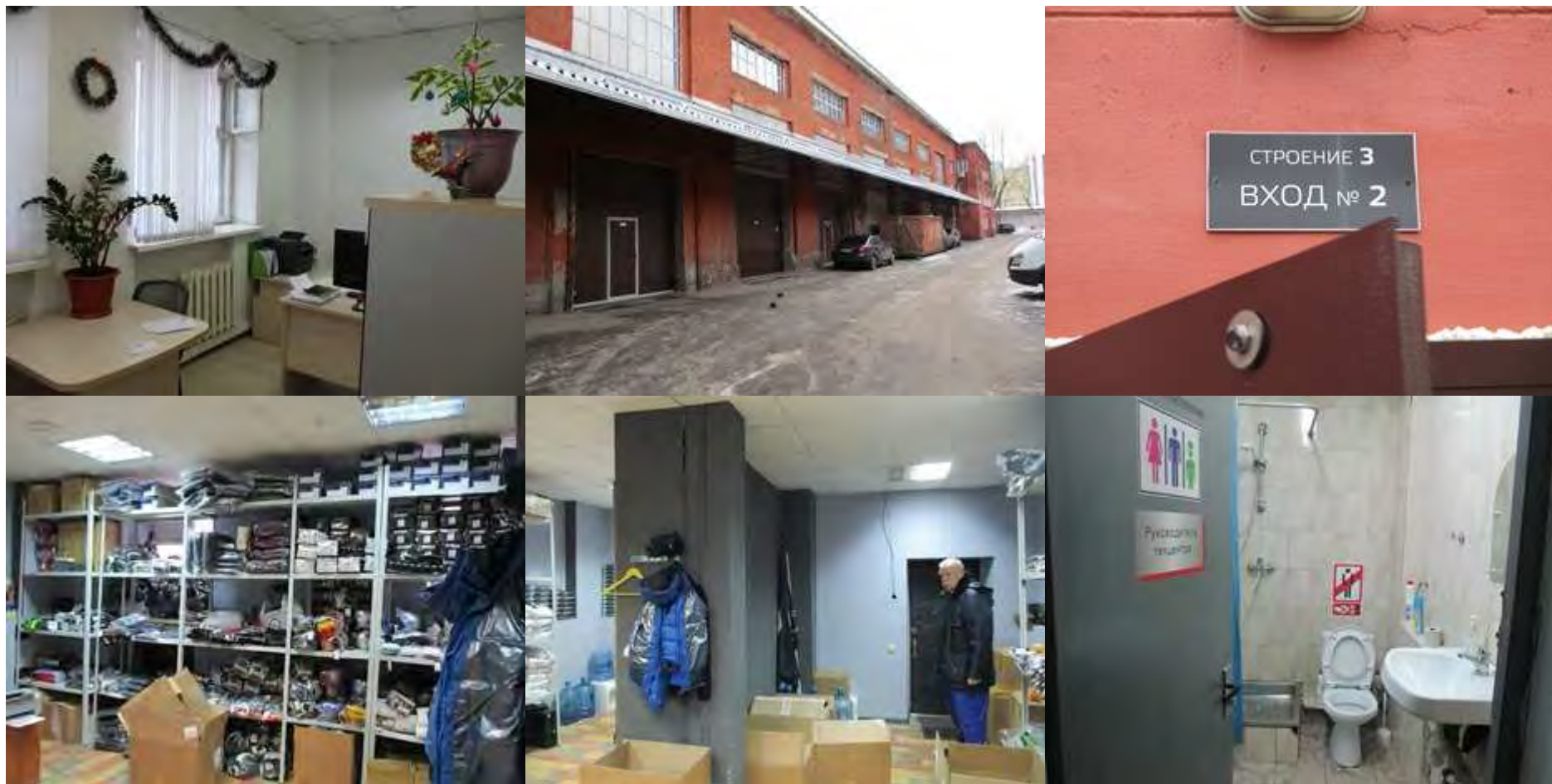
### 5.3 Фотографии объекта оценки

#### 5.3.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 73425, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3









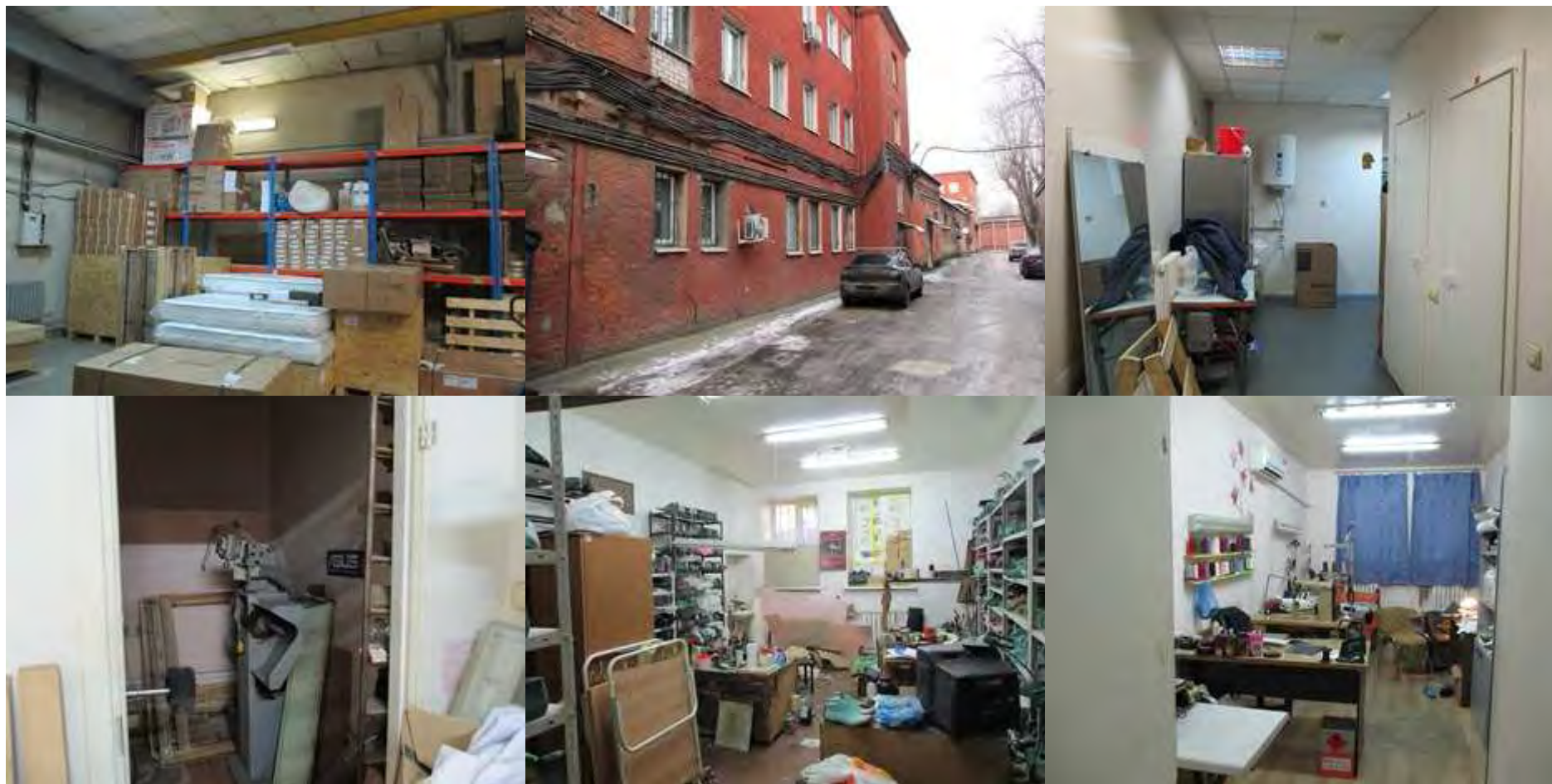










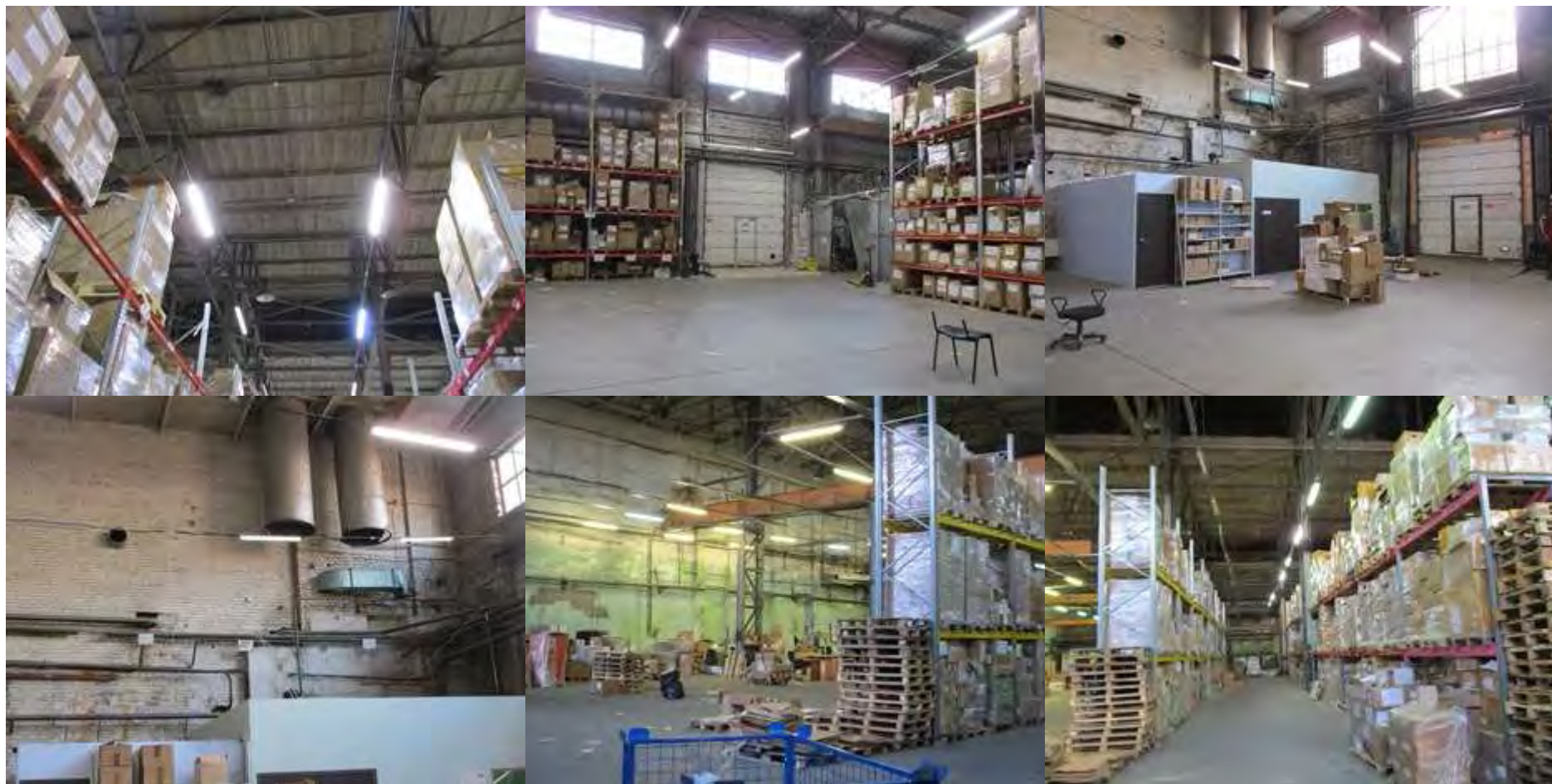




















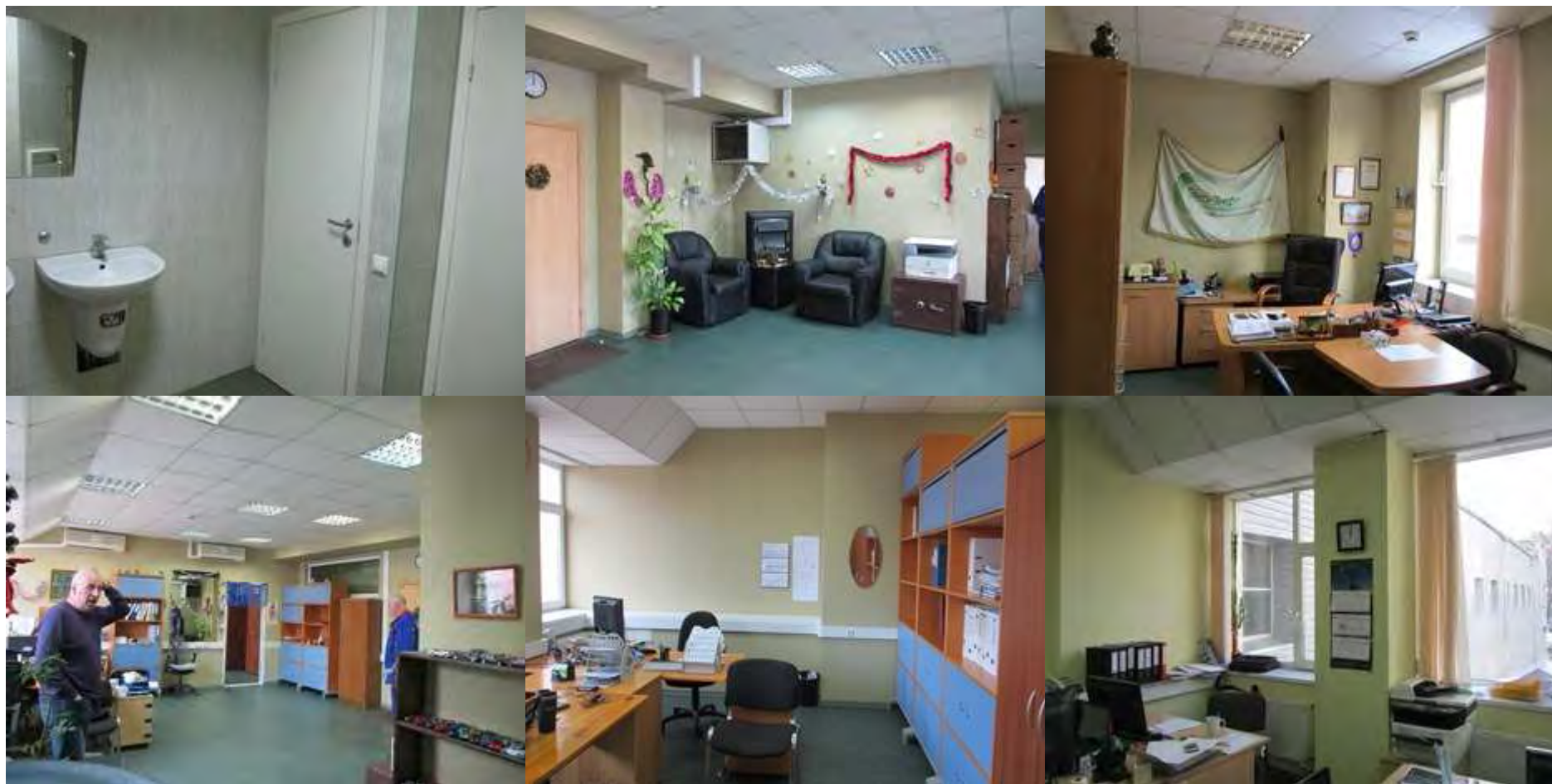


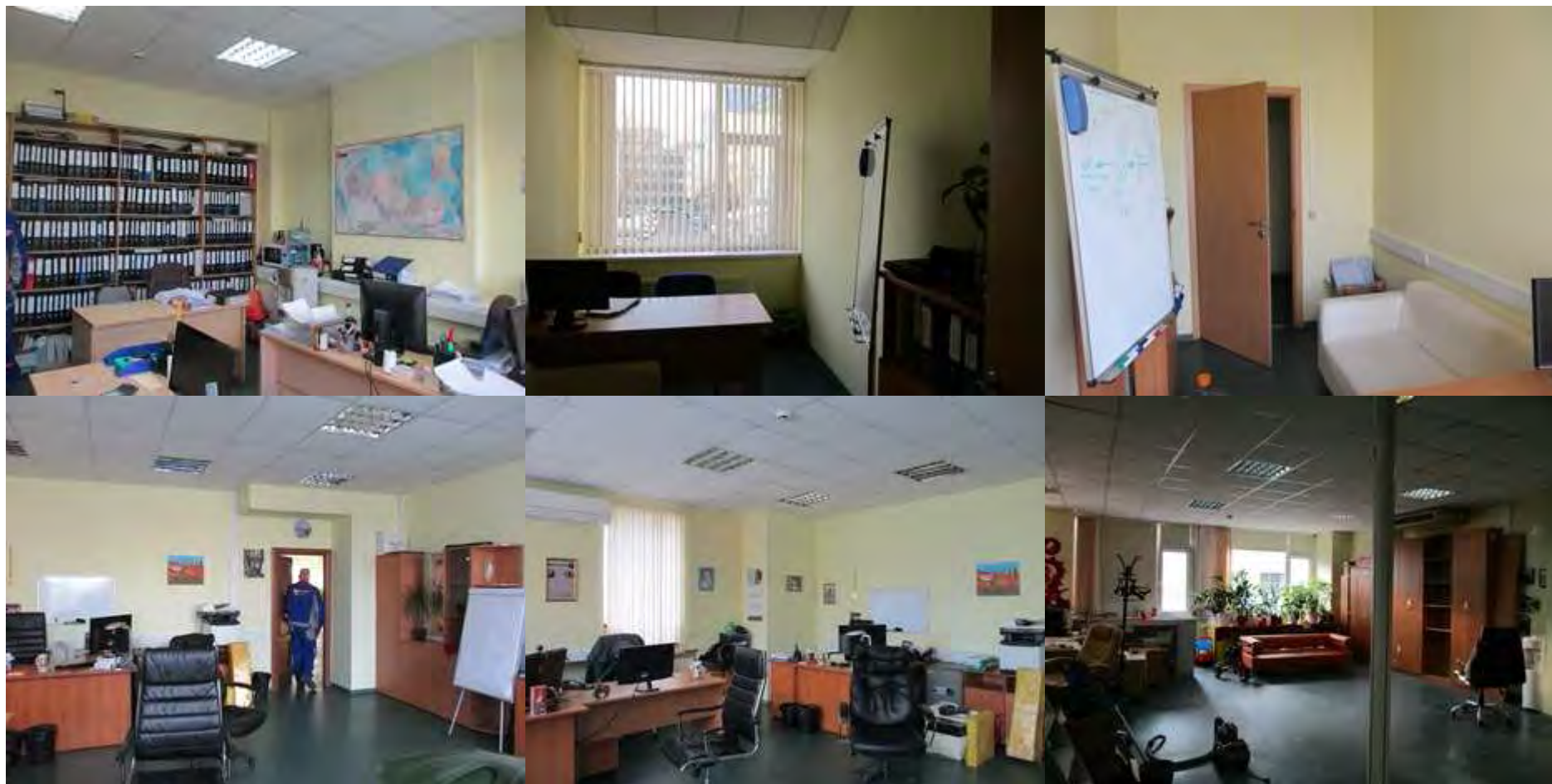
### 5.3.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 73524, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7























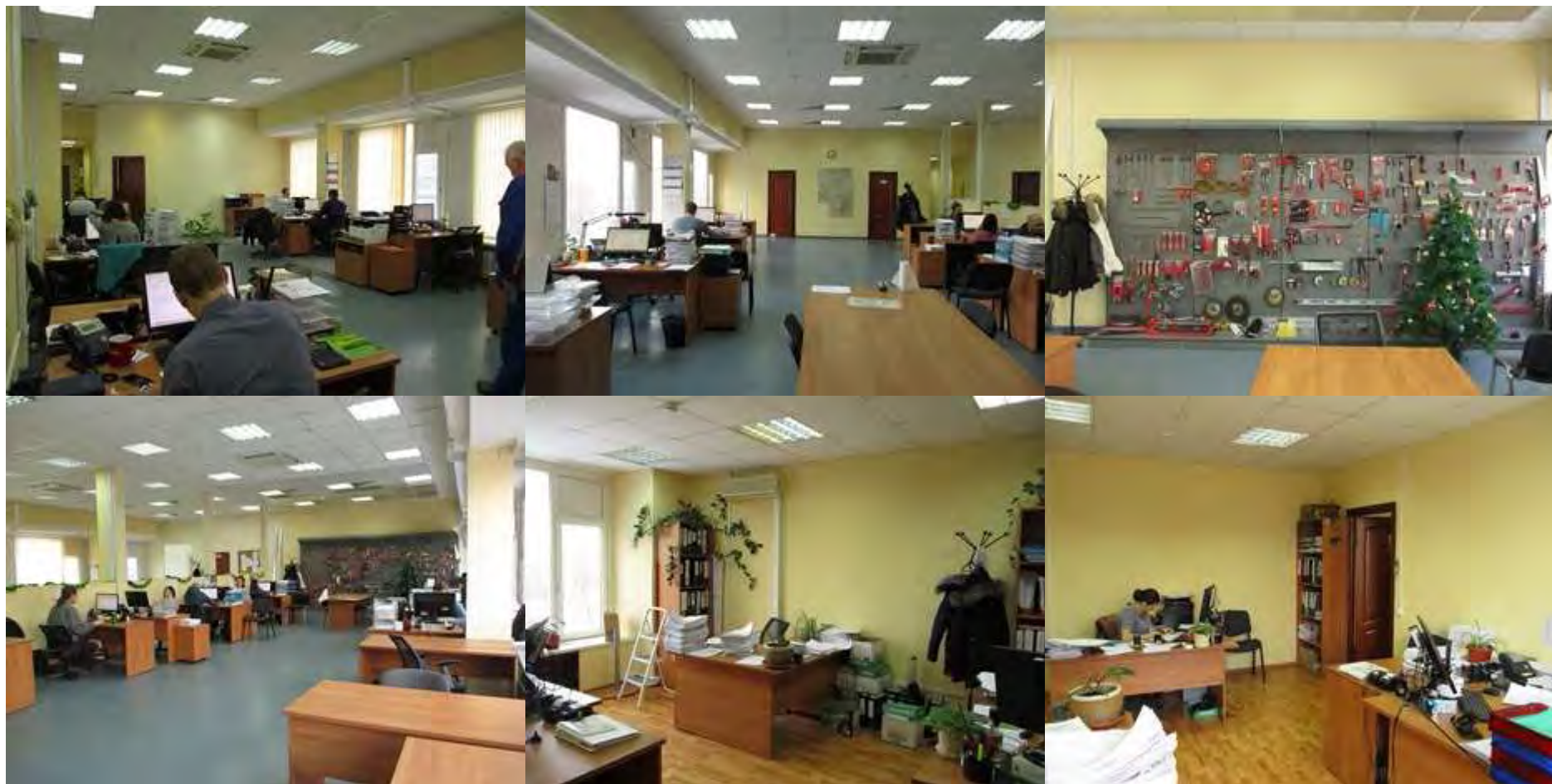










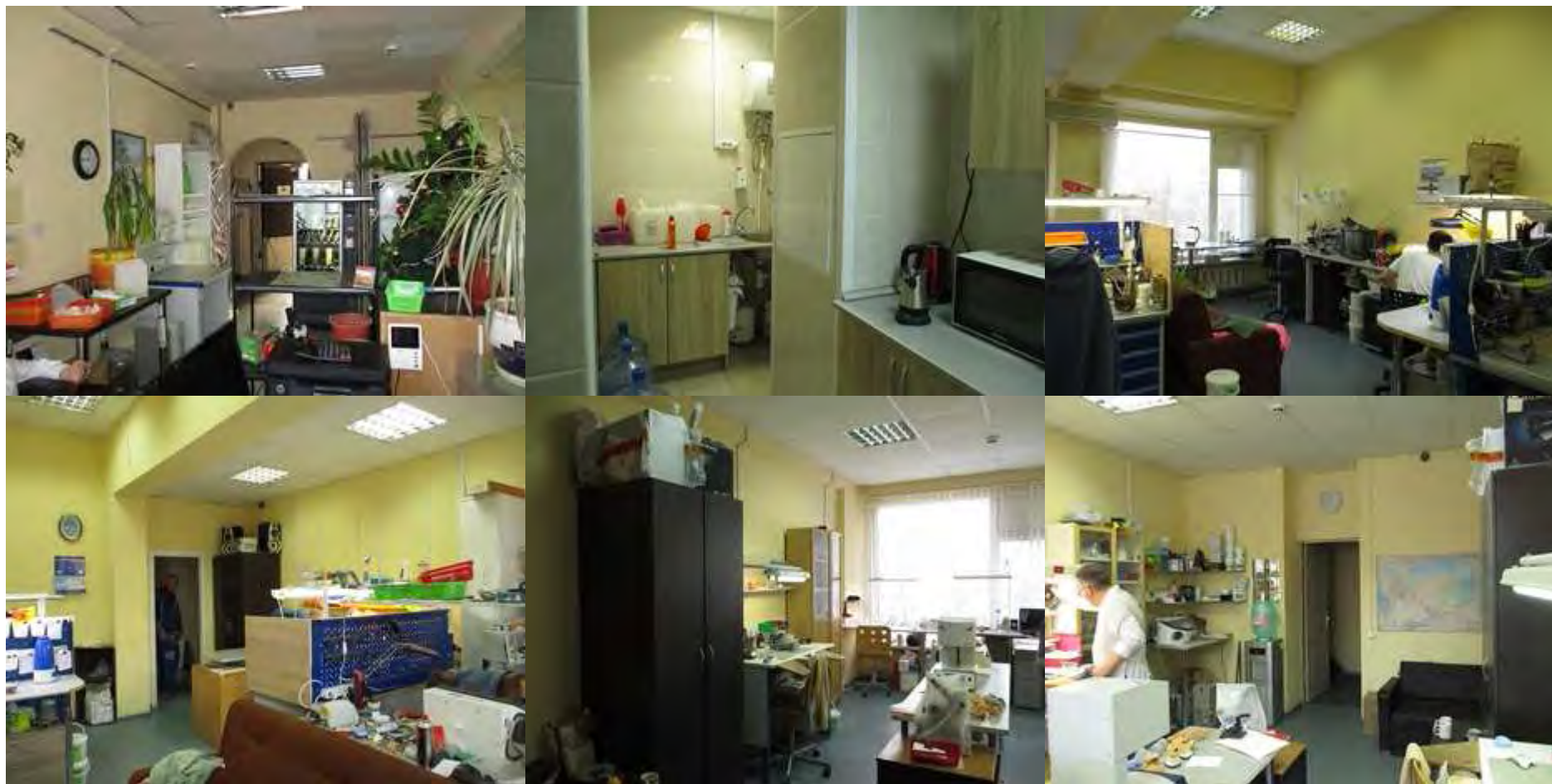


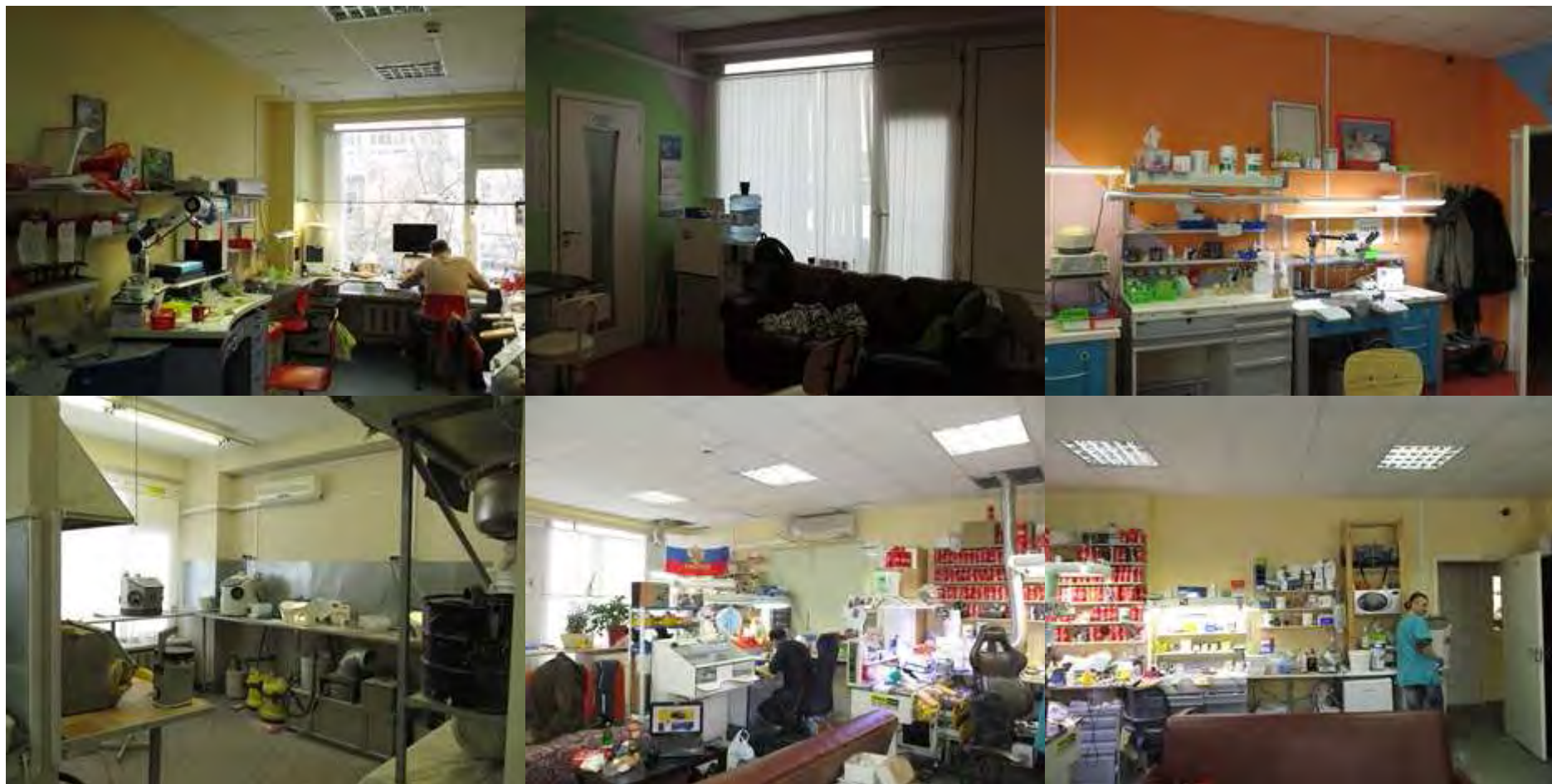










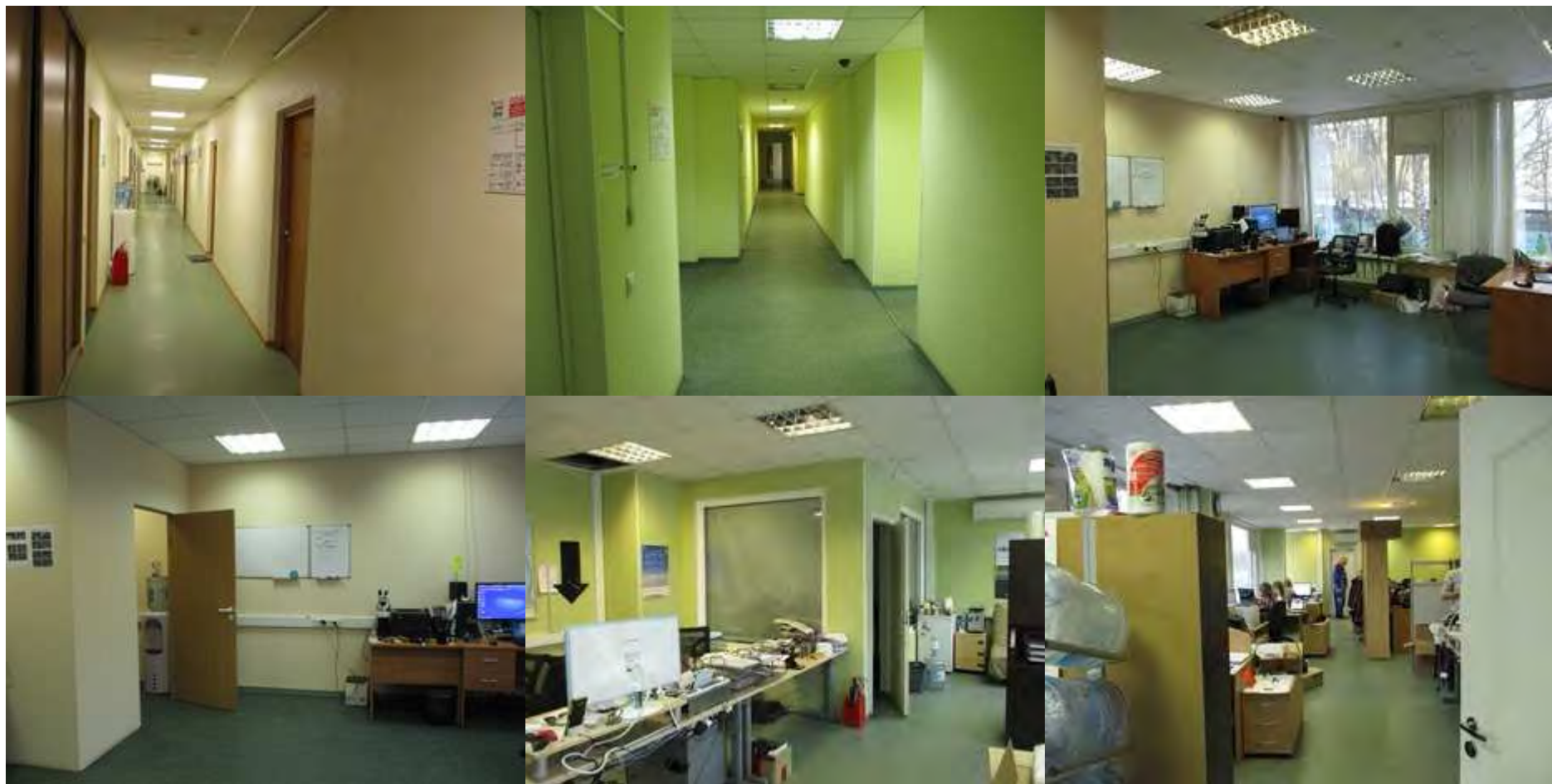








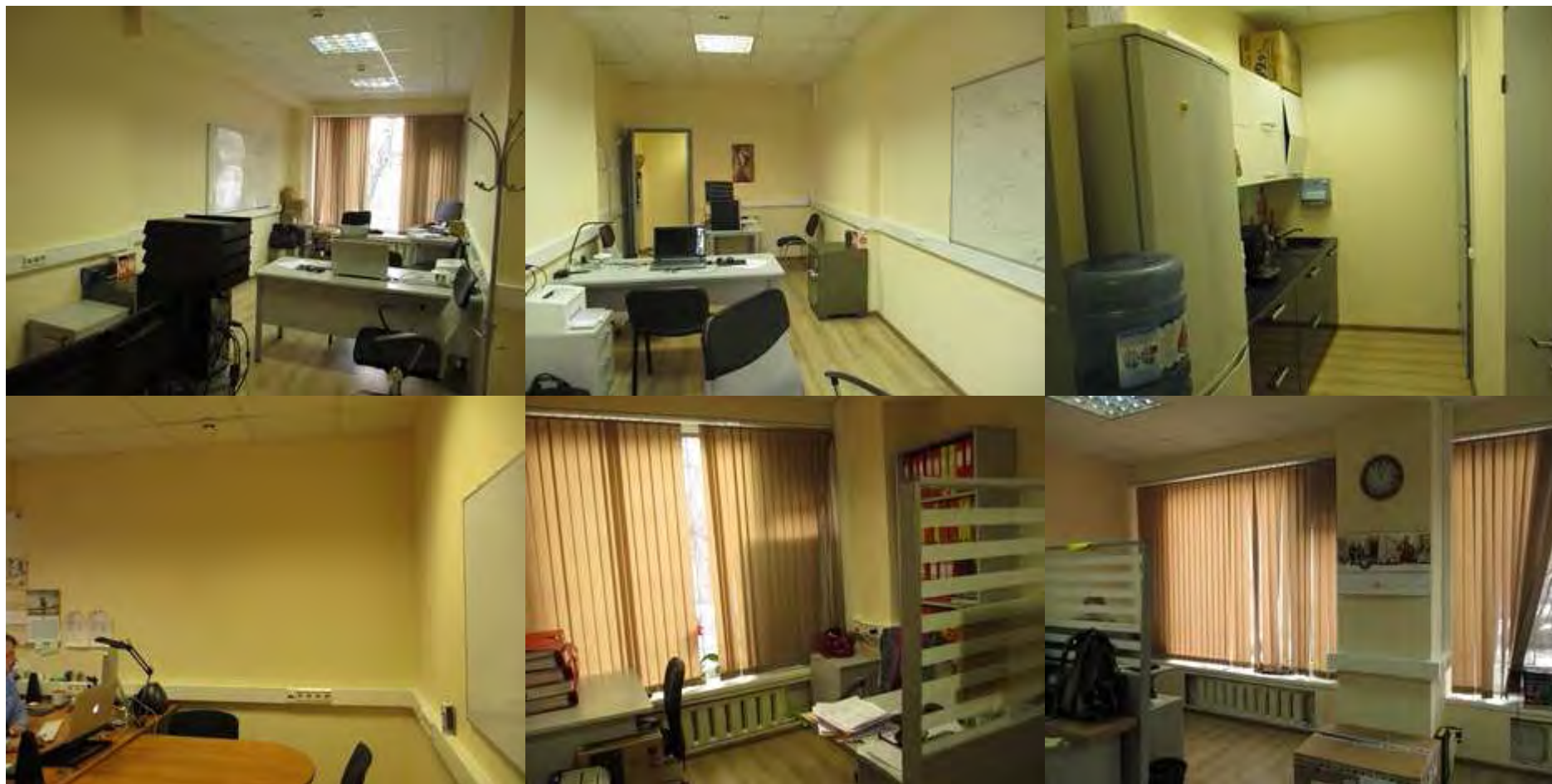
















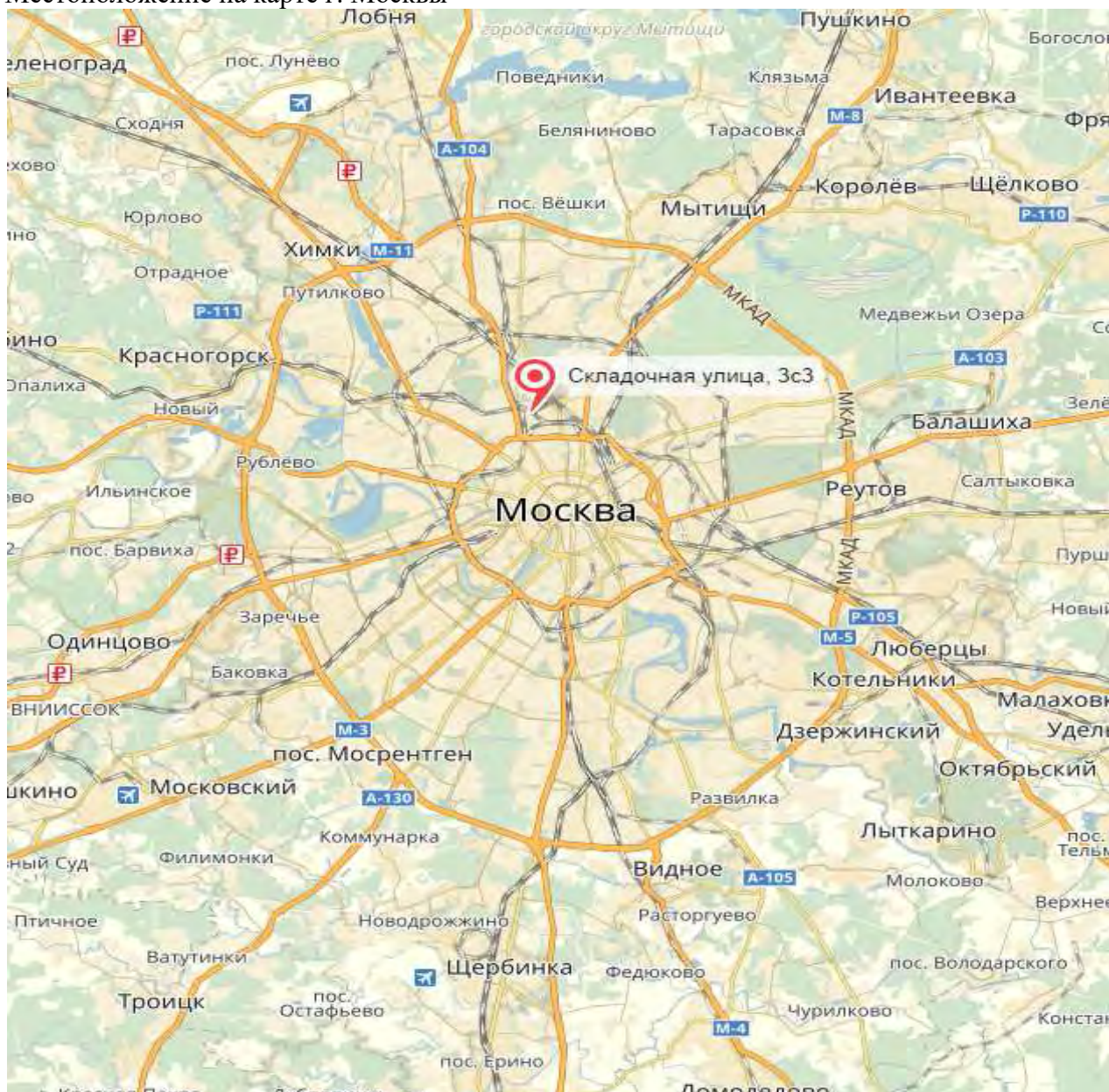


## 5.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилые здания общей площадью 13 535,40 кв.м. и право аренды земельного участка общей площадью 11 774,00 кв. м.) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7.

Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.<sup>3</sup>

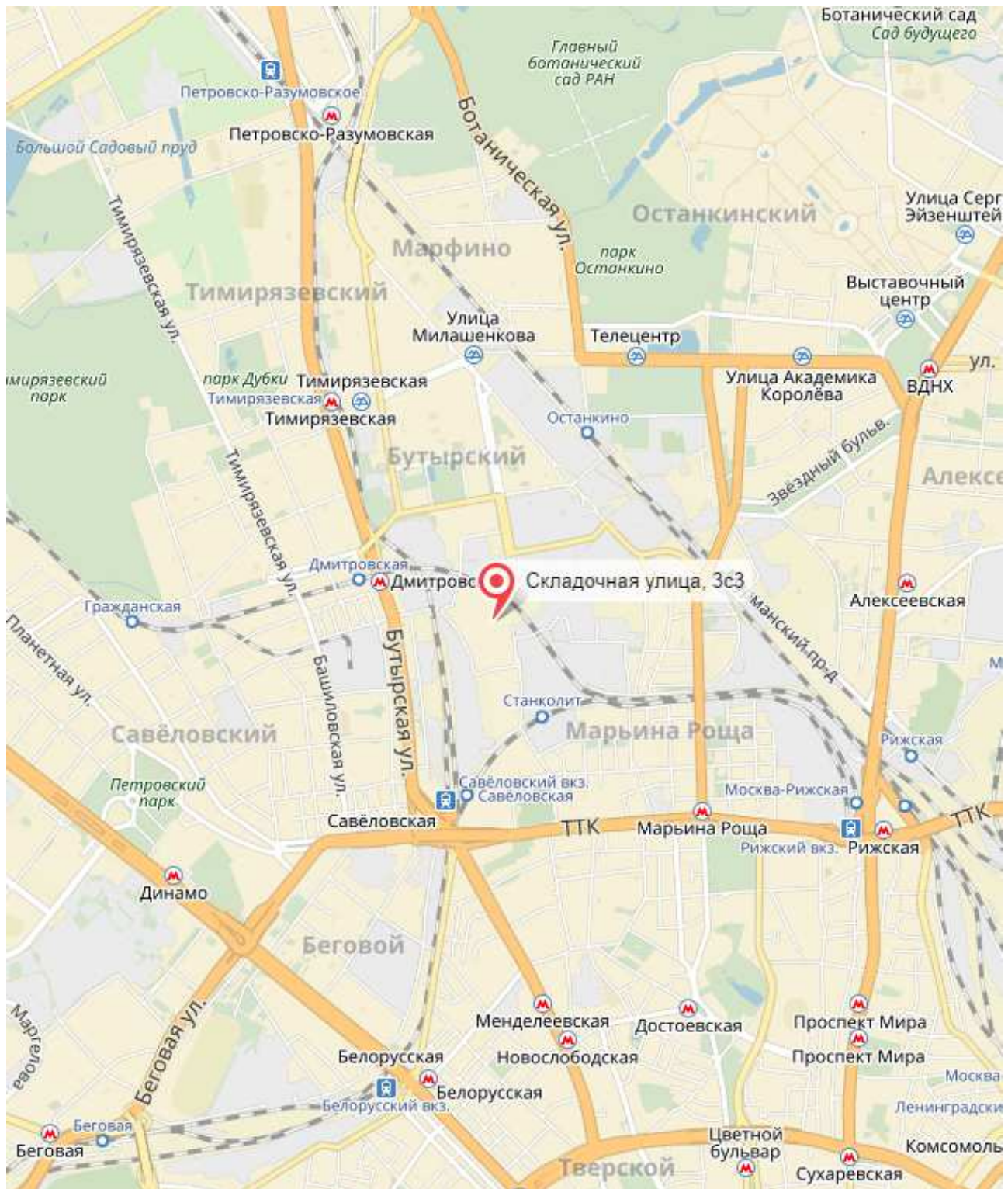
Местоположение на карте г. Москвы



<sup>3</sup> Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

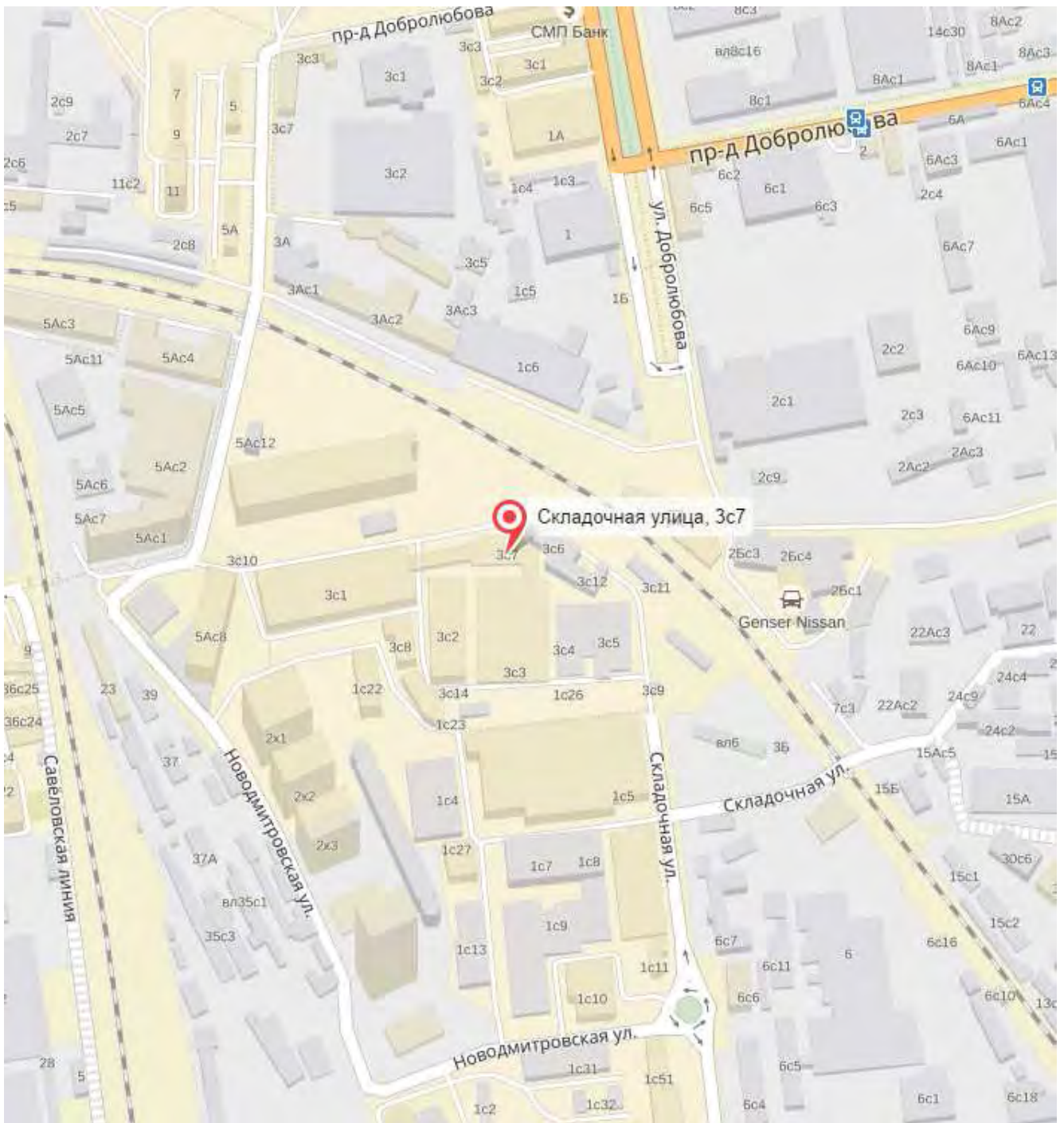


### Местоположение на карте района г. Москвы











#### Локальное местоположение Объекта

Объекты находятся 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.

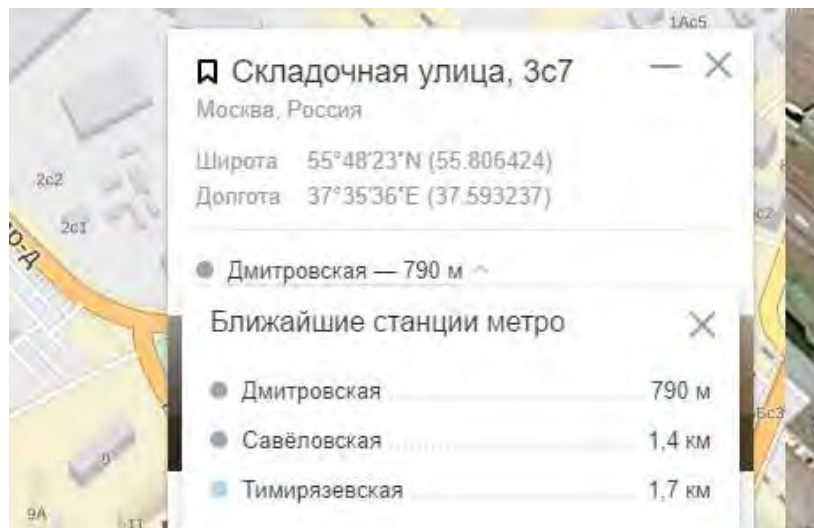


### Пешеходная доступность

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

Таблица 5-1 Станции метрополитена в ближайшем окружении

Название станции метро, линии метрополитена	Расстояние до Объекта	Время движения 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 находится 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.

#### 5.4.1 Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права/Договор аренды	Назначение
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года	складское
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года	офисное
<b>Итого:</b>		<b>13 535,40</b>			

#### Данные кадастрового учета земельного участка

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	163 611 268,52
				<b>163 611 268,52</b>

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.

### 5.4.2 Определение класса объекта оценки:

#### Краткая классификация офисной недвижимости:

№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		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 крытая многоуровневая	5	организованная охраняемая парковка с	4	недостаточное количество мест на	3	отсутствие парковки	2

		наземная парковка с крытым переходом в здание		достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки		неохраняемой наземной автостоянке; 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
	<b>Интервал класса</b>	<b>20-25</b>		<b>16-19</b>		<b>12-15</b>		<b>8-12</b>	

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



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

### 6.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в ноябре макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в октябре 2017 года замедлился до 1% (здесь и далее: г/г) после роста на 2,4% по итогам сентября. Министерство не опубликовало оценку динамики ВВП по итогам десяти месяцев текущего года, однако исходя из данных Росстата за январь-сентябрь, рост за десять месяцев можно оценить на уровне 1,5-1,6% в годовом выражении.

Одной из причин замедления роста ВВП могла стать нулевая динамика промышленного производства. По данным Росстата, в октябре рост промпроизводства замедлился до нуля к соответствующему периоду 2016 года после увеличения на 0,9% по итогам сентября. При этом с исключением сезонности в октябре текущего года промышленное производство сократилось на 0,1% (месяц к месяцу). По итогам января-октября 2017 года промпроизводство увеличилось на 1,6% по сравнению с соответствующим периодом прошлого года.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то сегмент «Добыча полезных ископаемых» повторил сентябрьскую динамику, снизившись на 0,1%. В секторе «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 0,1% после увеличения на 1,1% в сентябре. Сектор «электроэнергия, газ и пар» упал на 2,1% после небольшого снижения на 0,1% месяцем ранее. Падение в «Водоснабжении» в отчетном периоде замедлилось до 1% с 3,6% в сентябре.

## Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июль'17	+4,0	-0,8	+0,1	-4,0
Август'17	+2,9	+0,7	+0,3	-3,4
Сентябрь'17	-0,1	+1,1	-0,1	-3,6
Октябрь'17	-0,1	+0,1	-2,1	-1,0
Январь-октябрь'17	+2,5	+0,9	+1,3	-2,4

Таким образом, обрабатывающая промышленность стала единственным сектором промпроизводства, показавшим небольшое увеличение. В то же время, неприятным «сюрпризом» стало столь сильное замедление темпов роста этого сектора. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных секторов и позиций представлена в следующей таблице:

## Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-октябрь 2017	Октябрь 2017 / Октябрь 2016	Январь-октябрь 2017 / Январь-октябрь 2016
Добыча угля, млн тонн	338	+8,9%	+7,2%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	456	-2,1%	+0,2%
Природный газ, млрд м <sup>3</sup>	493	+2,2%	+12,0%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+9,4%	+7,9%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,9	+11,1%	+6,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	-0,6%	+4,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	115	+0,0%	+19,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,7	-5,3%	-4,9%
Плиты из цемента, бетона или искусственного камня, млн м <sup>2</sup>	13,9	+9,9%	+9,0%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м <sup>3</sup>	18,1	-3,6%	-4,2%
Цемент, млн тонн	47,9	-0,6%	-1,5%
Трубы стальные, млн тонн	557	-11,6%	-2,9%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	+36,5%	+23,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	127	+32,6%	+16,6%

В добывающем сегменте отметим продолжение роста добычи угля (+8,9% к октябрю 2016 года), в то время как давление на данный сегмент оказала снизившаяся на 2,1% добыча нефти. Это может быть следствием участия России в соглашении об ограничении добычи нефти рядом стран, включая участников ОПЕК. В пищевой промышленности производство мяса скота выросло на 9,4%, а мяса домашней птицы показало рост на 11,1%. Это привело к ускорению роста данных позиций по итогам десяти месяцев текущего года до 7,9% и 6,1% соответственно (после 7,8% и 5,3% по итогам января-сентября). Производство строительных материалов показало разнонаправленную динамику, при этом ряд позиций замедлили свое падение (цемент, керамический кирпич), в то время как выпуск плит из цемента, бетона и

камня в октябре вырос почти на 10%. Производство стальных труб упало на 11,6%, в то время как в автомобилестроении рост выпуска в октябре превысил 30% как по легковым, так и грузовым транспортным средствам. В итоге, за десять месяцев рост выпуска легковых и грузовых автомобилей составил 23,1% и 16,6% соответственно.

Помимо этого, во второй половине ноября Росстат предоставил информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам девяти месяцев 2017 года. Он составил 7,4 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2016 года российские компании заработали 8,1 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль по итогам января-сентября текущего года сократилась на 8,8%.

Показатель	Январь-сентябрь	Справочно: Январь-сентябрь
	2017 г.	2016 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+7 385,8	+8 099,4
Доля убыточных предприятий	29,0%	28,5%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,5 п.п. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года до 29%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-сентябре 2017 г., млрд руб.	Январь-сентябрь 2017 г. / Январь-сентябрь 2016 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+231,6	-9,9%
Добыча полезных ископаемых	+1 890,3	+19,6%
Обрабатывающие производства	+2 122,1	-10,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+415,1	-0,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+417,0	-3,4%
Водоснабжение	+13,1	+72,3%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 033,2	-22,3%
Строительство	+27,3	-66,4%
Транспортировка и хранение	+790,0	-2,1%
Информация и связь	+268,6	-0,7%

По итогам девяти месяцев текущего года большинство видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Вместе с этим нельзя не отметить разнонаправленную динамику фин. результата по различным видам деятельности. Так, положительный сальдированный результат снизился в сегментах «Сельское хозяйство» (-9,9%), «Обрабатывающие производства» (-10,1%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (где падение за девять месяцев замедлилось до 22,3% после обвала на 34% по итогам января-августа), а также «Строительство» (-66,4% после снижения на 26,2% за январь-август). В то же время сальдированный финансовый результат в сегменте «Добыча полезных ископаемых» продолжил существенный рост (+19,6%), в сегменте «Водоснабжение» - рост ускорился до



72,3% с 52,9% за 8 месяцев. Кроме этого, динамика сальдированного фин. результата в сегменте «Информация и связь» вернулась в отрицательную область (-0,7% по итогам января-сентября).

Банковский сектор после катастрофических сентябрьских результатов (убыток в 322 млрд руб.) вернулся к прибыли и заработал за октябрь 18 млрд руб. По итогам января-октября текущего года прибыль кредитных организаций составила 693 млрд руб. (из этой суммы прибыль Сбербанка – 560 млрд руб.) после 675 млрд руб. по итогам девяти месяцев. За январь-октябрь 2016 г. прибыль сектора составила 714 млрд руб.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить продолжение роста активов (+0,6%), составивших 82,7 трлн руб. на конец октября. Совокупный объем кредитов экономике увеличился на 0,4%. В то же время объем кредитов нефинансовым организациям увеличился незначительно (менее 0,05%). При этом объем кредитов физическим лицам вырос на 1,2%. По состоянию на 1 ноября текущего года совокупный объем кредитов экономике составил 41,8 трлн руб., в том числе кредиты нефинансовым организациям – 30 трлн руб., и кредиты физическим лицам – 11,8 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в ноябре недельный рост цен держался на уровне 0-0,1%. За весь ноябрь цены увеличились на 0,2%. По состоянию на 1 декабря в годовом выражении инфляция снизилась до 2,5% после 2,6% на начало ноября.

**Динамика инфляции по месяцам в 2016-2017 гг.**

Месяц	2016	2017
Август	0,0%	-0,5%
Сентябрь	0,2%	-0,1%
Октябрь	0,4%	0,2%
Ноябрь	0,4%	0,2%

Одним из факторов, влияющих на рост потребительских цен, является динамика обменного курса рубля. В отчетном периоде среднее значение курса доллара выросло до 58,9 руб. с 57,7 руб. в октябре на фоне роста средней цены на нефть. Среди причин может быть ускорение оттока капитала на фоне погашения банками внешних обязательств, а также увеличение объемов покупки валюты Минфином. Отметим, что ведомство планировало закупить в ноябре на рублевые нефтегазовые сверхдоходы иностранной валюты на 62% больше, чем в октябре (123 млрд руб. против 76 млрд руб.).

Динамика официального курса доллара США в 2016-2017 гг.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Август'17	59,5	58,7	59,6
Сентябрь'17	58,7	58,0	57,7
Октябрь'17	58,0	57,9	57,7
Ноябрь'17	57,9	58,3	58,9

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам девяти месяцев текущего года составил 250,5 млрд долл. (+25,8% к январю-сентябрю 2016 г.). В то же время товарный импорт составил 170 млрд долл. (+24,8% к январю-сентябрю 2016 г.). В сентябре положительное сальдо торгового баланса составило 10,2 млрд долл., увеличившись к аналогичному периоду предыдущего года на 37,4%. Положительное сальдо торгового баланса за период с января по сентябрь 2017 года составило 80,4 млрд долл. (+28%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Экспорт продолжил свой рост, превысив значение июня текущего года, в то время как импорт замедлился до значений, наблюдаемых в июне-июле. Замедление темпов роста импорта при сохранении значительного темпа роста экспорта способствовало восстановлению внешнеторгового сальдо до 10 млрд долл. (уровень февраля текущего года) с 3 млрд долл. в июле, что в свою очередь, оказало поддержку курсу рубля в сентябре.

### Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-сентябре 2017 г.

Показатель	Млрд долл.	Январь-сентябрь 2017 /
	США	Январь-сентябрь 2016, %
<b>Экспорт, в т. ч.</b>	250,5	+25,8
Топливо-энергетические товары	154,6	+30,8
<b>Металлы и изделия из них, в т. ч.</b>	25,9	+25,1
черные металлы	15,6	+33,7
цветные металлы	9,4	+13,6
Машины, оборудование и транспортные средства	17,4	+16,6
<b>Продукция химической промышленности, в т. ч.</b>	17,4	+14,2
калийные удобрения	1,4	-6,9
азотные удобрения	1,7	+3,5
Продовольственные товары и с/х сырье	14,0	+18,9
<b>Импорт, в т. ч.</b>	170,0	+24,8
Машины, оборудование, транспортные средства	77,8	+28,7
Продовольственные товары и с/х сырье	20,5	+16,5
Продукция химической промышленности	29,0	+18,7

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что как экспорт, так и импорт большинства важнейших товаров в январе-сентябре выросли к аналогичному периоду 2016 года. Лидером роста среди экспортируемых товаров стали черные металлы (+33,7%). При этом рост экспорта металлов и изделий из них составил 25,1%. Экспорт топливно-энергетических товаров вырос на 30,8%. Наиболее скромный рост показал вывоз азотных удобрений (+3,5%), вывоз же калийных удобрений сократился на 6,9%. При этом экспорт продукции химической промышленности увеличился на 14,2%. Что касается импорта важнейших товаров, то ввоз машин, оборудования и транспортных средств вырос на 28,7%; продукции химической промышленности – увеличился на 18,7%; продовольственных товаров и с/х сырья – вырос на 16,5%.

Показатель	1.10.16	1.10.17	Изменение
Объем внешнего долга, млрд долл.	520,288	537,458	+3,3%
	<b>1.11.16</b>	<b>1.11.17</b>	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	390,741	424,857	+8,7%

Что касается динамики внешнего долга страны, то по оценке ЦБ, по состоянию на 1 октября текущего года объем внешнего долга увеличился за год на 3,3% до 537,5 млрд долл. В то же время золотовалютные резервы Центрального Банка по состоянию на 1 ноября выросли за год на 8,7% до 424,9 млрд долл.

#### Выводы:

- **Рост ВВП в октябре 2017 года замедлился до 1% после увеличения на 2,4% по итогам сентября;**
- **Промпроизводство в годовом выражении в сентябре 2017 года не изменилось после роста на 1,5% месяцем ранее;**



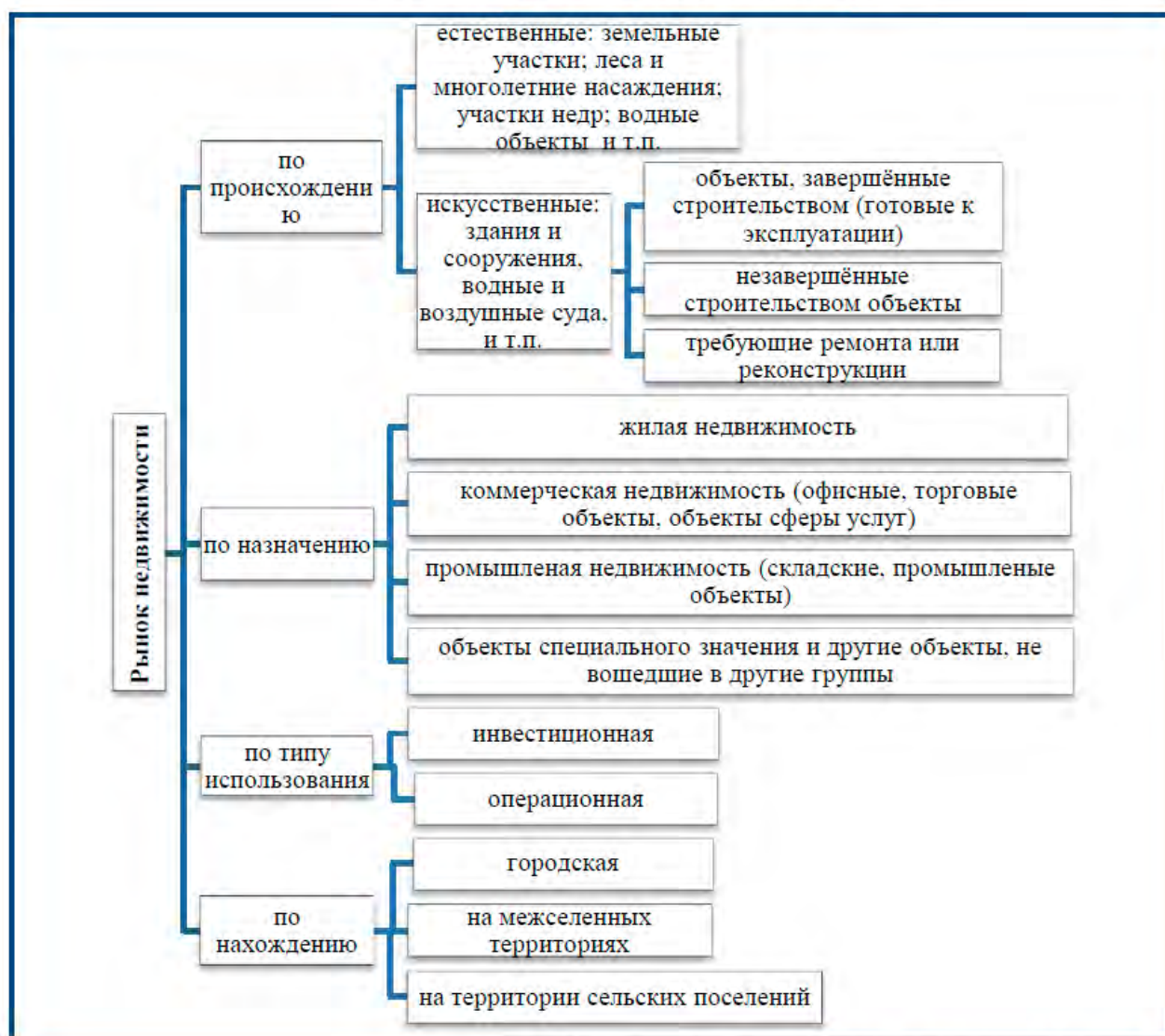
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре текущего года составил 7,4 трлн руб. по сравнению с 8,1 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,5 п.п. до 29%;**
- **В банковском секторе в январе-октябре 2017 года зафиксирована сальдированная прибыль в объеме 693 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 560 млрд руб.) по сравнению со 714 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;**
- **Потребительские цены в ноябре увеличились на 0,2%, при этом рост цен в годовом выражении на начало декабря замедлился до 2,5%;**
- **Среднее значение курса доллара США в ноябре увеличилось до 58,9 руб. по сравнению с 57,7 руб. в октябре несмотря на рост цен на нефть;**
- **Товарный экспорт по итогам девяти месяцев 2017 г. вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 25,8% до 250,5 млрд долл., в то время как товарный импорт за этот же период увеличился на 24,8% до 170 млрд долл.**
- **Объем золотовалютных резервов России за год увеличился на 8,7% до 424,9 млрд долл.**

Источник: [http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika\\_dannye\\_za\\_noyabr/](http://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_noyabr/)

## 6.2 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.

## 6.3 Анализ рынка объекта оценки

### 6.3.1 Рынок офисной недвижимости (3 квартал 2017 год, Москва).



#### Индикаторы рынка

**Общее предложение – 17,2 млн м<sup>2</sup>**

**Объем ввода – 74,6 тыс. м<sup>2</sup>**

**Уровень законтности – 11,2%**

**Объем сделок – 423 тыс. м<sup>2</sup>**

**Ставка аренды в классе А\* – \$440/м<sup>2</sup>/год, в классе В – \$220/м<sup>2</sup>/год**

**Ставка аренды на премиальные объекты – \$680/м<sup>2</sup>/год**

\* Здесь и далее запрашиваемая базовая ставка аренды без НДС и ОПЕКС.

#### Предложение

Объем существующего предложения по итогам III квартала составил 17,23 млн м<sup>2</sup>, из них 3,96 млн м<sup>2</sup> – класс А. В III квартале рынок пополнился 75 тыс. м<sup>2</sup>, что почти в 3,5 раза больше, чем за первую половину года. Два из четырех появившихся объектов относятся к классу А, остальные – к сегменту В+/-.

При этом всего с начала года объем ввода оказался рекордно низким (95 тыс. м<sup>2</sup>) значением ввода офисного предложения за первые три квартала года в течение последних пяти лет.

Фактически итоговый показатель прироста будет зависеть от ввода двух башен в составе ММДЦ «Москва-Сити», т.к. они формируют 70% от запланированного до конца года объема ввода.

**В случае получения документации о вводе на все заявленные до конца 2017 г. объекты, суммарный годовой прирост может составить 450–465 тыс. м<sup>2</sup>**



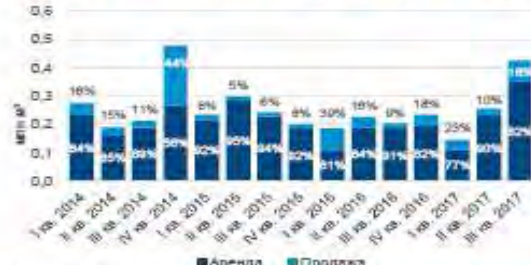
Источник: Colliers International

#### Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. м<sup>2</sup>, что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г.

Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 м<sup>2</sup>, так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. м<sup>2</sup>.

**Продолжает сокращаться доля сделок по пересогласованию и пересмотру условий аренды. Более 80% от общего объема относится к переездам компаний**



Источник: Colliers International



### Вакантные площади

Среднее значение вакансии по рынку не претерпело серьезных изменений. Объем введенного свободного предложения компенсировался умеренным чистым поглощением. В среднем по рынку доля вакантности составила 11,2%. В абсолютном выражении предлагается в аренду и на продажу 1,8 млн м<sup>2</sup>. В структуре свободного предложения 32% сформировал класс А, 50% – В+ и 17% – В-.

В связи с дефицитом крупных офисных блоков (более 10 тыс. м<sup>2</sup>) в качественных зданиях с удобной локацией установилась практика заключения предварительных договоров аренды крупными компаниями в строящихся объектах: около 30% офисных площадей во введенных в эксплуатацию с начала года бизнес-центрах и планируемых к вводу до конца года уже не предлагается на рынке. В то же время собственники некоторых объектов продолжают переносить сроки ввода в эксплуатацию до подписания Pre-lease с якорным арендатором.

Существующий объем свободных офисных площадей имеет неравномерное распределение, и для некоторых субрынков характерным является дефицит качественного предложения



Источник: Colliers International

### Ставки аренды

III квартал характеризовался стабильными ставками аренды. Традиционно колебания наблюдались в приведенном показателе ставки из-за волатильности курсов валют. Рынок по-прежнему остается рублевым.

Наблюдалось небольшое локальное изменение запрашиваемых рублевых ставок аренды по районам и классам, однако это незначительно увеличило среднерыночный уровень – в пределах 1-3%. В ЦДР приведенные ставки аренды на офисы класса А составили 30 785 руб./м<sup>2</sup>/год, на класс В+ – 20 240 руб./м<sup>2</sup>/год.

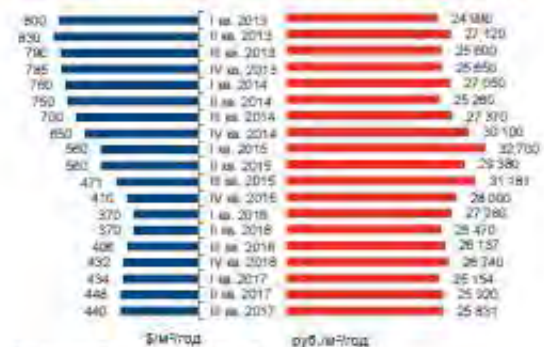
### Цены продаж

В сегменте продаж сохраняются тенденции начала года: объем свободного качественного предложения остается небольшим, экспонируемые цены продаж стабильны. Вместе с тем с середины года уже наблюдается конвертация существующего интереса в реальные сделки – увеличилось количество сделок по покупке офисных площадей менее 200 м<sup>2</sup> по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

Стоимостные показатели в удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, составляют 180 000 руб./м<sup>2</sup> для класса А и 150 000 руб./м<sup>2</sup> – для класса В+. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./м<sup>2</sup> в классе А и 115 000–130 000 руб./м<sup>2</sup> в классе В+/-.

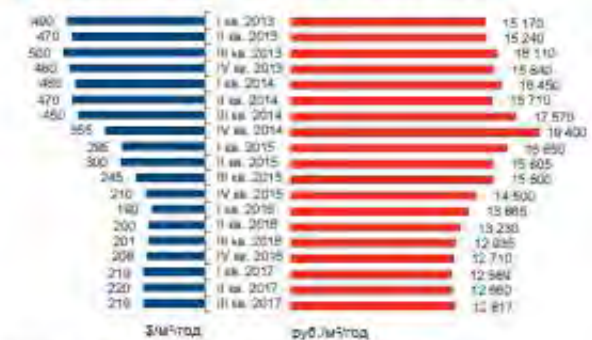
Дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./м<sup>2</sup> для класса А и 265 000–275 000 руб./м<sup>2</sup> для классов В+/- . В башнях ММДЦ «Москва-Сити» предложения варьируются в диапазоне 245 000–450 000 руб./м<sup>2</sup>.

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса А составляет \$440/м<sup>2</sup>/год, в рублях – 25 831 руб./м<sup>2</sup>/год

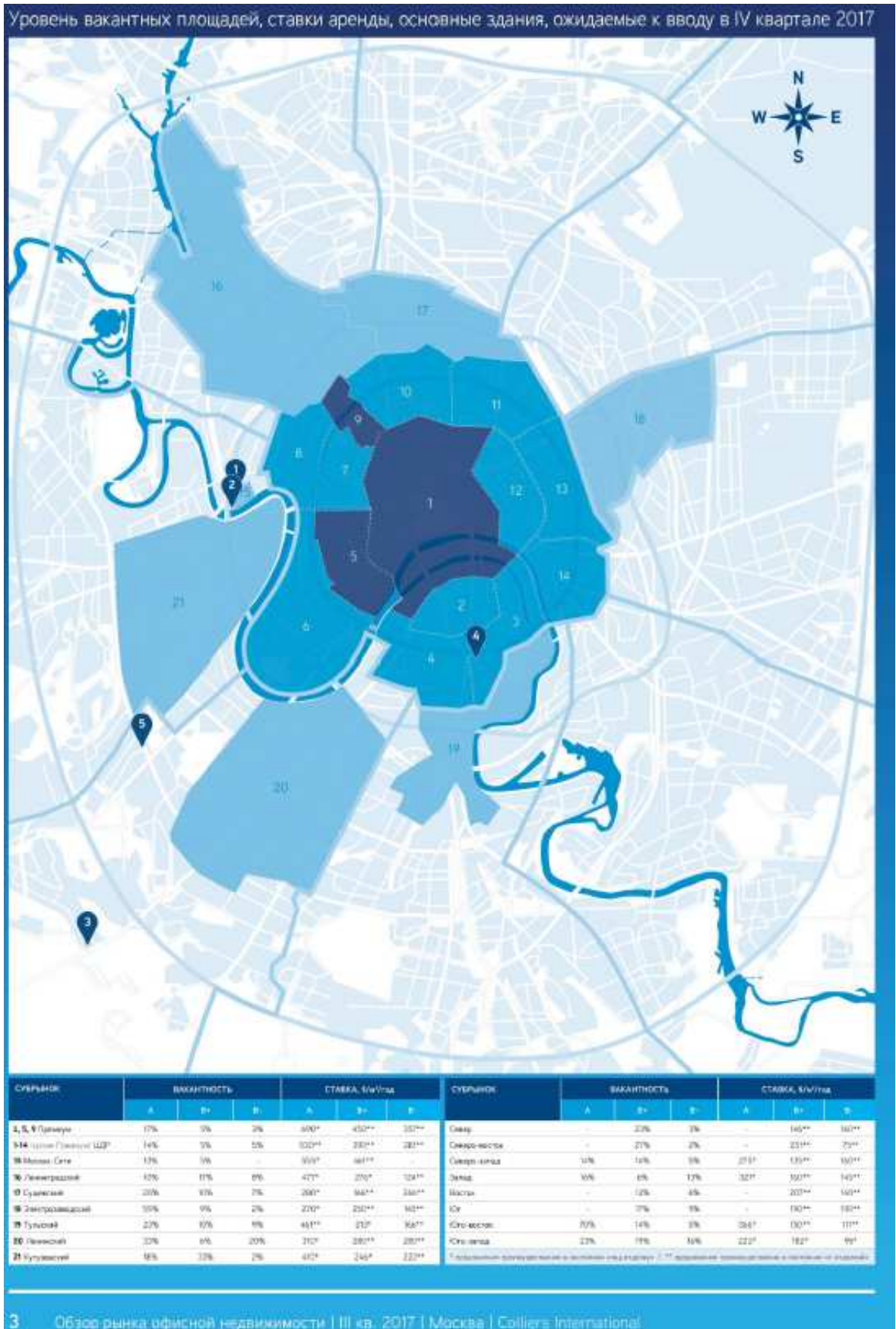


Источник: Colliers International

Приведенная базовая ставка аренды в долларах США для класса В+/- составляет \$219/м<sup>2</sup>/год, в рублях – 12 817 руб./м<sup>2</sup>/год



Источник: Colliers International





## Тенденции и прогнозы

- > Девелоперами анонсировано к вводу в IV квартале 370 тыс. м², из которых классу А соответствуют 340 тыс. м². В случае реализации заявленных планов годовой объем нового строительства в 2017 г. вырастет по сравнению с 2016 г. на 50%.
- > Появление объектов класса А не окажет существенного влияния на объем свободного предложения в данном сегменте, ввиду того что уже сегодня в трех из четырех бизнес-центров класса А в среднем свободно не более 10%.
- > При переносе сроков ввода объектов ММЦД «Москва-Сити» на 2018 г. прирост нового предложения, напротив, окажется ниже прошлогоднего показателя на 40% (т.е. 197 тыс. м²), что отразится и на росте уровня вакантности с ожидаемого 10% до 11,5%.
- > Принимая во внимание, что в двух последних кварталах прирост в объеме сделок составлял 65% и 75%, а в конце года обычно закрывается существенный объем площадей, совокупный объем спроса может составить 1,0 – 1,1 млн м². Несмотря на то, что ожидаемый объем спроса может оказаться выше значений 2014 – 2016 гг., он все же меньше предкризисных значений.

В конце года на рынке будет наблюдаться существенное снижение вакантных площадей и постепенный рост ставок аренды



Источник: Colliers International

- > Сокращение объема качественного предложения, особенно в сегменте крупных блоков, на фоне позитивной динамики спроса постепенно будет толкать вверх ставки в классах А и В+, что, впрочем, заметнее всего проявится в 2018 г.

### Крупнейшие новые сделки в III квартале 2017

КЛИЕНТ	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²	БЦ	ТИП
Tele2	13,1	Офисный парк Comcity	Аренда
«Техносерв»	12,0	Деловой квартал «Новоспаский Двор»	Аренда
Deutsche Bank	8,2	«Аквamarin III»	Аренда
«Европлан»	8,0	БЦ «Оазис»	Предварительная Аренда

Источник: Colliers International

### Основные объекты\*, заявленные к вводу в эксплуатацию в IV квартале 2017

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. М²
1	«Башня Федерация. Восток»	А	Корпорация «АЕОН»	148,5
2	IQ Quarter	А	СiTer Invest B.V., Hais Development	123,0
3	Деловой квартал Neopolis	А	A-Store Estates	63,2
4	«Квартал Парк Легенд», корпус 3	А	ГК «ТЭН»	11,0
5	«Квадрат»	В+	Lenhart Global	9,5

\* Объекты под соответствующими номерами обозначены на карте на стр. 3.

Источник: Colliers International



### 6.3.2 Рынок складской недвижимости (3 квартал 2017 год, Москва).



#### Индикаторы рынка



\* Ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

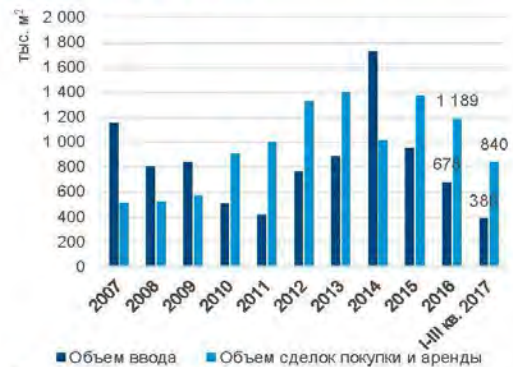
\*\* Цена продажи указана для проектов built-to-suit, реализуемых в крупных логопарках профессиональными девелоперами, не включает НДС.

#### Предложение

По итогам III квартала 2017 г. общее предложение качественных складских объектов в Московском регионе достигло 13,16 млн м², объем ввода за III квартал составил 191 000 м², а с начала года – 386 тыс. м². Таким образом, объем завершеного строительства за первые девять месяцев текущего года был аналогичен результатам прошлого года, когда за I–III кварталы было введено 385 тыс. м².

Наиболее крупными складскими объектами, введенными в эксплуатацию в III квартале стали «Технопарк Успенский» (площадь – 42 000 м²), Ориентир «Север 2» (43 100 м²), Логопарк «Дмитров» (25 600 м²), а также «ПСК Кожухово» (47 715 м²). Следует отметить, что подавляющая часть от общего объема введенных в I–III кварталах 2017 г. складских площадей расположены на севере и востоке Московского региона.

По итогам первых девяти месяцев 2017 г. объем спроса превысил объем ввода более чем в два раза



Источник: Colliers International

Основные индикаторы рынка по направлениям				
	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м²	3 236	4 290	3 449	2 260
	Класс А	2 625	3 764	2 458
	Класс В	611	526	992
Вакантные площади, тыс. м²	406	290	195	188
Вакантные площади, %	12,5%	6,7%	5,7%	8,3%
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м²/год	3 900	3 800	3 400	4 000
Запрашиваемая ставка аренды, класс В, руб./м²/год	3 200	3 200	2 800	3 500

Источник: Colliers International

## Спрос

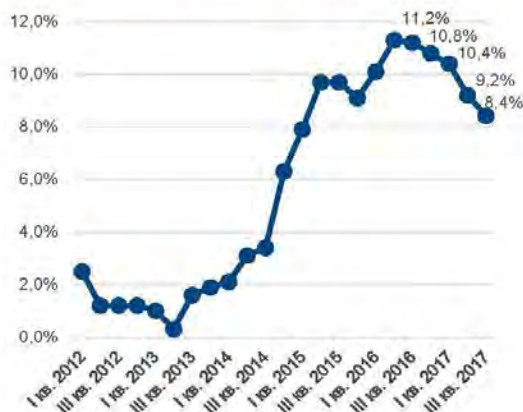
По итогам первых трех кварталов 2017 г. в Московском регионе было арендовано и куплено около 840 000 м<sup>2</sup> складских площадей, что на 38% превышает аналогичный показатель 2016 г. На III квартал 2017 г. пришлось 348 тыс. м<sup>2</sup>, при этом существенный объем спроса сформирован несколькими крупными сделками: покупкой складского комплекса площадью 68 700 м<sup>2</sup> компанией «Утконос», а также сделкой по приобретению будущего склада площадью 146 000 м<sup>2</sup> компанией Wildberries. Оба комплекса будут реализованы по схеме built-to-suit. В результате закрытия данных сделок на покупку по итогам трех кварталов пришлось 34% от общего объема сделок, хотя еще кварталом ранее эта пропорция составляла 15% к 85% аренды.

**Ритейл, и в частности онлайн-ритейл, занял доминирующие позиции в общем объеме сделок, закрытых с начала года в Московском регионе**



Источник: Colliers International

**Объем вакантных площадей на московском рынке продолжает снижаться, достигнув по итогам III квартала 1,1 млн м<sup>2</sup>**

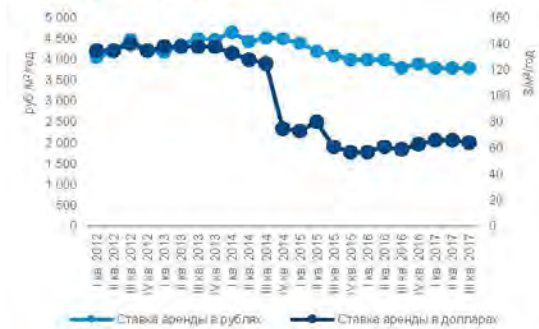


Источник: Colliers International

## Ставки аренды

По итогам III квартала 2017 г. запрашиваемая ставка аренды на объекты класса А в Московском регионе не претерпела серьезных изменений и находится в диапазоне 3 400–4 000 руб./м<sup>2</sup>/год в зависимости от расположения складского комплекса и объема арендуемого блока.

**Средняя запрашиваемая ставка аренды в Московском регионе составляет 3 800 руб./м<sup>2</sup>/год**



Источник: Colliers International

## Тенденции и прогнозы

На фоне низкого объема ввода и сохраняющегося спроса на качественные существующие складские комплексы, мы ожидаем дальнейшего снижения доли вакантных площадей до конца текущего года — до уровня 7%. Однако даже при условии существующей динамики снижения вакансии объем доступных к аренде площадей остается высоким. Помимо уже имеющегося готового предложения девелоперы готовы предлагать реализацию объектов по схеме built-to-suit, что замедляет процесс поглощения уже готовых площадей. Давление со стороны свободных конкурирующих складских объектов снижает потенциал роста ставок как минимум до конца текущего года и в первые несколько месяцев следующего года.

### Наиболее крупные складские комплексы, запланированные к вводу до конца 2017

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М <sup>2</sup>
«PNK-Валищево», Блок 2, 6.1, 7	PNK Group	51 080
«Внуково II», фаза 2	Logistic Partners	49 000

Источник: Colliers International

### **6.3.3 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.

### **6.3.4 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;



### 6.3.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, район Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1	Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 17-й Марьиной роши, 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1с54	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68-70	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1
8	Площадь, кв.м.	3 649,20	4 000,00	3 204,00	4 396,00	2 483,00	3 957,00
9	Стоимость объекта, руб.	416 008 800,00	480 000 000,00	335 000 000,00	435 000 000,00	248 300 000,00	500 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	114 000,00	120 000,00	104 556,80	98 953,59	100 000,00	126 358,35
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	96 610,17	101 694,92	88 607,46	83 858,97	84 745,76	107 083,35
12	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»  
 Отчет об оценке №500-79-05-0118  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 13 535,40 кв.м. и право аренды земельного участка общей площадью 11 774,00 кв. м.

13	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
14	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169078251/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169078251/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169073571/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169073571/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169073520/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169073520/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169079341/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169079341/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160354523/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160354523/</a>

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru">https://www.avito.ru</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, м. Текстильщики, Грайвороновская ул, 9с1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 21С4	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1
8	Площадь, кв.м.	1 282,00	2 742,00	1 382,00	4 000,00	1 950,00	1 050,00
9	Стоимость объекта, руб.	61 000 000,00	153 000 000,00	74 900 000,00	160 000 000,00	86 000 000,00	36 750 000,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»  
 Отчет об оценке №500-79-05-0118  
 Глава 6 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,  
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ  
 Объект оценки: Нежилые здания общей площадью 13 535,40 кв.м. и право аренды земельного участка общей площадью 11 774,00 кв. м.

10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	47 581,90	55 798,69	54 196,82	40 000,00	44 102,56	35 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	47 581,90	47 287,03	54 196,82	40 000,00	44 102,56	35 000,00
12	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
13	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
14	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158426117/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158426117/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_2_ga_724807754">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_2_ga_724807754</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165254942/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165254942/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162319950/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162319950/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150194849/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150194849/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/</a>

**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.**



### **6.3.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки**

- Диапазон цен предложений на продажу по г. Москве для офисных помещений класса С составляет 83 000 – 107 000 руб./кв.м., для складских помещений 35 000 – 55 000 руб./кв.м.

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.

## 7 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

*Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых объектов, их месторасположения и фактического использования.*

*Исходя из данных критериев, текущее использование объектов оценки признано вариантом их наиболее эффективного использования.*

## 8 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.

#### 8.1 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



Имущество (активы)	<p>иным образом. (<i>Гражданского Кодекса РФ, статьи. 209, 213</i>).</p> <p>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. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Недвижимое имущество	<p>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. (<i>Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Движимое имущество	<p>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. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Основные активы	<p>это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории:</p> <p>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 (аккумуляированные амортизационные начисления) и другие виды активов.</p> <p>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. (<i>Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005</i>)</p>
Цена	<p>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</p>

	и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки. М. 2005)</i>
Затратный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
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. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Доходный подход	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. <i>(Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности).</i>
Физический износ (обесценение)	потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
Устранимое	износ или устаревание, устранение которых является экономически

обесценение	оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. <i>(Международные стандарты оценки).</i>
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. <i>(Международные стандарты оценки).</i>

## 8.2 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.

### 8.2.1 Рыночный (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 равенства 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 **рыночный (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.

Рыночный (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 рыночного (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).

### 8.2.2 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-Мерттона 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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.

### Модели оценки опциона:

Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком.

Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-11-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения.

### 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).

### 8.2.3 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).

### 8.3 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 (рыночной) стоимости. 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 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.**

## **9 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<sup>2</sup> общей площади.

### 9.1.1 Объекты-аналоги (офисное назначение)\*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание	Административное здание
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, район Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1	Москва, СВАО, р-н Марьино, проезд 17-й Марьино роши, 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1с54	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68-70	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1
8	Площадь, кв.м.	3 649,20	4 000,00	3 204,00	4 396,00	2 483,00	3 957,00
9	Стоимость объекта, руб.	416 008 800,00	480 000 000,00	335 000 000,00	435 000 000,00	248 300 000,00	500 000 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	114 000,00	120 000,00	104 556,80	98 953,59	100 000,00	126 358,35
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	96 610,17	101 694,92	88 607,46	83 858,97	84 745,76	107 083,35
12	Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



13	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
14	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/">https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169078251/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169078251/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169073571/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169073571/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169073520/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169073520/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/169079341/">https://www.cian.ru/sale/commercial/169079341/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/160354523/">https://www.cian.ru/sale/commercial/160354523/</a>

\*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).

### 9.1.2 Объекты-аналоги (складское назначение)\*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>	<a href="https://www.cian.ru/">https://www.cian.ru/</a>
2	Описание	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, м. Текстильщики, Грайвороновская ул, 9с1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 21С4	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1

8	Площадь, кв.м.	1 282,00	2 742,00	1 382,00	4 000,00	1 950,00	1 050,00
9	Стоимость объекта, руб.	61 000 000,00	153 000 000,00	74 900 000,00	160 000 000,00	86 000 000,00	36 750 000,00
10	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	47 581,90	55 798,69	54 196,82	40 000,00	44 102,56	35 000,00
11	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	47 581,90	47 287,03	54 196,82	40 000,00	44 102,56	35 000,00
12	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
13	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
14	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/158426117/">https://www.cian.ru/sale/commercial/158426117/</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_2_ga_724807754">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_2_ga_724807754</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/165254942/">https://www.cian.ru/sale/commercial/165254942/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/162319950/">https://www.cian.ru/sale/commercial/162319950/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/150194849/">https://www.cian.ru/sale/commercial/150194849/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153447257/</a>

\*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).

### 9.1.3 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 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 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 – 2016, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 299 под редакцией Лейфера Л.А., таблица 90, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 9,8-10,7% в меньшую сторону.

#### **Рисунок 9-1 Корректировка на уторгование**

**7.2.1. Коллективное мнение оценщиков**  
 Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
 Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложения объектов		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%    10,5%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.169.

В рамках данного Отчета поправка составит -10,00%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 260, табл. 163, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет 11,8-12,9% в меньшую сторону.

**Рисунок 9-2** *Корректировка на уторгование*

**Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**  
Таблица 163

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1 Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,8%	12,9%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.163.

В рамках данного Отчета поправка составит -12,40%.

Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Январь 2018 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 выбранного 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.

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от состояния объекта оценки.

По фотографиям представленным в аналогах, качество отделки и ремонта 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<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 38, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

**Рисунок 9-3** *Корректировка на площадь*

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.38.

Объекты аналоги офисного назначения как и объект оценки имеют площади более 2000,00 кв.м. введение корректировки на площадь не требуется.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 158, корректировка на площадь для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет:

**Рисунок 9-4** *Корректировка на площадь*

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 81

Площадь, кв. м		Цена							
		аналог							
		<100	100-300	300-600	600-1000	1000-1500	1500-2000	2000-3000	>3000
объект оценки	<100	1,00	1,08	1,18	1,26	1,32	1,37	1,43	1,46
	100-300	0,93	1,00	1,09	1,17	1,23	1,27	1,32	1,35
	300-600	0,85	0,91	1,00	1,07	1,12	1,16	1,21	1,23
	600-1000	0,79	0,86	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,16
	1000-1500	0,76	0,82	0,89	0,95	1,00	1,04	1,08	1,10
	1500-2000	0,73	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	2000-3000	0,70	0,76	0,83	0,88	0,93	0,96	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,81	0,86	0,91	0,94	0,98	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.81.

Корректировка вводилась по представленным в таблице выше коэффициентам для аналогов площадью менее 3000,00 кв.м. (Объект-аналог №1, №2, №5, №6).

#### 9.1.4 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> офисной площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Цена, руб. / м <sup>2</sup>		96 610,17	101 694,92	88 607,46	83 858,97	84 745,76	107 083,35
Рыночные условия (дата продажи)		янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		86 949,15	91 525,43	79 746,71	75 473,07	76 271,18	96 375,02
Месторасположение	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7	Москва, район Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1	Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, проезд 17-й Марьиной роцци, 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1с54	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68-70	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		86 949,15	91 525,43	79 746,71	75 473,07	76 271,18	96 375,02
Общая площадь, м <sup>2</sup>	-	3 649,20	4 000,00	3 204,00	4 396,00	2 483,00	3 957,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		86 949,15	91 525,43	79 746,71	75 473,07	76 271,18	96 375,02
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка на физическое состояние		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		86 949,15	91 525,43	79 746,71	75 473,07	76 271,18	96 375,02
Показатель совокупной корректировки, %		10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок		0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
Удельный показатель стоимости, руб. / м <sup>2</sup>	86 077,89						

### 9.1.5 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> складской площади объекта оценки по сравнительному подходу путем введения корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6
Цена, руб. / м <sup>2</sup>		47 581,90	47 287,03	54 196,82	40 000,00	44 102,56	35 000,00
Рыночные условия (дата продажи)		янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-12,40%	-12,40%	-12,40%	-12,40%	-12,40%	-12,40%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		41 681,74	41 423,44	47 476,41	35 040,00	38 633,84	30 660,00
Месторасположение	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7	Москва, район Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, м. Текстильщики, Грайвороновская ул, 9с1	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К6	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, район Печатники, 3-й Угрешский проезд, 21С4	Москва, район Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1

<i>Корректировка на местоположение</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		41 681,74	41 423,44	47 476,41	35 040,00	38 633,84	30 660,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	5 968,20	1 282,00	2 742,00	1 382,00	4 000,00	1 950,00	1 050,00
<i>Корректировка на масштаб</i>		-9,00%	-2,00%	-9,00%	0,00%	-6,00%	-9,00%
Цена после корректировки, руб./м <sup>2</sup>		37 930,38	40 594,97	43 203,53	35 040,00	36 315,81	27 900,60
Физическое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Цена после корректировки, руб./м<sup>2</sup></b>		<b>37 930,38</b>	<b>40 594,97</b>	<b>43 203,53</b>	<b>35 040,00</b>	<b>36 315,81</b>	<b>27 900,60</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		21,40%	14,40%	21,40%	12,40%	18,40%	21,40%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,14	0,20	0,14	0,23	0,16	0,14
<b>Удельный показатель стоимости, руб. / м<sup>2</sup></b>	<b>37 253,54</b>						



### 9.1.6 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
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	37 253,54	222 336 577,43
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	86 077,89	651 368 609,21
	<b>Итого:</b>	<b>13 535,40</b>			<b>873 705 186,64</b>

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 17 января 2018 года без НДС составляет:

**873 705 186,64 руб.**

**(Восемьсот семьдесят три миллиона семьсот пять тысяч сто восемьдесят шесть рублей 64 копейки.)**

## 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Спрос на аренду помещений 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.

Объект оценки представляет собой нежилые здания офисного и складского назначения. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов оценки показывает, что на рынке аренды наиболее востребованы помещения меньшей площади. В связи с вышеизложенным для расчета стоимости объектов оценки было принято решение вести расчет стоимости 1 кв.м. общей площади по аналогам помещений наиболее ликвидных на рынке, порядка 100 кв.м. – 200 кв.м. для офисных площадей и 500 кв.м. – 1000 кв.м. для складских площадей. По мнению Оценщика, применение данного допущения позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов при применении доходного подхода.

Ставки арендной платы варьируются в зависимости от типа помещения.

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:

### 10.1.1 Таблица аналогов по аренде (офисное 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	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С10	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С27
8	Площадь, кв.м.	150,00	185,00	116,80	126,00	100,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	16 000,00	-	-	-	-
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	13 559,32	12 972,00	15 000,00	14 400,00	14 000,00
11	Состояние	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
12	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
13	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/153139536/">https://www.cian.ru/rent/commercial/153139536/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169387289/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169387289/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168551670/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168551670/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/157593756/">https://www.cian.ru/rent/commercial/157593756/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/8977372/">https://www.cian.ru/rent/commercial/8977372/</a>

\*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).



### 10.1.2 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.	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018	Январь 2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С5	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 8С3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9
8	Площадь, кв.м.	700,00	846,00	576,00	550,00	600,00
9	Арендная плата, руб./кв.м. в год	6 320,00	-	-	-	-
10	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	5 355,93	7 800,00	6 980,00	8 498,00	5 400,00
11	Состояние	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее	рабочее
12	Функциональное назначение	складское	складское	складское	складское	складское
13	Ссылка на источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169381665/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169381665/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168854572/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168854572/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169091639/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169091639/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169065292/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169065292/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/152970124/">https://www.cian.ru/rent/commercial/152970124/</a>

\*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).

### 10.1.3 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.
- Соотношение площадей.
- 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 – 2017, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 90, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,9-8,9% в меньшую сторону.

#### *Рисунок 10-1 Корректировка на уторгование*

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Бизнес-инкубаторы	8,0%	7,6%	8,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов».

В рамках данного Отчета поправка составит-8,40%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 260, табл. 163, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет 10,0-11,4% в меньшую сторону.

**Рисунок 10-2** *Корректировка на уторгование*

транспортные средства			
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10.7%	10.0%	11.4%
2. Специализированные	10.0%	9.4%	10.6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.163.

В рамках данного Отчета поправка составит-10,70%.

#### Корректировка на дату выставления на торги

Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – янв.18г. 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 выбранного 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.

#### Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м<sup>2</sup> в зависимости от общей площади.

Объект оценки представляет собой нежилые здания офисного и складского назначения. Проведенный Оценщиком анализ рынка объектов оценки показывает, что на рынке аренды наиболее востребованы помещения меньшей площади. В связи с вышеизложенным для расчета стоимости объектов оценки было принято решение вести расчет стоимости 1 кв.м. общей площади по аналогам помещений наиболее ликвидных на рынке, порядка 100 кв.м. – 200 кв.м. для офисных площадей и 500 кв.м. – 1000 кв.м. для складских площадей. По мнению Оценщика, применение данного допущения позволит получить достоверную информацию о справедливой стоимости оцениваемых объектов при применении доходного подхода.

Корректировка не вводилась.

#### 10.1.4 Расчет справедливой стоимости 1 м<sup>2</sup> офисной площади объекта оценки по доходному подходу путем введения корректировок:

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м <sup>2</sup>		13 559,32	12 972,00	15 000,00	14 400,00	14 000,00
Рыночные условия (дата продажи)		янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
Корректировка на рыночные условия (уторгование)		-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
Цена после корректировки, руб. /м <sup>2</sup>		12 420,34	11 882,35	13 740,00	13 190,40	12 824,00
Месторасположение	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С10	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, район Бутырский, ул. Руставели, 14	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С27
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб. /м <sup>2</sup>		12 420,34	11 882,35	13 740,00	13 190,40	12 824,00
Общая площадь, м <sup>2</sup>	100-200	150,00	185,00	116,80	126,00	100,00
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб. /м <sup>2</sup>		12 420,34	11 882,35	13 740,00	13 190,40	12 824,00
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее



<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Цена после корректировки, руб. /м<sup>2</sup></b>		<b>12 420,34</b>	<b>11 882,35</b>	<b>13 740,00</b>	<b>13 190,40</b>	<b>12 824,00</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		8,40%	8,40%	8,40%	8,40%	8,40%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>Удельный показатель стоимости, руб. / м<sup>2</sup></b>	<b>12 811,42</b>					

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

Наименование показателя	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4	Объект № 5
Цена, руб./ м <sup>2</sup>		5 355,93	7 800,00	6 980,00	8 498,00	5 400,00
Рыночные условия (дата продажи)		янв.18	янв.18	янв.18	янв.18	янв.18
<i>Корректировка на рыночные условия (уторгование)</i>		-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%	-10,70%
Цена после корректировки, руб. /м <sup>2</sup>		4 782,85	6 965,40	6 233,14	7 588,71	4 822,20

Месторасположение	г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С5	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 8С3	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9
<i>Корректировка на местоположение</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб. /м <sup>2</sup>		4 782,85	6 965,40	6 233,14	7 588,71	4 822,20
Общая площадь, м <sup>2</sup>	500-1000	700,00	846,00	576,00	550,00	600,00
<i>Корректировка на масштаб</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена после корректировки, руб. /м <sup>2</sup>		4 782,85	6 965,40	6 233,14	7 588,71	4 822,20
Физическое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
<i>Корректировка на физическое состояние</i>		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Цена после корректировки, руб. /м<sup>2</sup></b>		<b>4 782,85</b>	<b>6 965,40</b>	<b>6 233,14</b>	<b>7 588,71</b>	<b>4 822,20</b>
<b>Показатель совокупной корректировки, %</b>		10,70%	10,70%	10,70%	10,70%	10,70%
<b>Вес, обратно пропорционально модулю произведенных корректировок</b>		0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>Удельный показатель стоимости, руб. / м<sup>2</sup></b>	<b>6 078,46</b>					

### 10.1.6 Определение ставки дисконтирования

Величина ставки дисконтирования отражает масштаб ожидания возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и учитывает действительную инфляцию и возможность вложений капитала.

С учетом российских условий наиболее обоснованной представляется расчет ставки дисконтирования по модели кумулятивного построения. Данный метод расчета является наиболее гибким с точки зрения учета рыночных колебаний.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f$$

где: R - коэффициент капитализации;

$O_n$  - ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

$O_f$  - норма возврата капитала.

Ставка дисконтирования определяется по формуле:

$$O_n = R_f + S_1 + S_2$$

где:  $O_n$  - ставка дисконтирования;

$R_f$  - безрисковая ставка;

$S_1$  - риск инвестирования;

$S_2$  - риск низкой ликвидности.

#### Безрисковая ставка

Под безрисковой ставкой подразумевается ставка, по которой привлекают средства наиболее надежные заемщики в рамках конкретной страны. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. В мировой практике к таким вложениям относились инвестиции в государственные ценные бумаги (облигации) со сроком погашения через 10-20 лет. В нашей стране вопрос о безрисковой ставке, на сегодняшний момент, является очень спорным. Мы можем говорить только о вложениях с наименьшей степенью риска. Существуют различные мнения о том, что лучше принимать за безрисковую ставку доходности. Споров и мнений на этот счет сейчас много, но мне хотелось бы выделить три. За безрисковую ставку доходности можно принимать доходность по государственным долгосрочным облигациям правительства РФ, по депозитам Сбербанка или по государственным ценным бумагам западных правительств. Принимать за безрисковую ставку доходность по депозитам Сбербанка нерационально, так как безрисковая ставка должна покрывать хотя бы темпы инфляции, а ставки по депозитам Сбербанка настолько малы, что не обеспечивают даже этого минимального покрытия. Доходность по иностранным государственным ценным бумагам можно принимать за безрисковую, но лишь только в том случае, если объектом оценки является иностранная компания, совместное предприятие, предприятие экспортер или предприятие, чьи акции котируются на международных биржах. Если же речь идет, к примеру, о сельскохозяйственной организации, то этот подход будет неверен. Говорить же о доходности по государственным ценным бумагам правительства РФ как о безрисковой после всем известных событий достаточно трудно, но все же это до сих пор является наиболее рациональным вариантом.

Исходя из этого, за безрисковую ставку доходности принят Индекс государственных облигаций (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России)<sup>4</sup>. Безрисковая ставка дохода ( $R_f$ ) определена на основе последних рыночных данных и составила  $R_f = 8,21\%$

Срок до погашения, лет											
0.25	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
6.62	6.65	6.67	6.69	6.73	6.80	6.98	7.19	7.47	7.87	8.21	8.80
6.54	6.59	6.64	6.67	6.75	6.82	7.00	7.21	7.52	7.97	8.36	9.01
6.39	6.49	6.59	6.66	6.81	6.88	7.07	7.28	7.56	7.98	8.36	9.00
6.39	6.45	6.52	6.58	6.75	6.84	7.04	7.26	7.56	8.02	8.42	9.09
6.37	6.41	6.45	6.50	6.68	6.80	7.03	7.26	7.55	7.98	8.37	9.04
6.41	6.43	6.47	6.52	6.73	6.88	7.11	7.31	7.60	8.04	8.45	9.14
5.79	5.99	6.18	6.35	6.75	6.89	7.09	7.29	7.58	8.05	8.48	9.23
6.16	6.27	6.38	6.49	6.79	6.93	7.15	7.35	7.63	8.06	8.49	9.25

Источник информации: [http://www.cbr.ru/hd\\_base/Default.aspx?Prtid=zycyc\\_params](http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zycyc_params)

**Риск инвестирования (S1).** Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружение пожаром и/или развитие близости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

<sup>4</sup> <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=87462>



Таблица 10-1 Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания, риски строительно-монтажных работ	статичный		1								
Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный		1								
Финансовые проверки	динамичный			1							
Социальная репутация	динамичный		1								
Количество наблюдений		0	5	5	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	10	15	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		25									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		2,5									
<b>Величина поправки за риск (1 балл = 1%)</b>	<b>%</b>	<b>2,50%</b>									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* Согласно аналитической информации официального сайта Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)), основные макроэкономические индикаторы российской экономики в последний год стабилизировались. Поэтому риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как средний.
2. *Увеличение числа конкурирующих объектов.* В качестве конкурентов рассматриваются объекты недвижимости аналогичного назначения, расположенные в том же экономическом регионе.
3. *Изменение федерального и местного законодательства.* Вероятность изменения федерального законодательства очень низка. В связи с этим принимается низкий риск на уровне 2 %.

4. *Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации.* Район расположения Объектов анализа относится к не сейсмичным районам. Угроза вымывания грунта подземными водами отсутствует. Исходя из этого, надбавка устанавливается на низком уровне.
5. *Внешний износ объекта.* Внешнее окружение объектов анализа вполне сочетается с их функциональным назначением. В основном преобладают объекты торгового назначения. Поэтому премия за риск устанавливается на низком уровне. *Ускоренный моральный износ объекта.* Надбавка за ускоренный моральный износ объекта определяется способностью конструктивных и архитектурных решений оцениваемых объектов гибко реагировать на изменение потребностей арендаторов и архитектурного облика окружения. Поэтому вероятность ускоренного функционального износа объекта оценивается как низкая.
6. *Неполучение арендных платежей или другого дохода от эксплуатации объекта.* При условии самостоятельной эксплуатации собственником объекта недвижимости имеется риск неполучения требуемого дохода, в связи с этим необходима компенсация за риск неполучения планируемого дохода. При сдаче в аренду объекта недвижимости помимо субъективных факторов, таких как деловая порядочность арендаторов, вероятность неполучения платежей зависит от размера объекта и количества арендаторов: чем больше арендаторов, тем больше вероятность задержки арендных платежей. Планируемые к строительству объекты будут иметь достаточно большие площади, поэтому предполагается достаточно большое количество потенциальных арендаторов. Однако с увеличением количества арендаторов диверсифицируется риск неполучения арендных платежей: единичные случаи неполучения платежей будут незначительно влиять на величину общего дохода от аренды. Компенсация за риск неполучения планируемого дохода устанавливается на среднем уровне в связи с наличием якорного арендатора.
7. *Неэффективный менеджмент.* Эффективность менеджмента (управления объектом недвижимости) характеризуется способностью получения максимальной прибыли от сдачи объекта в аренду. Объекты анализа предполагается эксплуатировать в соответствии с наилучшим и наиболее эффективным использованием. Эффективность менеджмента напрямую зависит от их работы с клиентами, арендаторами, поставщиками услуг, а именно от способов их привлечения и сотрудничества, применения гибкой системы платы, стимулирования своевременной оплаты и т.д. Вероятность неэффективного управления зависит от двух факторов: размера объекта и квалификации специализированной компании, осуществляющей деятельность по управлению недвижимостью (если таковая имеется). Площадь данного объекта такова, что привлечение специализированной компании по управлению недвижимостью не является выгодным, и управление может осуществлять собственник или уполномоченное собственником лицо. В связи с этим надбавка за неэффективный менеджмент будет установлена на среднем уровне.
8. *Финансовые проверки.* Практика заключения договоров носит, как правило, внутренний характер на договорной основе, что обуславливает достижения взаимных соглашений, которые должны быть тщательно оформлены в соответствии с действующим законодательством, в связи с чем, возрастает риск недоучета каких – либо факторов, носящих финансовый характер. Таким образом, риск устанавливается на среднем уровне.
9. *Криминогенные факторы.* Деятельность объекта анализа относится к разрешенным на территории видам деятельности подлежащим лицензированию, однако использование

объекта оценки в качестве игрового клуба увеличивает фактор риска. Поэтому надбавка за данный вид риск установлена на низком уровне.

10. *Социальная репутация.* Фактор социальной репутации для недвижимости включает в себя как расположение объекта на карте города, так и соответствие формата объекта существующим коммерческим целям. Объект недвижимости имеет хорошую социальную репутацию. Таким образом, надбавка за социальную репутацию принята на низком уровне.

На основе вышеприведенной таблицы риск инвестирования в недвижимость составил 2,50%.

**Риск низкой ликвидности (S<sub>2</sub>).** при расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. То есть, здесь подразумевается размер компенсации, которую следует закладывать в стоимость объекта недвижимости при его продаже, возникающую за счет невозможности использования денежных средств в течение срока экспозиции.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2017 гг. составляет:

**Рисунок 10-3** *Время ликвидности объектов недвижимости*

Помещения (здания)						
<b>1</b>	<b>Производственные</b>					
	Иркутск	3...9,9			5...9	6...8
	Киров	6,1...10,8			4,5...5,5	7...9
	Москва	0,8...5,5	5...11	6...10	6...12	6...9
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	0,9...4,4	6...12	5...10	8...12	8...10
<b>3</b>	<b>Офисные</b>					
	Москва		5...10	5...12	6...10	4...8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)		6...12		8...11	8...10

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 6 месяцев в среднем, т.к. при отчуждении объект оценки будет отчужден в комплексе. Следует предполагать, что данная сумма, полученная сразу, могла бы быть реинвестирована с доходом на уровне безрисковой ставки.

Соответственно данный вид премии может быть рассчитан следующим образом:

$$P_1 = \frac{r_0}{12} \times T_{\text{ЭКСП}}$$

где: T<sub>эксп</sub> – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности составит:

$$S_2 = 8,21\% \times 6 / 12 = 4,11\%.$$

Тогда ставка дисконтирования составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,21%

Премия за риск вложения в недвижимость	2,50%
Премия за низкую ликвидность	4,11%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Норма возврата капитала	1,04%
<b>Ставка дисконтирования дохода</b>	<b>16,86%</b>
<b>Ставка дисконтирования дохода (округленно)</b>	<b>16,86%</b>

### Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что объект способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы объекта стабилизируются и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив на постпрогнозный период используют тот или иной способ расчета ставки дисконта:

- Метод расчета по ликвидационной стоимости. Он применяется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается полная потеря стоимости объекта;
- Метод предполагаемой продажи, состоящий в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых объектов.
- Модель Гордона. Чистый операционный доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста. При отсутствии темпов роста коэффициент капитализации будет равен ставке дисконта. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины годового износа и капитальных вложений равны.

Расчет конечной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

$$V_{\text{term}} = CF_{(t+1)} / (R - g),$$

где:

$V_{\text{(term)}}$  – стоимость в постпрогнозный период;

$CF_{(t+1)}$  – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного (остаточного) периода;

$R$  – ставка дисконта;

$g$  – темп прироста денежного потока в постпрогнозный период, %<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов



Конечная стоимость  $V_{term}$  по формуле Гордона определяется на момент окончания прогнозного периода.

На основе ретроспективных данных и прогнозных оценок среднегодовые темпы роста денежного потока в постпрогнозный период были определены на уровне 3,9%. Ставка капитализации принимается равной **12,96%** из расчета:

$$K = R - g = 16,86\% - 3,9\% = 12,96\%$$

### 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 – 2017, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 5, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 10,4-11,7%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 11,1%.

Рисунок 10-4 Процент недозагрузки

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% - 11,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.5.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 2, значение процента недозагрузки для объектов производственно-складского назначения составляет 13,0-14,4%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 13,7%.

Рисунок 10-5 Процент недозагрузки

### Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,7%	13,0%	14,4%
2. Специализированные	13,1%	12,4%	13,8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.2.

#### Динамика дохода:

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 95, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Рисунок 10-6 Значение среднегодового роста цен

### Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2018-2023 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 95

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,6%	4,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,4%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,7%	2,7%	4,7%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,6%	2,5%	4,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	3,6%	2,3%	4,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	3,4%	2,2%	4,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	3,8%	3,0%	4,6%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.95.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 104, значение среднегодового роста цен для складской недвижимости составляет:

**Рисунок 10-7 Значение среднегодового роста цен**

транспортные средства			
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,4%	3,8%	5,1%
2. Специализированные высококлассные складские	4,7%	4,0%	5,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.104.

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

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.

#### **Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:**

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 прямых 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 лицевки 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 пролетов 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. Входы и крыльца:

7.1. Закладка выбоин в бетонных и каменных входах, 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 облицовываемой 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 облицовываемой 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, контргаяк 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

регулирующей 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, жалюзи 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 Справочника оценщика недвижимости – 2016, том 2, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 62 под редакцией Лейфера Л.А., таблица 72, значение процента операционных расходов для объектов недвижимости офисного назначения составляет 16,3-19,3%. В рамках данного отчета значение процента операционных расходов принимается на уровне 17,8%.

**Рисунок 10-8 Процент операционных расходов**

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.25.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 30, значение процента операционных расходов для объектов производственно-складского назначения составляет 11,5-14,5%. В рамках данного отчета значение процента операционных расходов принимается на уровне 13,0%.

**Рисунок 10-9 Процент операционных расходов**

**Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,0%	11,5%	14,5%
2. Специализированные	12,5%	12,0%	15,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2017 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.30.

Капитальные резервы (расходы на замещение). Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт производится один раз в 30 лет для зданий данной конструктивной системы, интересующая нас величина есть ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы производится, исходя из следующих предпосылок:

- а. затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
- б. капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279), производится один раз в 30 лет;
- с. накопление происходит по ставке 8,21% (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула<sup>6</sup>:

$$PMT = C_r * SFF,$$

$$SFF = 1 + (1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^{n-1} = i / ((1 + i)^n - 1), \text{ где:}$$

**PMT** - ежегодные отчисления в резерв на замещение;

**C<sub>r</sub>** - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);

**SFF** - фактор фонда возмещения;

**i** - ставка дисконтирования (8,21%);

**n** - период дисконтирования (30 лет).

Фактор фонда возмещения показывает величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета 1 денежную единицу. Для нахождения суммы ежегодных отчислений в резервный фонд нужно фактор фонда возмещения умножить на величину затрат на капитальный ремонт.

Расчет ежегодных расходов на замещение приведен в таблице:

**Таблица 10-2** Расчет расходов на замещение

Показатель	Значение
Восстановительная стоимость здания с НДС в текущих ценах, руб	227 016 000,00
Общая площадь здания, кв. м	13 535,4
Площадь объекта оценки, кв. м	13 535,4
Восстановительная стоимость объекта оценки с НДС в текущих ценах, руб.	227 016 000,00
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	68 104 800,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,42%)	0,008171
<b>Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.</b>	<b>556 484</b>

<sup>6</sup> Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.



**Расходы на страхование:**

В результате опроса страховых компаний, выяснилось, что страховая премия при страховании имущества на рынке России варьируется от 0,1 до 1% от страховой стоимости недвижимости, в зависимости от формы страхования (пожар, ограбление, затопление и т.д.). Предполагается, что страхование будет осуществляться на базе восстановительной стоимости по тарифу 0,95%.

**Налог на имущество:**

Налог на имущество (недвижимость) является постоянной статьей расходов и составляет в соответствии с действующим законодательством 2,2% от остаточной стоимости объекта недвижимости.

### 10.1.7 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 <sup>2</sup>	7 567,2	7 567,20	7 567,20	7 567,20	7 567,20
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	12 811,42	13 272,63	13 750,44	14 245,46	14 758,30
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>96 946 577,42</b>	<b>100 436 645,74</b>	<b>104 052 329,57</b>	<b>107 798 244,91</b>	<b>111 679 007,76</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	10 761 070,09	11 148 467,68	11 549 808,58	11 965 605,19	12 396 369,86
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>86 185 507,33</b>	<b>89 288 178,06</b>	<b>92 502 520,99</b>	<b>95 832 639,72</b>	<b>99 282 637,90</b>
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>24 407 494,78</i>	<i>25 028 726,94</i>	<i>25 672 318,66</i>	<i>26 339 091,59</i>	<i>27 029 867,38</i>
Операционные расходы	17 256 490,78	17 877 722,94	18 521 314,66	19 188 087,59	19 878 863,38
налог на недвижимость (имущество)	4 994 352,00	4 994 352,00	4 994 352,00	4 994 352,00	4 994 352,00
расходы на страхование	2 156 652,00	2 156 652,00	2 156 652,00	2 156 652,00	2 156 652,00
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>556 484,00</i>	<i>556 484,00</i>	<i>556 484,00</i>	<i>556 484,00</i>	<i>556 484,00</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>61 221 528,55</b>	<b>63 702 967,12</b>	<b>66 273 718,33</b>	<b>68 937 064,13</b>	<b>71 696 286,52</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,86%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,925	0,792	0,677	0,580	0,536
Текущая стоимость денежного потока, руб.	56 629 914	50 452 750	44 867 307	39 983 497	
Сумма текущих стоимостей	191 933 468				
Ставка капитализации, %	12,96%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	553 212 087,35				
Текущая стоимость реверсии, руб.	296 521 678,82				
Сумма текущих стоимостей	488 455 146,82				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>488 455 146,82</b>				

### 10.1.8 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 <sup>2</sup>	5 968,2	5 968,20	5 968,20	5 968,20	5 968,20
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	6 078,46	6 345,91	6 625,13	6 916,64	7 220,97
<b>Потенциальный валовой доход в год, руб.</b>	<b>36 277 464,97</b>	<b>37 873 660,06</b>	<b>39 540 100,87</b>	<b>41 279 890,85</b>	<b>43 096 193,15</b>
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 970 012,70	5 188 691,43	5 416 993,82	5 655 345,05	5 904 178,46
<b>Действительный валовой доход, руб.</b>	<b>31 307 452,27</b>	<b>32 684 968,63</b>	<b>34 123 107,05</b>	<b>35 624 545,80</b>	<b>37 192 014,69</b>
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>10 356 019,45</i>	<i>10 563 524,81</i>	<i>10 780 162,11</i>	<i>11 006 334,81</i>	<i>11 242 454,11</i>
Операционные расходы	4 716 070,45	4 923 575,81	5 140 213,11	5 366 385,81	5 602 505,11
налог на недвижимость (имущество)	3 939 012,00	3 939 012,00	3 939 012,00	3 939 012,00	3 939 012,00
расходы на страхование	1 700 937,00	1 700 937,00	1 700 937,00	1 700 937,00	1 700 937,00
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<i>Капитальные резервы (расходы на замещение)</i>	<i>783 964,00</i>	<i>783 964,00</i>	<i>783 964,00</i>	<i>783 964,00</i>	<i>783 964,00</i>
<i>Инвестиции на текущий ремонт здания</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
<b>Чистый операционный доход, руб.</b>	<b>20 167 468,82</b>	<b>21 337 479,82</b>	<b>22 558 980,94</b>	<b>23 834 246,99</b>	<b>25 165 596,58</b>
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,86%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,925	0,792	0,677	0,580	0,536
Текущая стоимость денежного потока, руб.	18 654 909	16 899 284	15 272 430	13 823 863	
Сумма текущих стоимостей	64 650 486				
Ставка капитализации, %	12,96%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	194 178 985,96				
Текущая стоимость реверсии, руб.	104 079 936,47				
Сумма текущих стоимостей	168 730 422,47				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.</b>	<b>168 730 422,47</b>				

**Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 рассчитанная доходным подходом, на 17 января 2018 года без НДС составляет:**  
**657 185 569,29 руб. (Шестьсот пятьдесят семь миллионов сто восемьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят девять рублей 29 копеек.)**



## 11 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В настоящем пункте Отчета Оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки. При присвоении весов каждому подходу учитывались следующие факторы:

- 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.

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	0,50	0,50
наличие достоверной информации	0,00	0,50	0,50
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,60	0,40
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,50	0,50
учет рисков	0,00	0,60	0,40
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,60	0,40
<b>Итоговое значение весов</b>	<b>0,00</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0,00.  
 Сравнительный подход – 0,50.  
 Доходный подход – 0,50.

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0,00	0,00
Сравнительный	873 705 186,64	0,50	436 852 593,32
Доходный	657 185 569,29	0,50	328 592 784,65
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.</b>			<b>765 445 377,97</b>
<b>Справедливая стоимость объекта оценки без НДС округленно, руб.</b>			<b>765 445 400,00</b>

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, на 17 января 2018 года без НДС составляет округленно:

**765 445 400,00 (Семьсот шестьдесят пять миллионов четыреста сорок пять тысяч четыреста рублей 00 копеек.)**

Оценщик

/Миронов Ал.А./

Генеральный директор  
 ООО «Сюрвей.ру»

/Миронов Ан.А./

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 73425	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	194 787 112,46
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 73524	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	570 658 287,54
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

## 12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 101, октябрь 2017 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2016-2017 под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №20, 2017 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 АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru).
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования [www.forecast.ru](http://www.forecast.ru).
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- [www.gks.ru](http://www.gks.ru) (Росстат).
- [www.infostat.ru](http://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 на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (<http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/depmacro/20160506>).

## 13 ПРИЛОЖЕНИЯ



## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-022112/16

«12» апреля 2016

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Общество с ограниченной ответственностью «Сторвей.ру»**  
Россия, 10564, г. Москва, ул. Садовая-Черногрозская, д. 22, стр. 1  
Телефон: (495) 509-22-72, факс: (495) 505-39-45
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование 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 (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 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

Страхователь

1

Страховщик



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 «16» апреля 2016 года по «15» апреля 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 «16» апреля 2010 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 (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

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

Страхователь

2

Страховщик



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,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2016г.
- второй платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2017г.
- третий платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2018г.
- четвертый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2019г.
- пятый платеж – в размере 46.500,- Рублей,- (Сорок шесть тысяч пятьсот) в срок по 25.04.2020г.

13.2. 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.

**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:**

Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру»

От Страхователя: \_\_\_\_\_  
(Генеральный директор Миронов Антон Андреевич  
на основании Устава.)



**СТРАХОВЩИК:**

СПАО «Ингосстрах»

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



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-022156/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Антон Андреевич**  
Паспортные данные: 4511 №627662, выдан: 24.03.2012г. Отделением УФМС России по г.Москве по району Ховрино, код подразделения 770-027
- 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:**  
Миронов Антон Андреевич

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.)



**ДОГОВОР (ПОЛИС)**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**№ 433-022155/16**

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Миронов Александр Андреевич**  
Паспортные данные: 45 01, 508184, 60 о/м г. Москвы, 16.12.2001 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 является 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:  
- первый платеж – в размере 20.000,- Рублей,- (Двадцать тысяч) в срок по 16.05.2016г.

Страхователь

Страховщик



- 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:**  
Миронов Александр Андреевич

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.)*





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

10 октября 2007 г.

*Дата*

№ 772-07

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Миронов Александр Андреевич**

Паспорт 45 01 №508184 выдан  
60 Отделением милиции города Москвы

*(Ф.И.О. оценщика)*

16.12.2001

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова  
диплом о профессиональной переподготовке ПП 540970 30.06.2003

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа в профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 222 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НИ АРМО  
*Должность, указанное лицо*

Москва



Петровская Е.В.





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №20-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **05.10.2017**

Дата составления выписки **05.10.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова



## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

05.10.2017 №21-10/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Александр Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 222

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Наличие дисциплинарных  
взысканий за последние два года с  
указанием причин: за нарушение  
требований по предоставлению  
информации и уплате взносов или  
за нарушения в отчетах

Нет

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **05.10.2017**

Дата составления выписки **05.10.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и  
контроля



М.А. Власова





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

11 июля 2012 г.

*Дата*

№ 2860-12

*Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

**Миронов Антон Андреевич**

Паспорт 45 11 №627662 выдан  
ОТДЕЛЕНИЕМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ХОВРИНО

*(Ф.И.О. оценщика)*

24.05.2012

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов  
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 411277 10.08.2001

*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 223 от « 30 августа 2006 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный  
директор НП АРМО

*Должность уполномоченного лица*

Петровская Е.В.

*(Ф.И.О.)*



Москва





## ВЫПИСКА

### ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

02.02.2017 №3-02/17

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Сюрвей.ру"

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Миронов Антон Андреевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

30.08.2006 г. за регистрационным № 223

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **02.02.2017**

Дата составления выписки **02.02.2017**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова





**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

09.06.2017 № 04-03668/17

на № \_\_\_\_\_ б/н \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ б/д \_\_\_\_\_

Генеральному директору  
ООО «Сюрвей.ру»

Миронову А.А.

а/я 356, г. Москва, 101000  
Сюрвей.ру (ООО)

**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 организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

И.о. начальника Управления по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна  
(495) 531-08-00 (11-93)



# 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

КРОВСКАЯ. М. А

М.П.



(подпись)

77 AM

№ 835154

151



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

не зарегистрировано

# МОСКВА



МОСКВА  
Регистратор ЮРОВСКАЯ М. А





# 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

МОСКВА  
Регистратор

КРОВСКАЯ. 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

# МОСКВА



Регистратор

ЮРОВСКАЯ. М. А

М.П.



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

Форма 1а  
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИМ

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: встроено-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

Исполнитель

Грибаченко О.В.

14.02.2011





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	нежилые				
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. № 2212765.

Видо технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

"14" февраля 2011 г.

Д. С. Ярошук  
Заместитель начальника  
руководитель службы "одно  
окна" Северо-Восточного ТБТИ  
Тыртова И. В.



Исполнитель Пыльпенко 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	Вульровский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Осладочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 5968,2 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: жилое 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 №315-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник \_\_\_\_\_



П.С. Ясник  
(инициалы, фамилия)  
Заместитель начальника-  
руководитель службы "одного  
окна" Северо-Восточного ТБТИ  
Тыртова И. В.



02 22 10 0104742

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

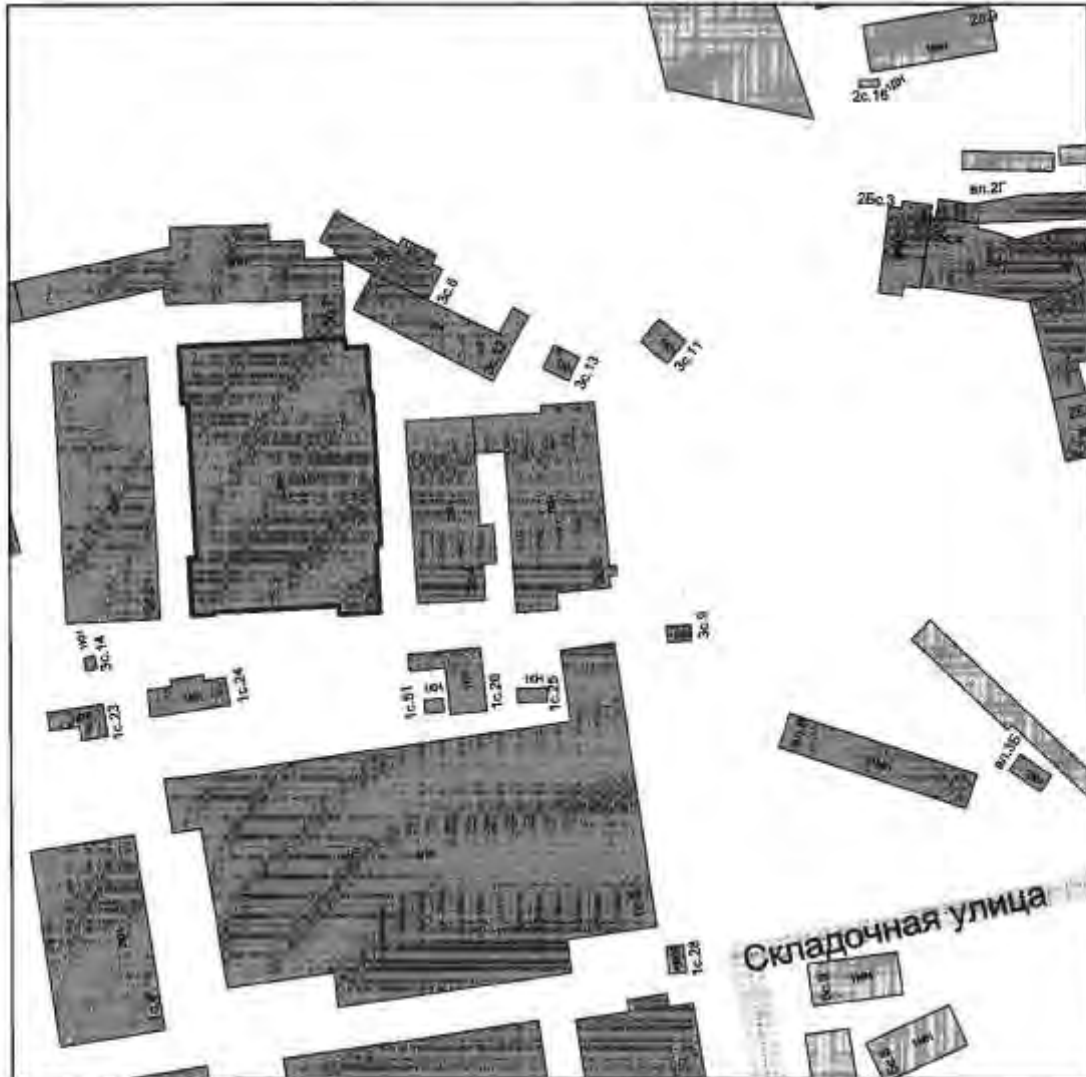
Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер:

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300472)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



Заместитель начальника-  
руководитель службы "одного  
окна" Северо-Восточного ТБТИ  
Тыртова И. В.

Л. С. Ярошук  
(инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТЭП

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Окладная ул., 3, стр.3

Сектор «Эксплуатация»  
 Инвентаризационный кабинет  
 Инвентаризационный кабинет  
 Городской инвентаризации  
 Городской инвентаризации 1

Помещение № 1 Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	кабинет	23,2	23,2			произв.	28,5	
	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: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	43	кантора	11,1	11,1				произв.	
	44	кантора	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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
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:

Помещение

Этаж NN  
комн.1 1  
2Итого  
---Нежил  
в т.Итого  
---Нежил  
в т.



По адресу: Окладочная 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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	пом.техническое	6,8			6,8			300
	2	пом.техническое	17,6			17,6			
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: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 4

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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кантора	46,8	46,8		произв.			300
	2	пом.подсобное	8,7		8,7	произв.			
	3	кантора	27,4	27,4		произв.			
	4	кантора	36,8	36,8		произв.			
	5	кантора	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 адре

Помеще

Этаж I к

2 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8Итого  
---Неж  
в т

Помеще

Этаж к

2 1  
2  
3  
4  
5  
6Итого  
---Неж  
в т

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 5

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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
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	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кантора	6,4	6,4				285	
	2	кантора	16,8	16,8					
	3	тамбур	3,6		3,6				
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 а

Пом

Эта

3

Ито

---

Пом

Эта

3

Ито

---

По

Эта

3

Ито

---



По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 7

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.	
3	1	тамбур	4,3		4,3				285
	2	раздевалка	6,1		6,1				
	3	раздевалка	11,8		11,8				
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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	раздевалка	62,5		62,5				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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	84,7		84,7				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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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

По

Эта

3

Итс

Итс

По адресу: Окладочная 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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
3	1	кабинет	10,4	10,4					320
	2	кабинет	17,0	17,0					
	3	тамбур	3,3		3,3				
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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	лестница	9,8		9,8			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	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: Окладочная 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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 2			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			68,7		68,7				

По адресу: Оладочная ул., 3, стр.3

стр. 12

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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	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 зданий и сооружений г.Москва  
23.01.2007г, N 2212765.

Экспликация на 12 страницах

Исполнитель

17.02.2011 г.  
 (4) *Иванова О.В.*  
 техническая инспекция  
 13 22 300158  
 г.Москва

Прошнуровано, пронумеровано и  
 скреплено печатью  
 12 листов

форма 5

## СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт: ГорВТИ №				3105/2	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Окладочная 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 hл=3,00 hл-5эт=3,00				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
23.01.2007г., № 2212769.

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИ

Начальник Л.С.Яроцук

"21" февраля 2011 г.

Исполнитель Кирьянов А.А.



Вазыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Бюро ВТИ

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 БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3105/2 Лытер -  
по состоянию на 8.01.1995 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшествующий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02300476		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Окладочная 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. лестничных <sup>2</sup> клеток	-	Материал стен	панельные
технического подполья технического этажа	-	Год постройки	1976
вент. камер	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
других помещений	-	Подземных этажей	1
		Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1668,6
Площадь застройки (кв.м.)	2063	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) холод. 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"-7567,2 кв.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.

Начальник Л.С.Ярошук 21.02.2011

Исполнитель Кирьянов А.А. 21.02.2011



**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	Вульковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Окладочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	7	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 7567,2 , кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_

1.4. Назначение: жилое 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 БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МБ-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник



Л.С. Дрозук  
(инициалы, фамилия)

Базыкина  
Светлана Николаевна  
Зем. Инвентаризатор  
Служба БТИ/ИОТ/ИОС



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



М.П.

Бабыкина  
Светлана Николаевна  
Зам. Начальника  
Секции Технической Инвентаризации

Л.С.Ярошук  
(инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

4 Северо-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лож.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
п	1	пом. техническое	255,8	255,8				180	
	2	склад	35,4		35,4				
	3	служебное	18,6	18,6					
	4	служебное	75,5	75,5					
	5	коридор	43,4		43,4				
	6	пом. подсобное	55,0		55,0				
	7	пом. подсобное	143,8		143,8				
	8	коридор	58,4		58,4				
	9	коридор	11,0		11,0				
	10	кладовая	9,4		9,4				
	11	пом. подсобное	11,4		11,4				
	12	пом. подсобное	18,8		18,8				
	13	пом. подсобное	5,7		5,7				
	14	пом. подсобное	7,6		7,6				
	15	коридор	26,5		26,5				
	16	пом. подсобное	18,4		18,4				
	17	тамбур	4,5		4,5				
	18	пом. подсобное	9,4		9,4				
	19	пом. подсобное	10,3		10,3				
	20	пом. подсобное	14,6		14,6				
	21	раздевалка	35,3		35,3				
	22	душевая	12,1		12,1				
	23	душевая	7,3		7,3				
	24	пом. подсобное	6,9		6,9				
	25	раздевалка	20,1		20,1				
	26	коридор	29,9		29,9				
	27	уборная	1,3		1,3				
	28	уборная	1,8		1,8				
	29	уборная	1,3		1,3				
	30	склад	9,4		9,4				
	31	склад	10,6		10,6				
	32	склад	10,7		10,7				
	33	склад	10,4		10,4				
	34	тамбур	5,0		5,0				
	35	пом. подсобное	11,8		11,8				
	36	пом. подсобное	16,4		16,4				
	37	пом. подсобное	24,4		24,4				
	38	пом. подсобное	6,2		6,2				
	39	лифт	1,4	1,4					
	40	лифт	1,4	1,4					
	41	склад	47,5		47,5				
	42	пом. подсобное	0,6	0,6					



02 22 10 0104972



По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лешк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	43	склад	32,8		32,8			общегит	
	44	склад	20,3		20,3			общегит	
	45	пом. подсобное	0,5	0,5				прочая	
	46	коридор	139,7		139,7			общегит	
	47	склад	18,1		18,1			общегит	
	48	склад	16,4		16,4			общегит	
	49	пом. подсобное	14,8		14,8			общегит	
	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	
<b>Итого по помещению</b>			<b>1615,7</b>	<b>353,8</b>	<b>1261,9</b>				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Общества питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				
<b>Итого по этажу п</b>			<b>1615,7</b>	<b>353,8</b>	<b>1261,9</b>				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Общества питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие  
 Последнее обследование 8.01.1998

ф.25

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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	14,2			14,2			300
	2	кабинет	10,3	10,3					
	3	кабинет	7,8	7,8					
	4	тамбур	2,5			2,5			
	5	коридор	6,7			6,7			
	6	кабинет	8,9	8,9					
	7	кабинет	9,4	9,4					
	8	касса	12,7	12,7					
	9	вестибюль	75,0			75,0			
	10	кабинет	18,2	18,2					
	11	кабинет	7,9	7,9					
	12	кабинет	18,3	18,3					
	13	тамбур	8,4			8,4			
	14	коридор	9,7			9,7			
	15	умывальная	1,7			1,7			
	16	уборная	1,1			1,1			
	17	санузел	8,3			8,3			
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: Окладочная 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	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	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	уборная	1,5			1,5	общепит		
	26	уборная	1,4			1,4	общепит		
	27	уборная	1,5			1,5	общепит		
	28	уборная	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	мочная	55,9			55,9	общепит		
	35	цех	39,4	39,4			общепит		
	36	кладовая	7,5			7,5	общепит		
	37	мочная	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: Окладочная ул., 3, стр.7

стр. 5

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				
Общества 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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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			Площадь помещений вспомогаг. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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. Учрежденные			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. Учрежденные			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.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	26,4	26,4					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.	
<b>Итого по помещению</b>			<b>765,3</b>	<b>639,7</b>	<b>125,6</b>				
---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 II 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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		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	унитальная	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		
<b>Итого по помещению</b>			<b>887,7</b>	<b>124,1</b>	<b>763,6</b>				
---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					

адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 9

здание 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.		подж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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	мочная	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	мочная	9,2		9,2		общепит		
	14	кладовая	10,0		10,0		общепит		
	15	мочная	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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	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.	
	22a	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.		
<b>Итого по помещению</b>			<b>784,1</b>	<b>645,3</b>	<b>138,8</b>				
---Нежилые помещения всего			784,1	645,3	138,8				
в т.ч. Учрежденческие			784,1	645,3	138,8				
<b>Итого по этажу 3</b>			<b>784,1</b>	<b>645,3</b>	<b>138,8</b>				
---Нежилые помещения всего			784,1	645,3	138,8				
в т.ч. Учрежденческие			784,1	645,3	138,8				

По адресу: Саломонная 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
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	ком. подсобное	16,8		16,8			учрежд.	300
	2	коридор	5,3		5,3			учрежд.	
	3	фойе	65,4		65,4			учрежд.	
	4	ком. подсобное	8,0		8,0			учрежд.	
	5	зал конференций	250,4	250,4				учрежд.	
	6	уборная	4,6		4,6			учрежд.	
	7	уборная	2,7		2,7			учрежд.	
	8	санузет	7,7		7,7			учрежд.	
	9	коридор	16,7		16,7			учрежд.	
	10	ком. 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			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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. Учрежденные			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. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 13

Помещение № 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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	А	лестница	10,2		10,2			прочая	300
	В	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.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	лестница	7,5		7,5			прочая	300
	B	лестница	15,9		15,9			прочая	
	B	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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	А	лестница	21,3		21,3			прочая	300
	В	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				

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 коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	лестница	21,2		21,2			прочая	300
	B	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 № 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	А	лестница	21,4		21,4				300
	Б	лестница	21,2		21,2				
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				
Объекта 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. № 2212769.

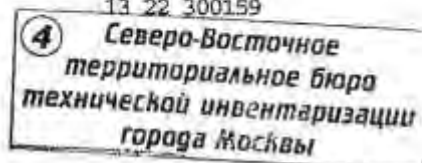
Экспликация на 18 страницах

21.02.2011 г.

Исполнитель

Кириянов А.А.

13 22 300159





Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	77-14
Произведена государственная регистрация	
дата регистрации	18 ИЮН 2007
Номер регистрации	77-77-14/010/2007-84
Регистратор	МУХИН А.А.
(подпись)	(Ф.И.О.)

**ДОГОВОР**

**ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 0 2 - 0 2 9 2 3 6

(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 семдесят 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 обратиться за взысканием 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 производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 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 производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 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 (четырёх) 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)



*И.Б. Маренов*  
И.Б. Маренов

200\_

*От Арендатора:*

Генеральный директор  
Закрытого акционерного общества "Град-Инвест"



*Д. В. Китаев*  
Д. В. Китаев

200\_

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-

От Арендатора:

Генеральный директор  
Закрытого акционерного общества  
"Град-Инвест"

  
И.Б. Маренов  
200

  
Д. В. Китаев  
200



Приложение 2 к договору

N M-02-029236

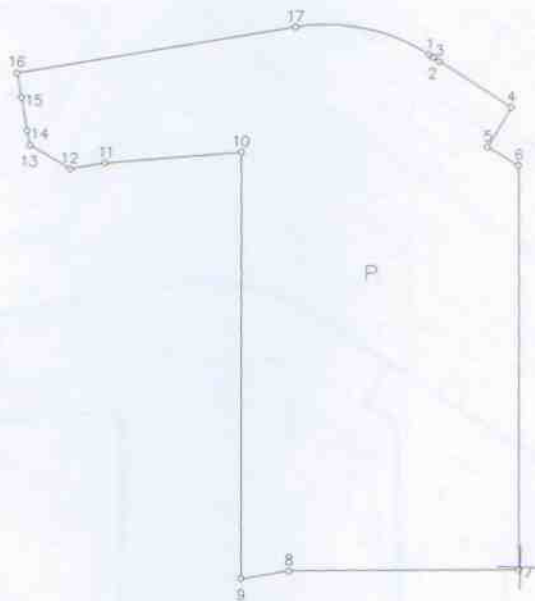
Кадастровый N 77:02:21006:066

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Закрытое акционерное общество "Град-Инвест"  
По адресу: Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
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	9.566	
6-7	ЮВ	1 12.2	107.652	
7-8	ЮЗ	88 17.2	60.809	
8-9	ЮЗ	79 27.4	12.848	
9-10	СЗ	1 10.2	113.662	
10-11	ЮЗ	84 9.1	36.457	
11-12	ЮЗ	79 13.0	9.530	
12-13	СЗ	60 55.0	12.407	
13-14	СЗ	11 6.0	3.906	
14-15	СЗ	11 5.7	9.104	
15-16	СЗ	11 7.0	9.562	
16-17	СВ	9 19.9	75.330	
17-1	ЮВ	79 33.9	35.995	49.993

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 774.2 КВ.М

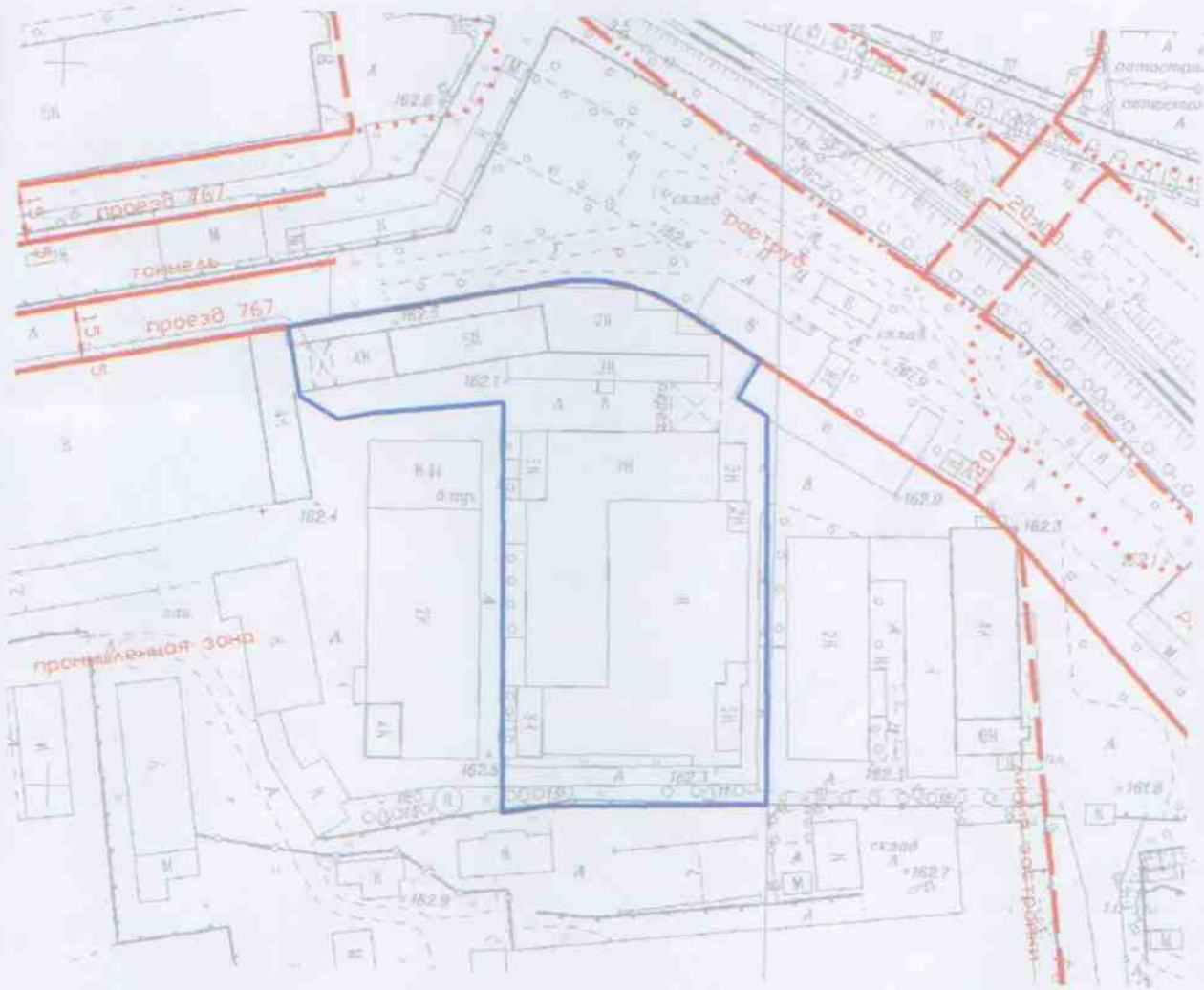
Начальник ТОРЭ (Маренов И.Б.)



Приложение № 3 к Договору  
№ М-02- 029236  
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  
М.П.

*И.Б. Маренов*

/Маренов И.Б./

Учетный номер  
дополнительного соглашения  
№ М-02-029236/  
от "31" \_\_\_\_\_ 2011 г.

77  
31.05.2011  
Г. Москва

Вх № 190/11  
от 28.04.2011

**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. Пени 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)

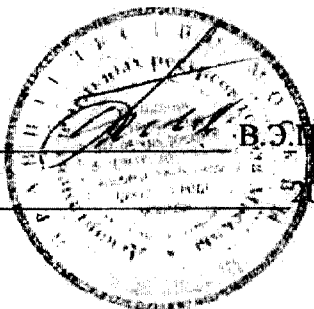
**Новый арендатор:**  
 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»  
**Юридический адрес:**  
 107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д.18, стр.27  
**Почтовый адрес:**  
 107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д.18, стр.27  
**Банковские реквизиты:**  
 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.

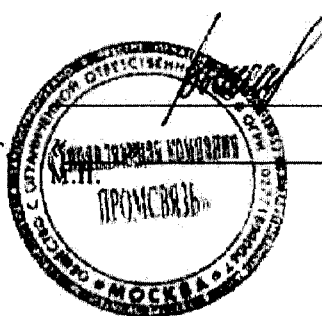
**От Арендодателя:**  
 Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы  
 (на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)

**От Арендатора (Нового арендатора):**  
 Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

\_\_\_\_\_ В. Э. Манин  
 «    » \_\_\_\_\_ 201 г.  
 м.п.



\_\_\_\_\_ А. В. Рыбаков  
 \_\_\_\_\_ 201 г.





Приложение № 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-02-029236/          
от «31» апреля 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:

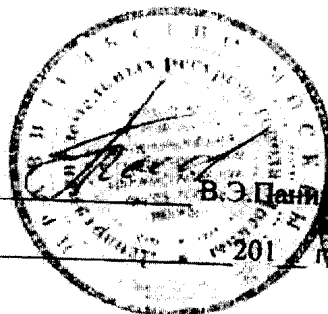
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

**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»



«        »  
м.п.

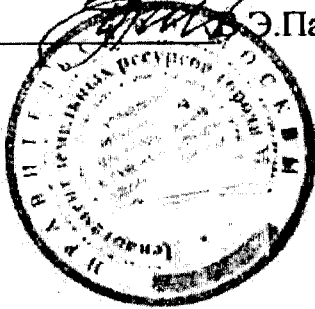
А.В.Рыбаков

201   г.

**УРЗ в СВАО**  
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 3 листов  
« 19 » сентября 2011 г.  
Исполнитель: Цыгуля Л.А. *Л.А. Цыгуля*


Начальник УРЗ в СВАО

*Э.Панин*  
Э.Панин



Генеральный директор общества  
с ограниченной  
ответственностью  
«Управляющая компания  
ПРОМСВЯЗЬ»

*А.В.Рыбаков*  
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 16412348, ОГРН 1037739510423,  
ИНН/КПП 7705031674/770501001



109992 06 27354 7

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»  
улица Стромынка, дом 18, стр. 27 МОСКВА  
107076

29.12.2016 № 33-А-27588/16-(0)-0

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

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](http://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. № 28/17  
«03» от 20 17 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 Стромбынка, 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



## Здание (В), 3 649.2 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6

Дмитровская, 7 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
<b>3 649.2 м<sup>2</sup></b>	<b>4 этажа</b>	<b>В</b>

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.

Выделенная мощность 180 кВт. Капитальная реконструкция 2007 г.

Готовый арендный бизнес, 1-4 этажи- арендаторы офисов.

Презентация и планы по запросу.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

416 008 800 ₽

ID 755395

+7 915 346-46-93

[Написать сообщение](#)

### О здании

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	3 649.2 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая


Статус участка

В аренде

Вход

Отдельный с улицы

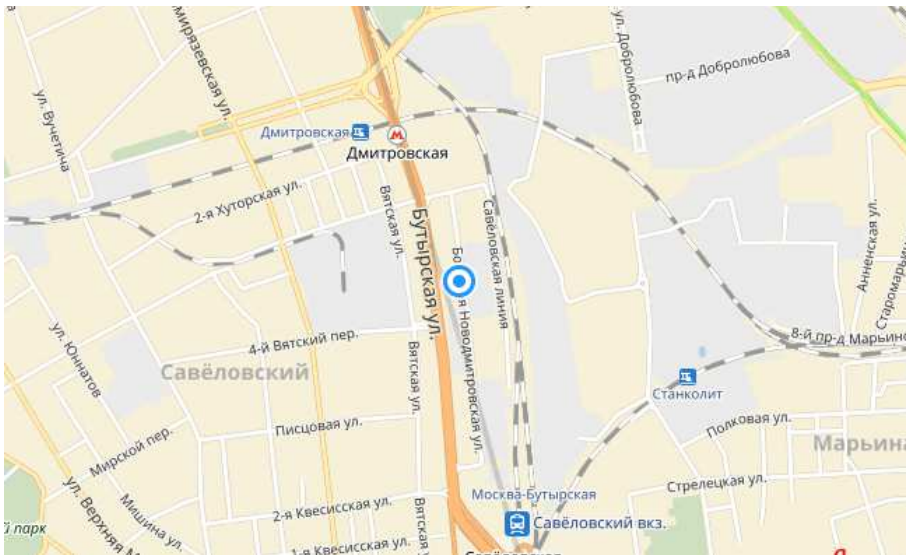
 Центральное кондиционирование

 Центральное отопление

 Сигнализация

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6

Дмитровская, 7 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться





**Офис (В), от 146 до 4 000 м<sup>2</sup>**

в офисном центре «На Огородном проезде (5с1)»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1

Тимирязевская, 3 мин. на транспорте    Дмитровская, 10 мин. на транспорте

Телецентр, 8 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 146 до 4 000 м <sup>2</sup>	2 из 8	Свободно	В

Готово к показу! Местоположение здания: Комплекс зданий расположен в перспективном, активно развивающемся районе. Удаленность от новой станции Метро "Бутырская" 200 метров..  
 Отделка: Помещения частично отремонтированы. Планировка: Залы и кабинеты. Парковка: Наземная на 700 м.м..

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Вход

Общий со улицы

Парковка

Наземная

от 17 520 000  
до 480 000 000 ₽

**PENNY LANE REALTY** Коммерческий  
отдел

Агентство недвижимости

**+7 926 917-76-27**

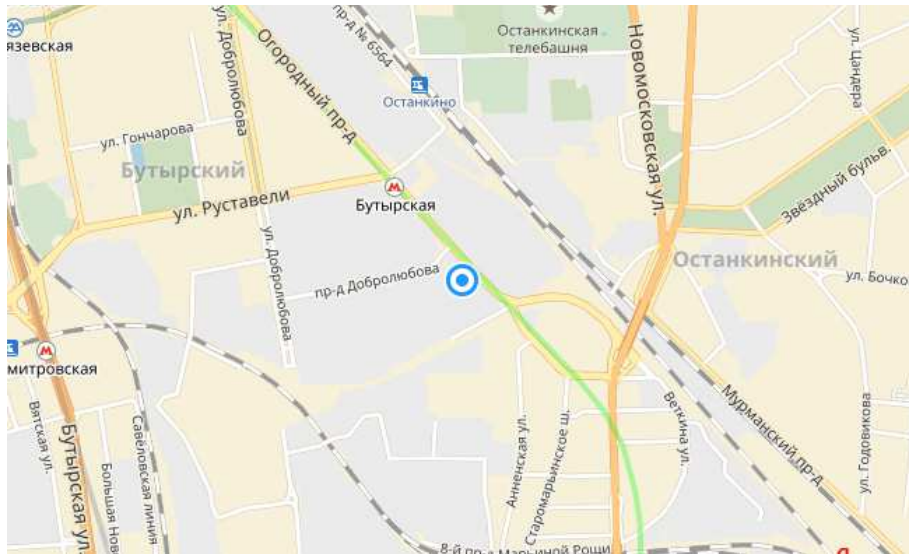
[Написать сообщение](#)



Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5С1

Тимирязевская, 3 мин. на транспорте    Дмитровская, 10 мин. на транспорте

Телецентр, 8 мин. на транспорте



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

### Отдельно стоящее здание 5с1 (На Огородном проезде)

Год постройки	2008
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0.8 га
Общая площадь	12 000 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

 Приточная вентиляция

 Центральное кондиционирование

[↓ Экспорт](#)    [🖨 Печать](#)    [⚠ Пожаловаться](#)





## Здание, 3 204 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, проезд 17-й Марьиной роцци, 9

Дмитровская, 10 мин. пешком



Площадь	Этажность
<b>3 204 м<sup>2</sup></b>	<b>5 этажей</b>

Здание (ОСЗ). 10 мин. пешком от м. Дмитровская. Общая площадь здания: 3204,5 м2. Земельного участка: 5 136,6 м2 на территории имеется 50 парковочных мест, круглосуточная охрана. Комплекс помещений находится в собственности, земельный участок под зданием находится в долгосрочной аренде. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточная охрана. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе. Лот 16912

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### О здании

Мебель	Нет
Общая площадь	3 204 м <sup>2</sup>

**335 000 000 Р**

Включая НДС

**Rentavik Real Estate**

Агентство недвижимости

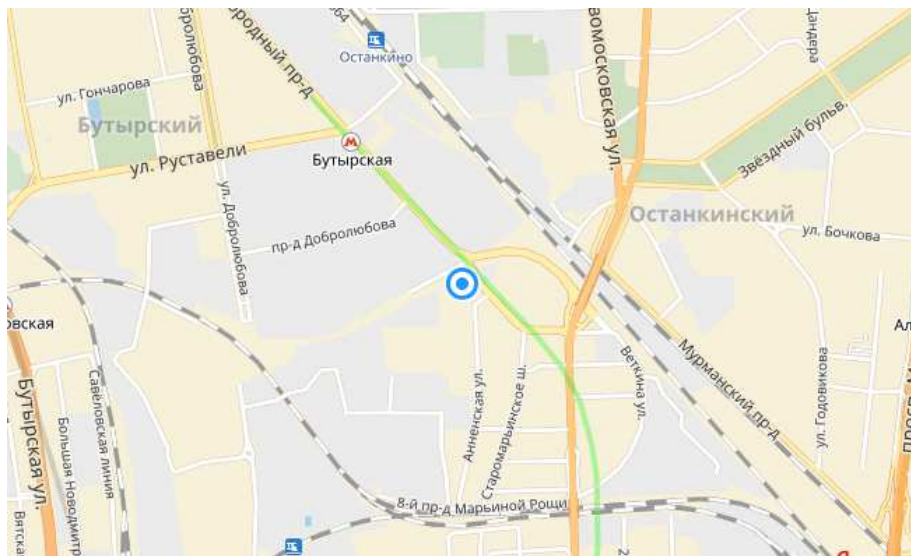
**+7 495 768-37-33**

**+7 915 236-96-78**

[Написать сообщение](#)

Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, проезд 17-й Марьиной роцци, 9

Дмитровская, 10 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)





## Здание, 4 396 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1с54

Савеловская, 7 мин. пешком



Площадь      Этажность  
**4 396 м<sup>2</sup>**      **5 этажей**

Здание (ОСЗ). 7 мин. пешком от м. Савеловская. Отдельное здание 5 этажей (мансарда, без подвала) под офис организации. Огороженная территория с автоматическими воротами. Расположен в северном округе Москвы, в 5 минутах езды от ТТК. В здании выполнена высококачественная отделка помещений, есть VIP зона для руководства. Половину здания ранее занимал банк. Год постройки 1973 г. Земля в аренде на 49 лет. Количество этажей: 5, здание: нежилое (административное). Планировка: смешанная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа, круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: 2. Провайдеры: коммерческие. Инфраструктура: столовая, кафе, ресторан, банк, химчистка, гостиница. Лот 15426

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### О здании

Мебель	Нет
Общая площадь	4 396 м <sup>2</sup>

**435 000 000 ₽**

Включая НДС

**Rentavik Real Estate**

Агентство недвижимости

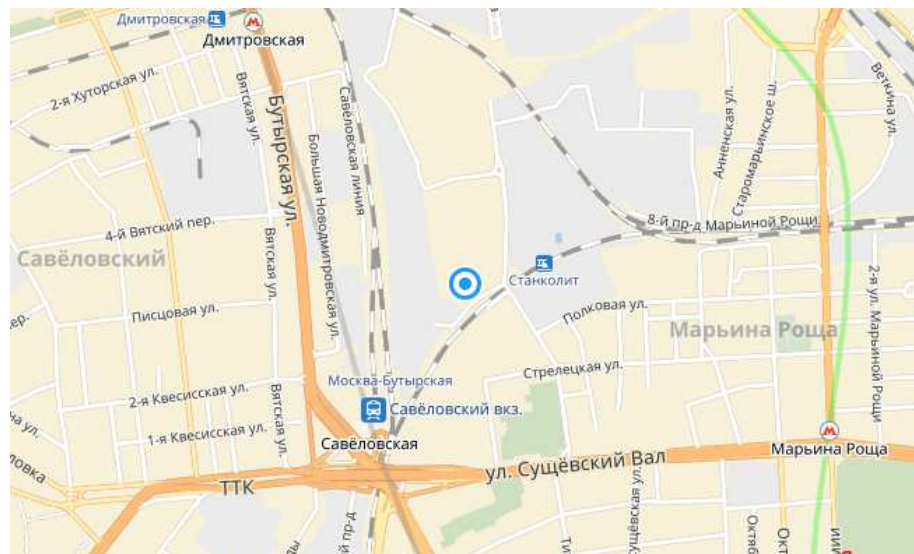
**+7 495 768-37-33**

**+7 915 236-96-78**

[Написать сообщение](#)

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1с54

Савеловская, 7 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться



**Офис (В+), 2 483 м<sup>2</sup>****в торговом центре «на ул. Бутырский Вал, 68-70»**

Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Бутырский Вал, 68-70

Савеловская, 8 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>2 483 м<sup>2</sup></b>	<b>2 из 6</b>	<b>Свободно</b>	<b>В+</b>

Готово к показу! Местоположение здания: Офисный центр "В+" класса "Baker Plaza" расположен в исторической части города в Тверском районе Москвы, на улице Бутырский Вал. Выезд на Суцеский вал (Третьего Транспортное Кольцо) расположен в 100 м от здания.. Отделка: Выполнена стандартная офисная отделка. Дополнительная информация: Офисный центр "В+" класса "Baker Plaza" расположен в исторической части города в Тверском районе Москвы, на улице Бутырский Вал. Объект отличается хорошей транспортной доступностью удобные подъездные пути со стороны Третьего транспортного кольца, Тверской улицы и Ленинградского проспекта, через Белорусскую площадь. 2-й этаж - 2483 кв.м. весь этаж, состоящий из 8 блоков. Все помещения сданы в аренду.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**248 300 000 ₽****PENNY LANE REALTY Коммерческий  
отдел**

Агентство недвижимости

**+7 926 917-76-27**[Написать сообщение](#)



**Здание (В), 3 957 м<sup>2</sup>**

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

Сокольники, 15 мин. пешком


 ID 190352

Площадь	Этажность	Класс
<b>3 957 м<sup>2</sup></b>	<b>5 этажей</b>	<b>В</b>

Номер ЛОТА: 479. Продается отдельно стоящее здание класса В (5 этажей), кабинетной и открытой планировки, расположенные в отдельно стоящем административном пятиэтажном здании. Первая линия, ул. Сокольнический Вал 1/2с1,(м.Сокольники - 15ми. пеш., м.Рижская) на своей огороженной территории 6000 м.кв., выделенная энергомощность - 600кВт, потолки от 3,5м., рядом развязка ТТК. В непосредственной близости расположен парк Сокольники. Системы кондиционирования, видеонаблюдения, контроля доступа и пожарной сигнализации, ЧОП, интернет. Есть наземная охраняемая парковка, своя огороженная территория. Здание и участок в собственности. Помещения готовы к въезду.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
**О здании**

Высота потолков	4 м
Возможное назначение	Нежилой фонд
Состояние	Дизайнерский ремонт
Мебель	Нет
Общая площадь	3 957 м <sup>2</sup>

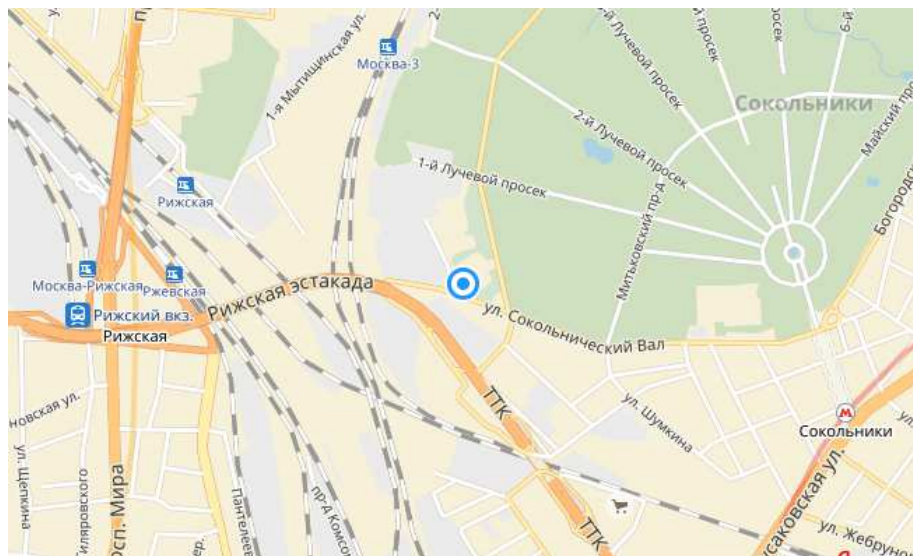
**500 000 000 ₽****СБЛ-недвижимость**

Агентство недвижимости

**+7 985 250-47-47**
[Написать сообщение](#)

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

Сокольники, 15 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

 [Экспорт](#)

 [Печать](#)

 [Пожаловаться](#)





**Офис (В), от 101 до 150 м<sup>2</sup>****в торгово-офисном комплексе «Станколит (Строение 1)»**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С1

Савеловская, 10 мин. пешком    Дмитровская, 7 мин. на транспорте

Марьино роща, 6 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>от 101 до 150 м<sup>2</sup></b>	<b>4 из 4</b>	<b>Свободно</b>	<b>В</b>

Лот 1203 Офис Бизнес-центр "Станколит" класса Б+ Бизнес парк "СТАНКОЛИТ" активно развивается. На территории расположена торговая галерея, инфраструктура которой включает все, что необходимо для Вашей комфортной работы и приятного первого впечатления Ваших гостей. Количество этажей: 4, здание: Нежилое (адм). Планировка: Смешанная. Отделка: С отделкой. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Без лифта. Провайдеры: Теленэт, Comiten, Гран При Телеком, Вымпелком. Инфраструктура: Столовая, Кафе, Ресторан, Банк, Химчистка Прямая аренда; Пропуск. сист.; Аг: 0% Кл: 0%

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная
Количество мест	800

от 134 667  
до 200 000 ₽/мес.

ID 10396180

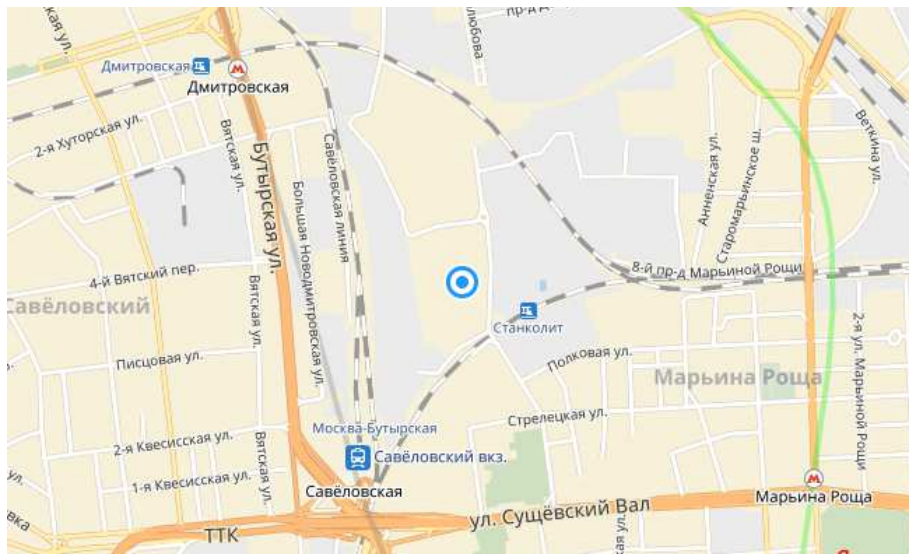
**+7 495 744-60-57**[Написать сообщение](#)



Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С1

Савеловская, 10 мин. пешком    Дмитровская, 7 мин. на транспорте


Марьино роща, 6 мин. на транспорте




Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

### Отдельно стоящее здание Строение 1 (Станколит)

Год постройки	1973
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1.3 га
Общая площадь	47 397 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

 Приточная вентиляция

 Сигнализация

[↓ Экспорт](#)    [🖨 Печать](#)    [⚠ Пожаловаться](#)





**Офис (В), 185 м<sup>2</sup>**

в бизнес-центре «на ул. Складочная, 1с10»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С10

Савеловская, 10 мин. пешком    Дмитровская, 11 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>185 м<sup>2</sup></b>	<b>2 из 2</b>	<b>Свободно</b>	<b>В</b>

Лот 129701. Объектом занимается Сергей. Собственник. Сдается в аренду помещение свободного назначения на втором этаже отдельно стоящего здания. Зал: 111м2, кабинеты 17-17-22-9м2. Помещение оборудовано отдельным входом с системой электронного доступа. В помещении выполнен ремонт офисного стиля (возможно другое исполнение по желанию арендатора). В арендную плату включено: отопление, электроэнергия, безлимитный интернет, 4 парковочных места, круглосуточная охрана, вывоз тбо. Предметный торг возможен.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
**199 985 Р/мес.****A-real estate-1**

Агентство недвижимости

**+7 916 150-11-12**
[Написать сообщение](#)

A

Высота потолков	3 м
Планировка	Смешанная
Вход	Отдельный со двора
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Свободный

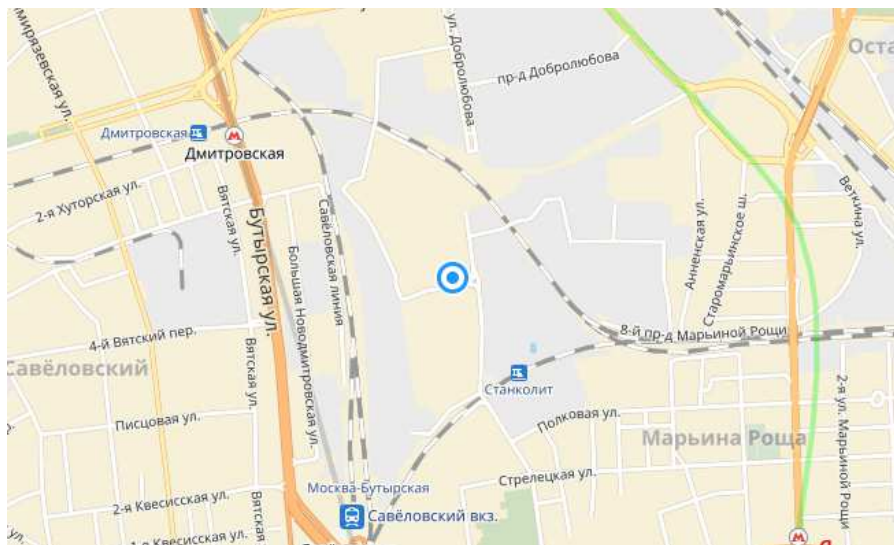
Парковка	Наземная
Количество мест	4

Парковка	Наземная
----------	----------



Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С10





Савеловская, 10 мин. пешком    Дмитровская, 11 мин. пешком



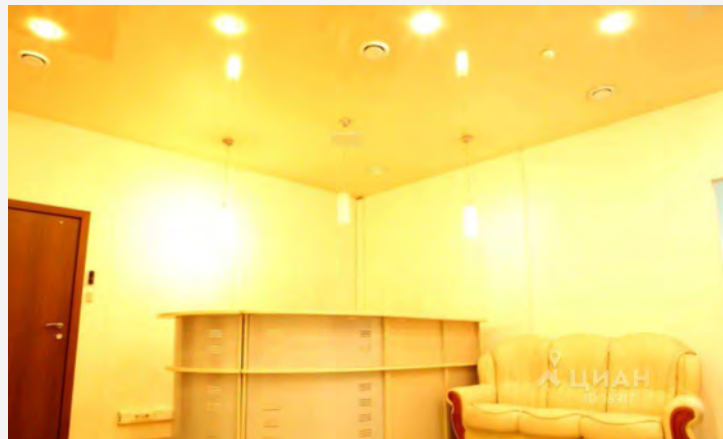
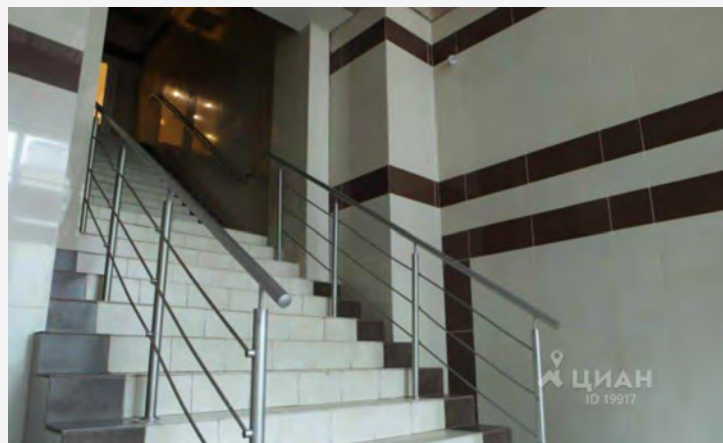
Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

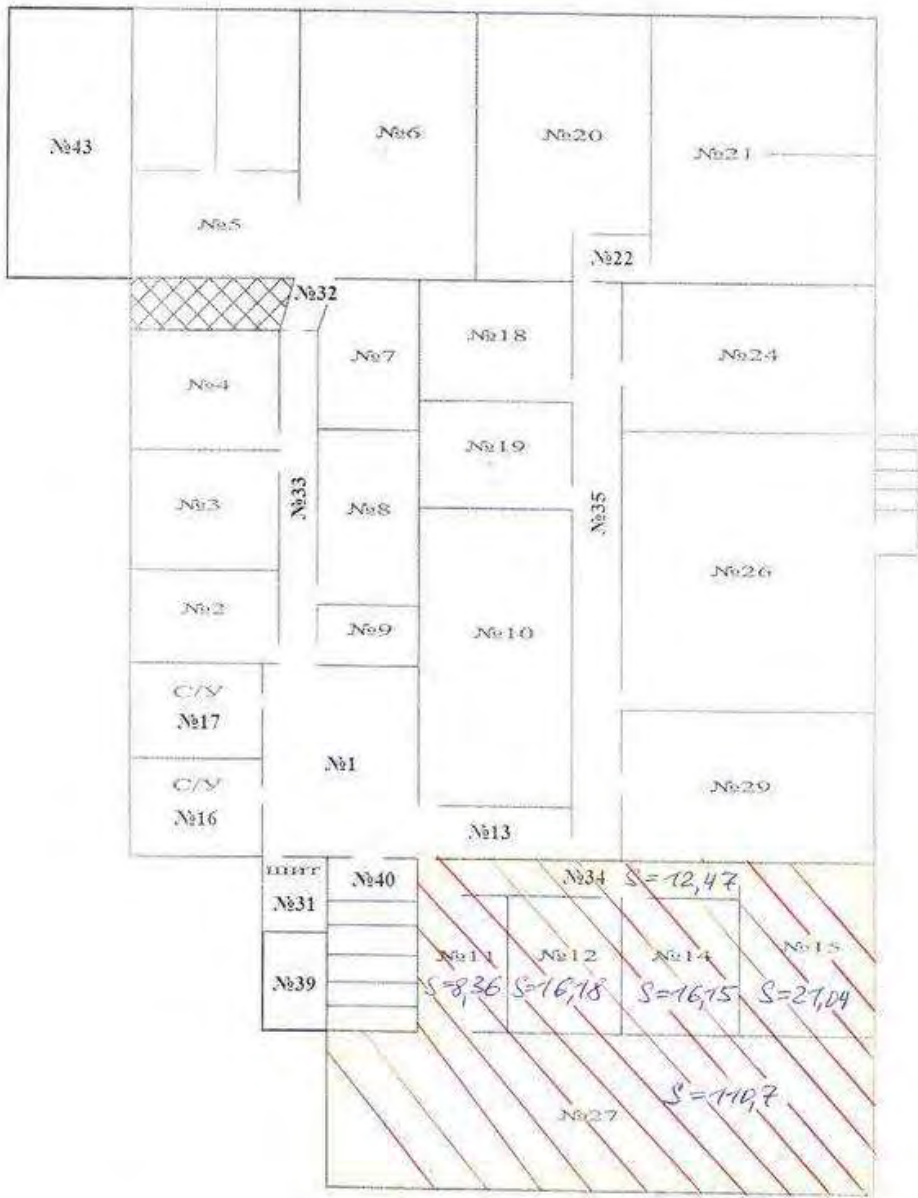
### Административное здание на ул. Складочная, 1с10

Год постройки	1933
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	3 600 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Гидрантная система пожаротушения

[↓ Экспорт](#)     Печать     Пожаловаться





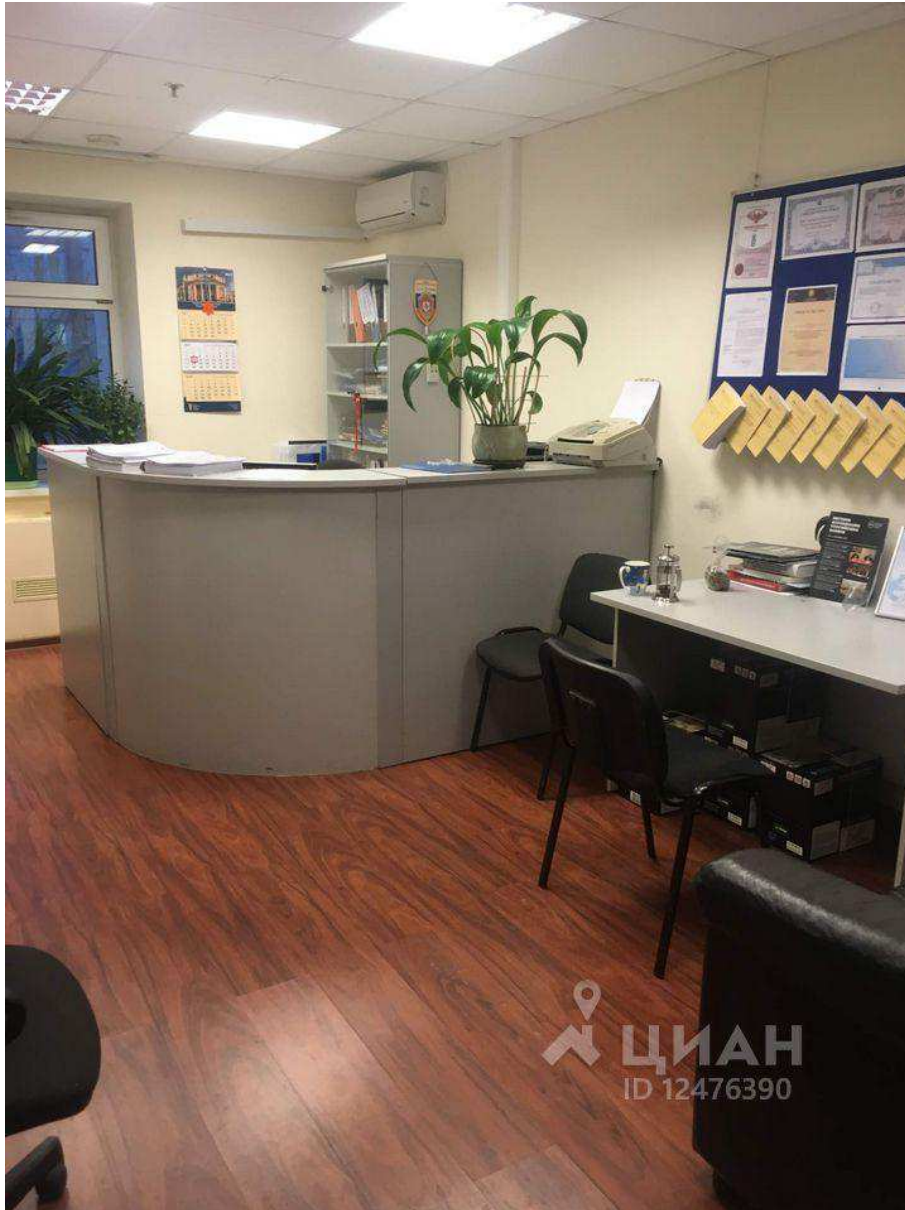
$S_{общ} = 184,9 \text{ м. кв.}$



**Офис (В), 116.8 м<sup>2</sup>****в торгово-офисном комплексе «Савёловград»**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15

Савеловская, 7 мин. пешком

**146 000 Р/мес.**

ID 12476390

**+7 925 008-71-62**

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>116.8 м<sup>2</sup></b>	<b>3 из 6</b>	<b>Свободно</b>	<b>В</b>

Сдаётся в аренду офис 116,8 кв. м. в АДЦ "Савеловград" с предоставлением юридического адреса

Отремонтированное помещение.

Оборудование помещения:

- центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования
- система автоматического спринклерного пожаротушения
- локальная сеть разведена по помещению

Здание имеет презентабельный внешний вид.

В здании:

- круглосуточная охрана
- видео-наблюдение
- система контроля доступа
- лифты OTIS
- собственная парковка



- ресторан "Станция Савёловская" на 80 мест  
Рядом с АТЦ работает магазин Метро, что существенно повышает проходимость в районе здания  
В 2018 году в непосредственной близости (200м.) откроется ст. м. "Нижняя Масловка" (:955303:)

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Номер налоговой	15
Высота потолков	2.5 м
Планировка	Кабинетная
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Офисная отделка
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система

---

Парковка	Наземная
Количество мест	90
Стоимость	3 000 ₽/место

---

Парковка	Наземная
Количество мест	90





Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15

Савеловская, 7 мин. пешком

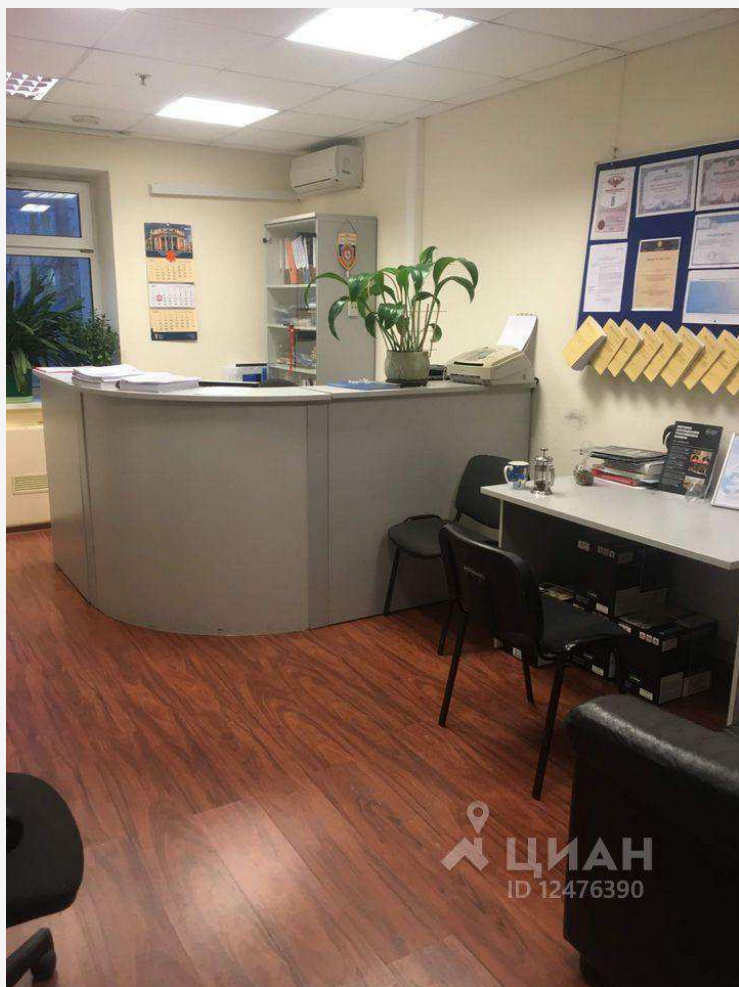
Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

### Бизнес-центр Савёловград

Год постройки	2008
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0.4 га
Общая площадь	7 400 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности
Линия домов	Первая

-  Приточная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Спринклерная система пожаротушения

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







**Офис, от 69 до 126 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 14

Бутырская, 7 мин. пешком    Дмитровская, 15 мин. пешком

Фонвизинская, 19 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
<b>от 69 до 126 м<sup>2</sup></b>	<b>4 из 4</b>	<b>Свободно</b>

Сдаются блоки площадью 126, 119.6, 94.1 и 69 кв метров- кабинетная планировка, с/у на этажах. Хороший ремонт. Телефония и интернет коммерческие. Возможность круглосуточного доступа. Цена- 1 200 рублей за кв метр в месяц, УСНО, коммунальные платежи включены в стоимость. Парковка- 3 500 рублей в месяц 1 машиноместо. 5 провайдеров

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Планировка	Кабинетная
Состояние	Офисная отделка
Доступ	Пропускная система

**от 82 800****до 151 200 ₽/мес.**

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы

ID 32757

**+7 926 539-67-39**[Написать сообщение](#)

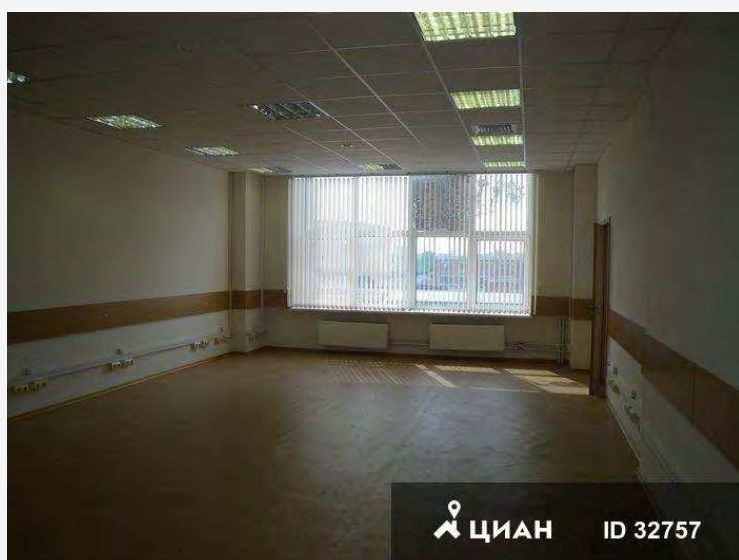
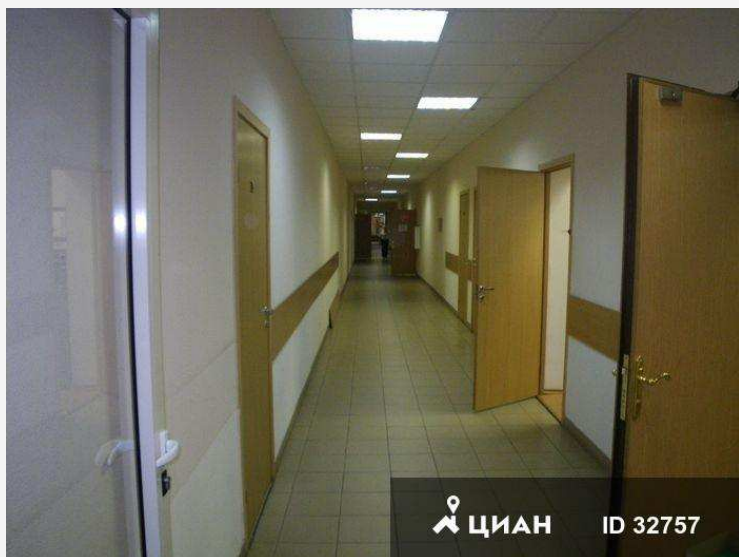
Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Руставели, 14

Бутырская, 7 мин. пешком    Дмитровская, 15 мин. пешком    Фонвизинская, 19 мин. пешком


Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Общая площадь	126 м <sup>2</sup>
Статус участка	В аренде

[↓ Экспорт](#)    [🖨 Печать](#)    [⚠ Пожаловаться](#)





 **ЦИАН** ID 32757



**Офис (В), от 100 до 370 м<sup>2</sup>****в бизнес-центре «на ул. Складочная, 1с27»**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С27

Савеловская, 15 мин. пешком    Дмитровская, 9 мин. на транспорте

Бутырская, 7 мин. на транспорте

**от 116 667****до 431 667 ₽/мес.****ID 10396180****+7 495 744-60-57**

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
<b>от 100 до 370 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 4</b>	<b>Свободно</b>	<b>В</b>

Лот 596 Офис класс Б Строение находится на территории крупнейшего ТК "Станколит". Офисное здание обладает просторными помещениями смешанной планировки, которые полностью отремонтированы и готовы к въезду арендаторов. Количество этажей: 4, здание: Нежилое (адм). Планировка: Смешанная. Отделка: С отделкой. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Сплит-системы. Безопасность: Контроль-доступа, Круглосуточный доступ. Парковка: Наземная. Без лифта. Провайдеры: Комерческие. Инфраструктура: Кафе, Банк Прямая аренда; Пропуск. сист.; Аг: 0% Кл: 0%

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

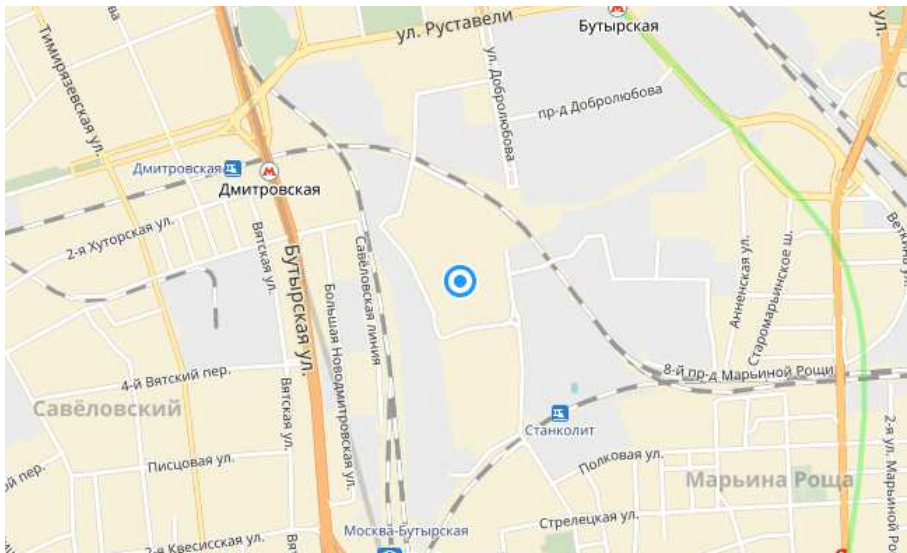
[Показать телефон](#)

Вход	Общий со улицы
Мебель	Нет
Доступ	Пропускная система
Парковка	Наземная

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С27

Савеловская, 15 мин. пешком    Дмитровская, 9 мин. на транспорте

Бутырская, 7 мин. на транспорте



Маршруты рядом: [Посмотреть объект на 2GIS](#)

**Отдельно стоящее здание на ул. Складочная, 1с27**

Год постройки	2005
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0.1 га
Общая площадь	2 474 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

Приточная вентиляция

**Склад, 1 282 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1

Алексеевская, 10 мин. пешком



Площадь	Выс. потолков	Помещение
<b>1 282 м<sup>2</sup></b>	<b>7 м</b>	<b>Свободно</b>

10 мин пешком, склад 1282,7 кв.м, одноэтажный, высота потолков 7,4 м, электричество 105,5 кВт, ворота для проезда большегрузного транспорта, грузовой подъемник на 2 тн, отопление от котлов (производство Buderus Logano G 215; производство Hansa SND-60), канализация и водоснабжение центральное, пожарная сигнализация, внутри офис 140 кв.м, выполнен качественный ремонт, два су, оборудованная кухня, земельный участок 17 соток в аренде, огороженная территория, двое въездных ворот, большая парковка. Лот 5583

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**61 000 000 ₽****Арсенал Холдинг**

Агентство недвижимости

**+7 926 898-86-82**

[Написать сообщение](#)

Высота потолков

7 м

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1

Алексеевская, 10 мин. пешком

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Тип здания

Нежилой фонд

Общая площадь

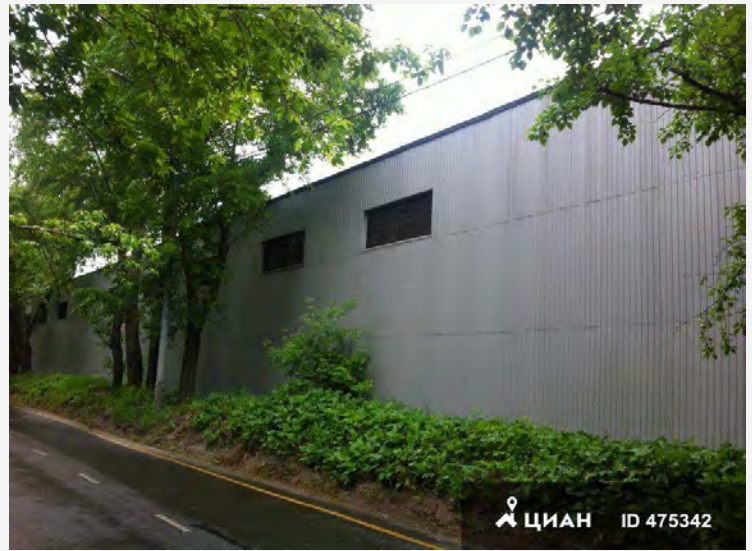
1 282 м<sup>2</sup>

 [Экспорт](#)

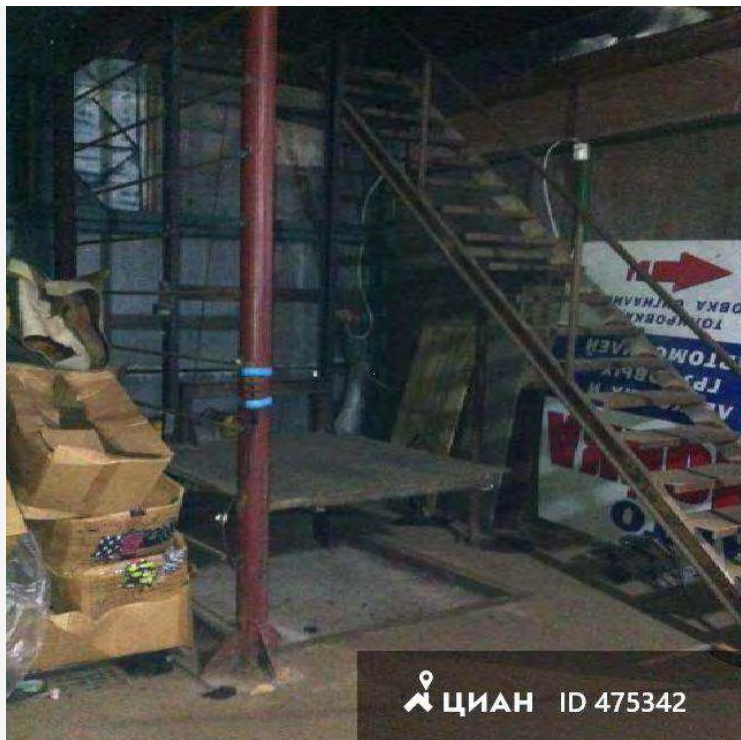
 [Печать](#)

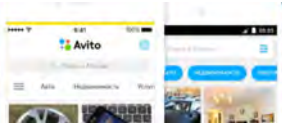
 [Пожаловаться](#)












ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play

Загрузите в App Store

+7 \_\_\_\_\_ - - -

Выслать ссылку




16+ 

[Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#)

 [Вход и регистрация](#)

 [Авто](#) [Недвижимость](#) [Работа](#) [Услуги](#) [ещё...](#)


[Подать объявление](#)

Коммерческая недвижмс  Поиск по объявлениям Москва  Станция метро  [Найти](#)

[Все объявления в Москве](#) / [Недвижимость](#) / [Коммерческая недвижимость](#) / [Продам](#) / [Складское помещение](#)

[В каталог](#) [Следующее →](#)

# Земельный участок, 2 га

№ 724807754, размещено 9 января в 12:25  [2635 \(+9\)](#)

 153 000 000 **₽**

[Купить в ипотеку](#)

8 926 726-50-04

[Написать сообщение](#)  
Отвечает в течение дня

**ПАО МОСОБЛБАНК**  
Агентство  
На Avito с ноября 2015  
Завершено 74 объявления



30 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Андрей

252

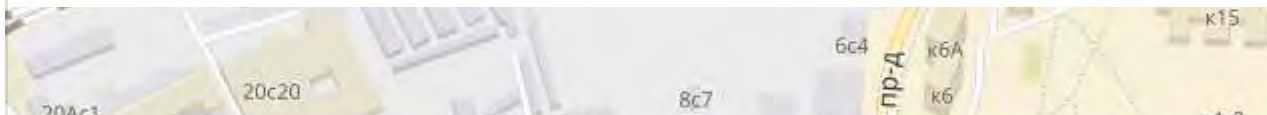
Адрес

Москва, м. Текстильщики,  
Грайвороновская ул, 9с1Площадь: 2742 м<sup>2</sup>

Адрес: Москва, Грайвороновская ул, 9с1

М Текстильщики (1.3 км) М Новохоловская (900 м)

М Нижегородская (1.3 км)







Земельный участок под застройку, имеется ГПЗУ. Кадастровый номер з/у № 77:04:0002005:10 Площадь 2 Га,  
на охраняемой участке 9 строений общей площадью 2 742 кв.м. (в настоящее время сданы в аренду под склады и автомастерские)  
Собственник - банк.  
Все документы оформлены на собственника.



Пожаловаться

### Похожие объявления



## Склад, 1 382 м<sup>2</sup>

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К6

Автозаводская, 12 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
1 382 м <sup>2</sup>	2 из 2	Свободно

На продажу предлагается отдельно стоящее здание 1940 года постройки. В 5 мин. пешком от станции МЦК ЗИЛ и станции метро Технопарк. Земельный участок в аренде на 49 лет. Парковка на 15 автомобилей. В здании проведены все коммуникации, выделенная электрическая мощность 150 кВт с возможностью увеличения. Кабинетная планировка. Высокие потолки, возможность размещения производства, а также склада.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

74 900 000 ₽

Телус

Агентство недвижимости

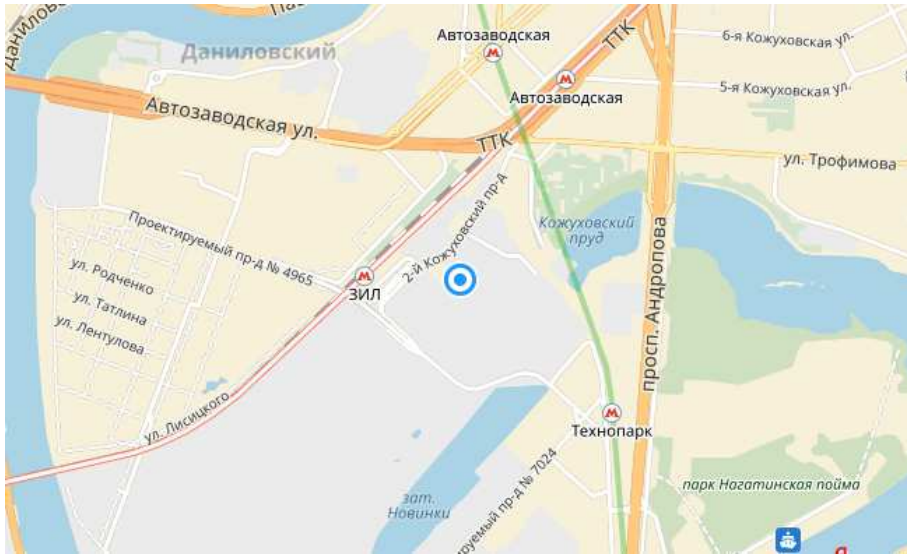
+7 926 630-97-04

+7 495 765-40-29

[Написать сообщение](#)

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, 2-й Кожуховский проезд, 29К6

Автозаводская, 12 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Тип здания Нежилой фонд

Общая площадь 1 382 м<sup>2</sup>

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)




## Склад (В), 4 000 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «Центросоюзный»

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А

Бауманская Электrozаводская Сокольники



 **ЦИАН** ID 12920355

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
4 000 м <sup>2</sup>	1 из 1	4 м	Свободно

Предлагаем в продажу производственно-складское помещение под организацию пищевого производства, холодильных и морозильных складов. Здание бывшего хладокомбината с морозоустойчивыми перекрытиями. Предоставляем каникулы на время переезда, компенсируем затраты на ремонт для долгосрочных арендаторов. 4 грузовых лифта. Пандус. Офисные помещения в соседнем здании.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

160 000 000 ₽

ID 12920355

+7 499 372-93-98

[Написать сообщение](#)




[Показать телефон](#)

Высота потолков	4 м
Вход	Общий со улицы
Состояние	Типовой ремонт
Материал пола	Бетон

Парковка	На территории
----------	---------------

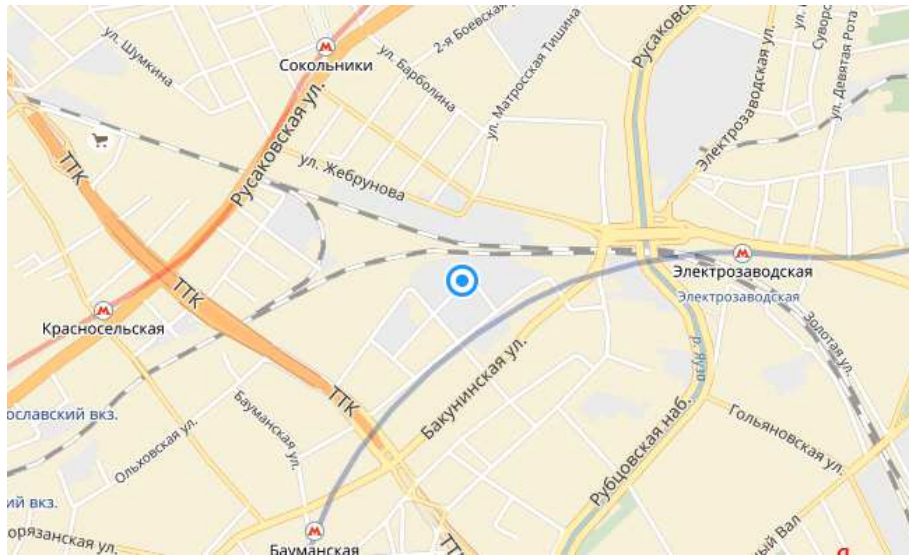
Парковка	Наземная
Количество мест	28
Стоимость	Бесплатно

## Инфраструктура

 [Офисные помещения](#)

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А

[Бауманская](#) [Электrozаводская](#) [Сокольники](#)



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

## Бизнес-центр Центросоюзный

Год постройки	2008
Тип здания	Бизнес-центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га

Площадь участка


эта

Общая площадь

4 150 м<sup>2</sup>

Линия домов

Первая

 Приточная вентиляция

 Центральное кондиционирование

 Центральное отопление

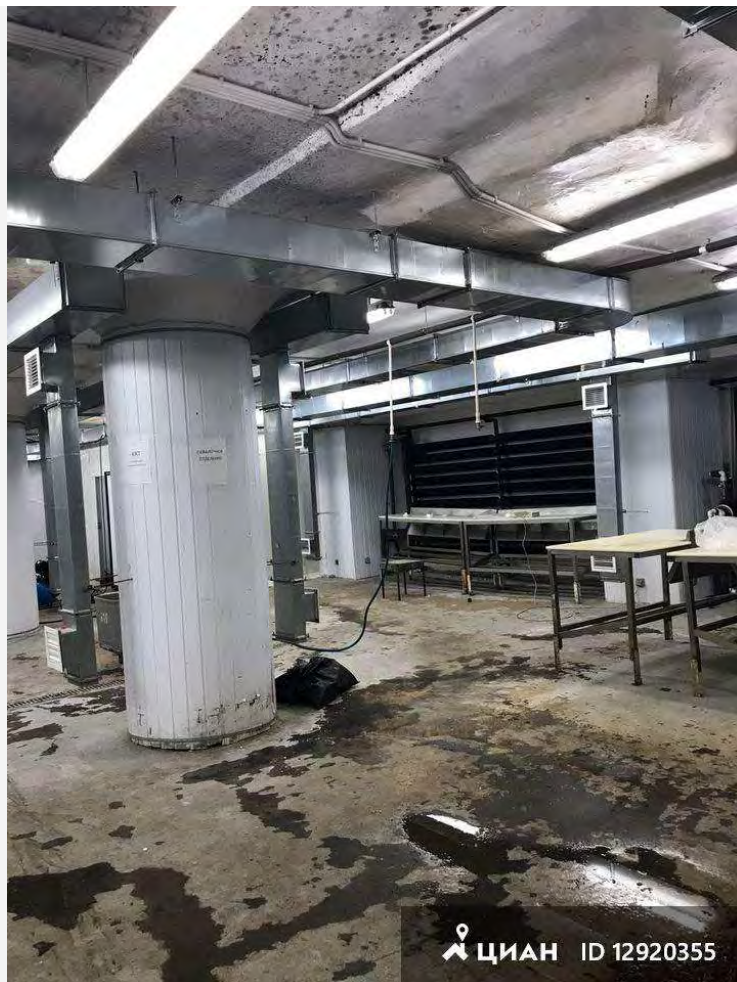
 Спринклерная система пожаротушения

 Экспорт

 Печать

 Пожаловаться









 ЦИАН ID 12920355

**Склад, 1 950 м<sup>2</sup>**

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 3-й Угрешский проезд, 21С4

Кожуховская, 15 мин. пешком



The logo for the real estate platform CIAN, featuring a location pin icon, the word "ЦИАН" in a bold sans-serif font, and the ID number "ID 276244" to its right.

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
<b>1 950 м<sup>2</sup></b>	<b>2 из 2</b>	<b>9.15 м</b>	<b>Свободно</b>

Предлагается к продаже отдельно стоящее здание, можно использовать под склады.. Шаговая доступность до метро Кожуховская. Кровля крыши: стальная. Полы: бетон. Высота потолков: 4,5-9,15 метра. Отопление, канализация, водопровод, горячее водоснабжение, электроснабжение: центральные. Телефонные коммуникации: есть.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Высота потолков	9.15 м
Состояние	Требуется косметический ремонт
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

**86 000 000 Р**

ID 276244


**+7 925 112-88-97****+7 916 134-14-34**
[Написать сообщение](#)

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 3-й Угрешский проезд, 21С4

Кожуховская, 15 мин. пешком

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	1 950 м <sup>2</sup>
Статус участка	В аренде

 Приточная вентиляция

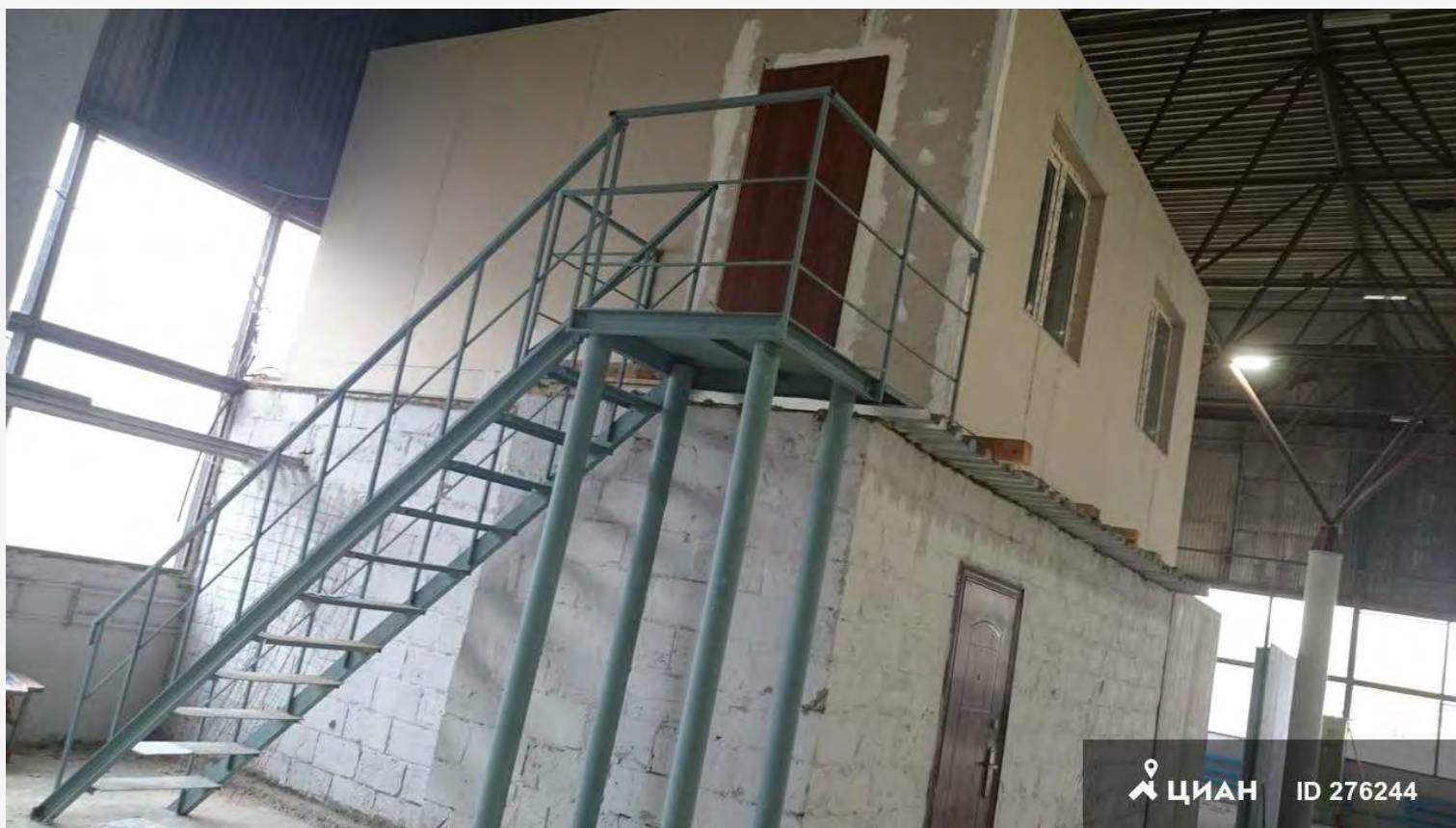
 Центральное отопление

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









**Склад (С), 1 050 м<sup>2</sup>****в бизнес-парке «Компрессор (5к1)»**

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1

Авиамоторная, 7 мин. пешком    Андроновка, 7 мин. пешком

Шоссе Энтузиастов, 19 мин. на транспорте



ЦИАН ID 12855007

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
<b>1 050 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 1</b>	<b>11.5 м</b>	<b>Свободно</b>

Продаётся тёплый склад в капитальном строении. Высота потолка - 11,5 метров.  
 В помещении есть: вода, канализация, отопление. Выделенная мощность - 60 Вт на 1 кв.м.  
 В помещении - 1 ворота под еврофуру, возможно использование под производство, либо склад.  
 По всем вопросам звоните.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Высота потолков	11.5 м
Вход	Общий со двора
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта
Парковка	Наземная

**36 750 000 ₽**

ID 12855007

**+7 495 104-94-35**

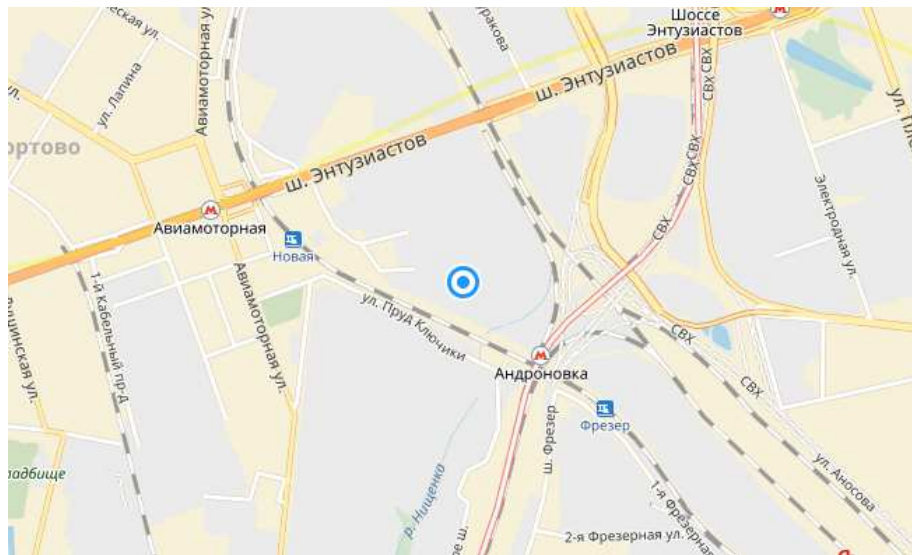
## Инфраструктура

✕ Столовая

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к1

Авиамоторная, 7 мин. пешком    Андроновка, 7 мин. пешком

Шоссе Энтузиастов, 19 мин. на транспорте



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

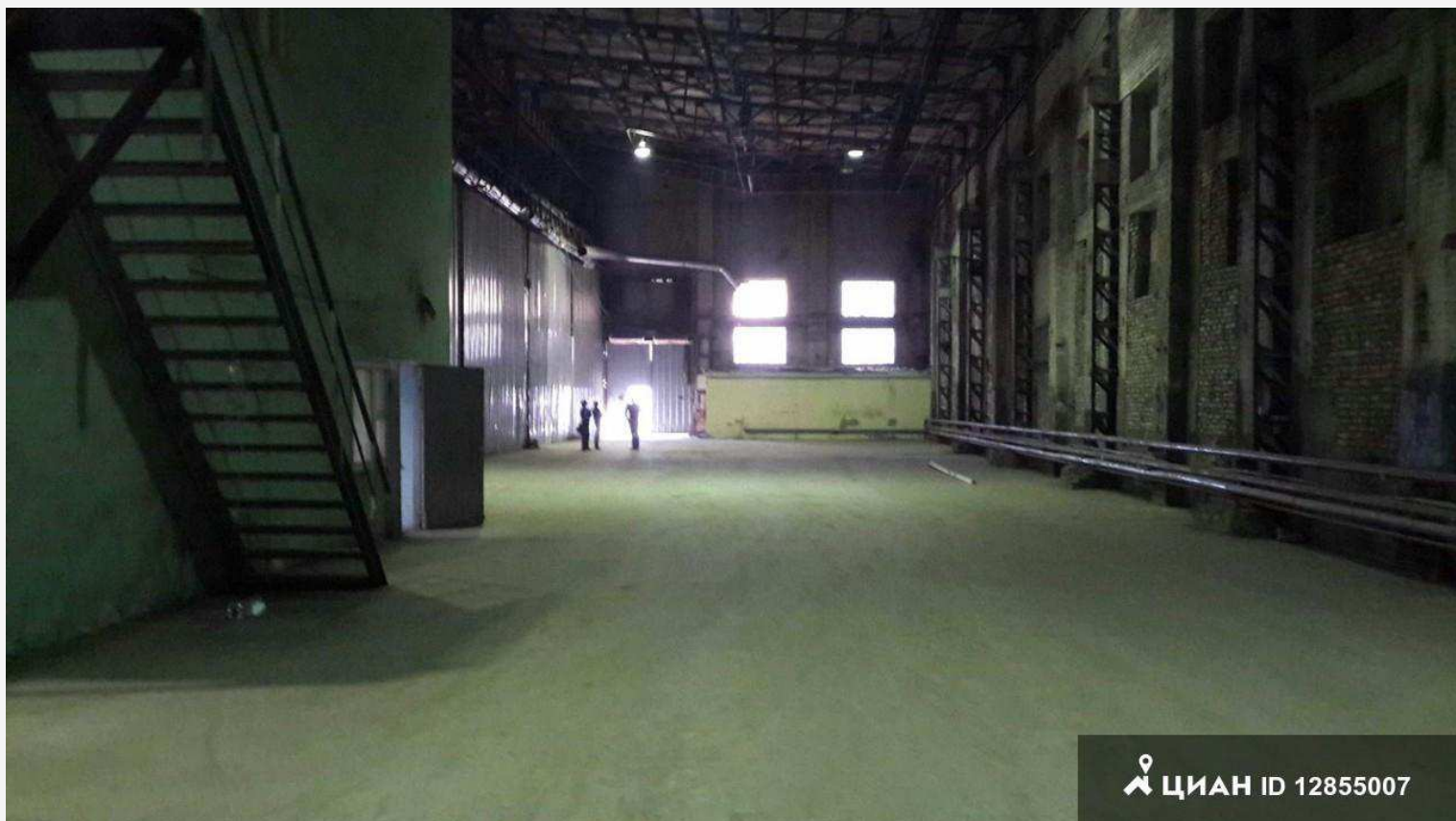
## Бизнес-парк 5к1 (Компрессор)

Год постройки	1969
Тип здания	Бизнес-парк
Категория здания	Действующее
Площадь участка	15.5 га
Общая площадь	15 000 м <sup>2</sup>
Статус участка	В аренде
Линия домов	Первая

III\* Центральное отопление

[↓ Экспорт](#)   [🖨 Печать](#)   [⚠ Пожаловаться](#)





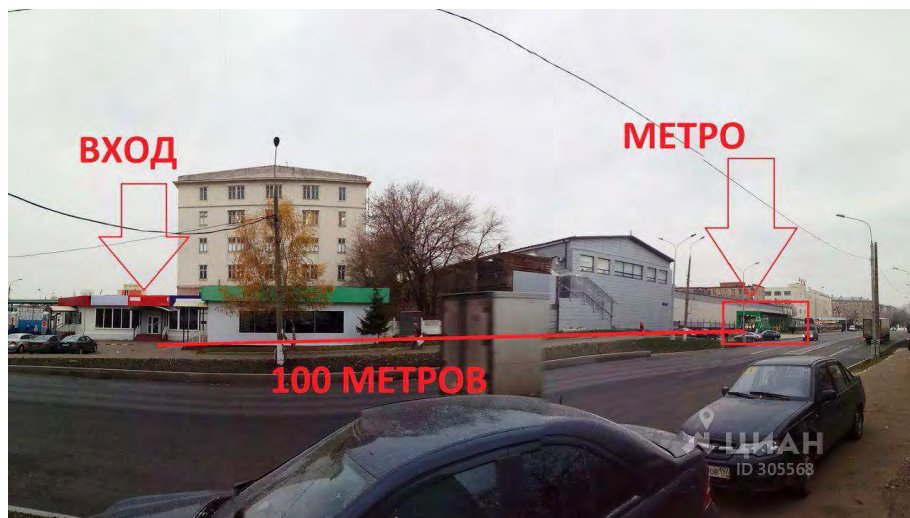


**Склад, от 595 до 700 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9

Бутырская, 1 мин. пешком    Дмитровская, 20 мин. пешком

Фонвизинская, 20 мин. пешком



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
от 595 до 700 м <sup>2</sup>	6 из 6	6.5 м	Свободно

БЕЗ КОМИССИИ! БЕЗ ДЕПОЗИТА! ОТ СОБСТВЕННИКА! М Бутырская. 1 мин. пешком  
 Огородный проезд, 9. Многофункциональный складской комплекс удобно расположен в  
 развитой промышленной зоне, всего в 3 км от ТТК предлагает в аренду склад: 6-этаж -700м2.  
 БЕЗ ДЕПОЗИТА и залога. В арендную ставку включены коммунальные услуги и НДС. Четыре  
 грузовых ЛИФТА (2 т.). Огороженная охраняемая территория с видео наблюдением и  
 сигнализацией. Стоянка авто фур в ночное время. Удобные подъездные пути. Двое ворот, пандус,  
 евро фура. Потолки 4,5 м. Телефон, Интернет. Сплинклерная система пожаротушения. Нагрузка  
 на пол 350 кг/кв.м. Система вентиляции Пандус для разгрузки (крытый). Налоги и коммунальные  
 расходы включены в стоимость. СМОТРИТЕ ФОТО. 8 926 835-22 22, Евгений Р

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

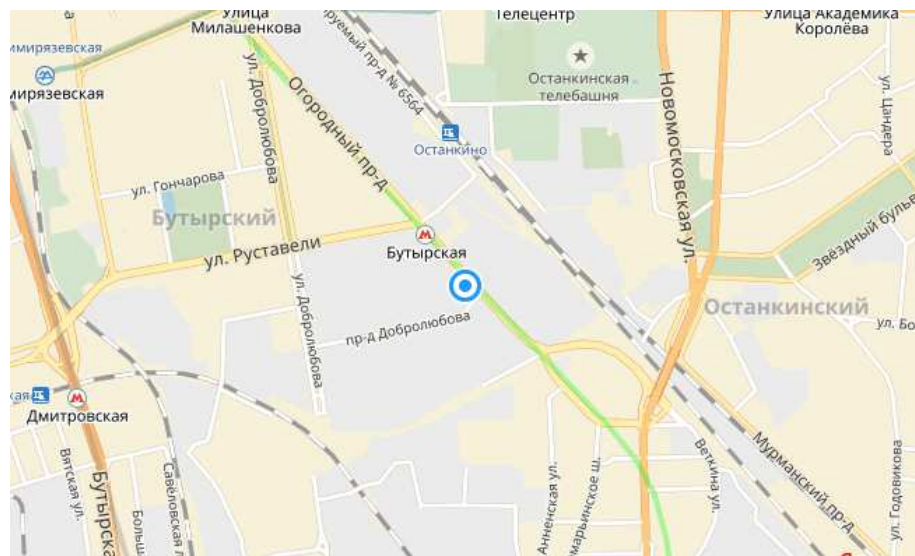
[Показать телефон](#)

Высота потолков	6.5 м
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории
Тип парковки	Для легковесного транспорта

**от 313 367****до 368 667 ₽/мес.**Включены коммунальные платежи,  
эксплуатационные расходы**Евгений Романов****+7 926 835-22-22****+7 915 392-44-50**[Написать сообщение](#)

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9

Бутырская, 1 мин. пешком    Дмитровская, 20 мин. пешком    Фонвизинская, 20 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

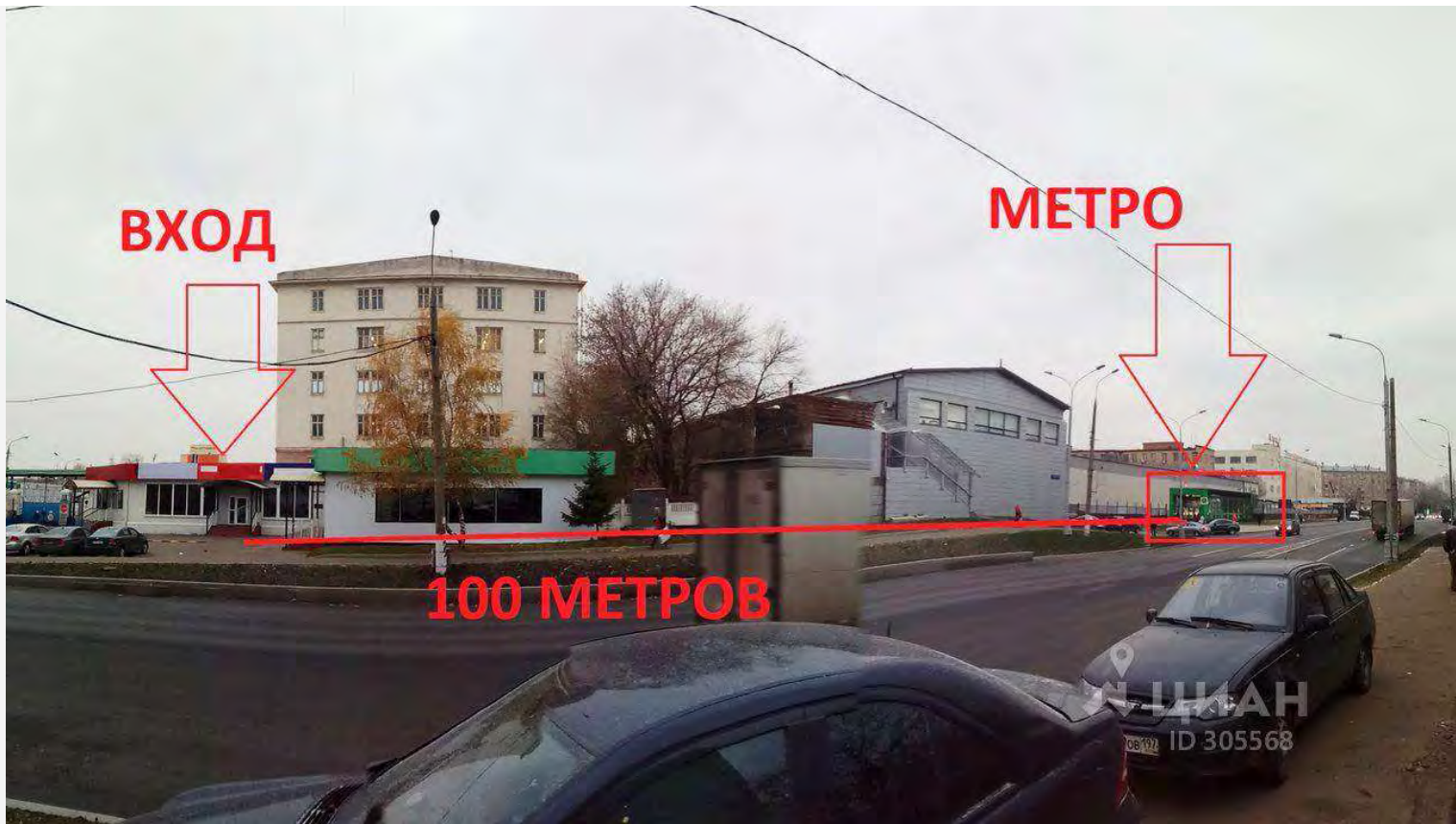
Категория здания	Действующее
Общая площадь	700 м <sup>2</sup>
Статус участка	В собственности

[↓ Экспорт](#)    [🖨 Печать](#)    [⚠ Пожаловаться](#)











## Склад (В), 846 м<sup>2</sup>

в торгово-деловом комплексе «Гульден»

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С5

Дмитровская, 10 мин. пешком Савеловская, 8 мин. на транспорте

Марьиная роща, 7 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
<b>846 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 1</b>	<b>4.5 м</b>	<b>Свободно</b>

Лот 147450. Объектом занимается Олеся. Сдается отопляемое помещение. Рассматриваем под склад, производство, шоу-рум, в торгово-деловом центре Гульден. Есть отдельная часть под офис. Отдельный вход с улицы, рядом пост охраны. м. Савеловская (1,2 км) и м. Дмитровская (0,9 км) 10-15 мин. пешком. Кафе-столовая.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Высота потолков	4.5 м
Вход	Отдельный с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	На территории
Парковка	Наземная

**549 900 Р/мес.**

Включены эксплуатационные расходы;  
НДС не включен

ID 13087885

**+7 925 010-47-19**




**+7 926 011-93-20**

[Написать сообщение](#)

Количество мест

80

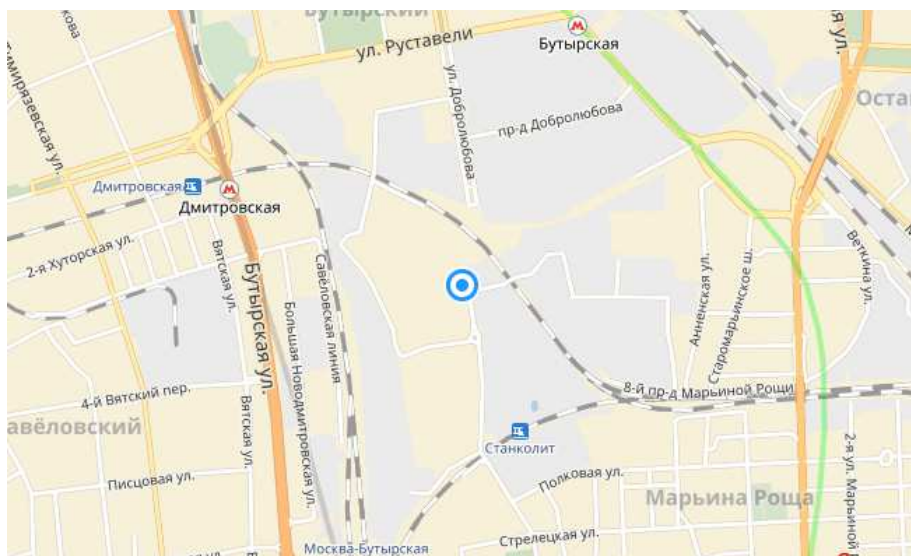
**Инфраструктура**

-  Офисные помещения
-  Гостиница
-  Столовая
-  Центральная рецепция
-  Буфет





Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С5

Дмитровская, 10 мин. пешком Савеловская, 8 мин. на транспорте

Марьино роща, 7 мин. на транспорте

Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)**Административное здание Гульден**

Год постройки	2000
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	2 га
Общая площадь	32 840 м <sup>2</sup>
Линия домов	Первая

-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация

**Склад (В), 576 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1

Савеловская, 15 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
<b>576 м<sup>2</sup></b>	<b>1 из 1</b>	<b>Свободно</b>

Номер ЛОТА: 801. Прямая аренда от собственника. 15 мин. пешком от метро Савеловская. Сдаваемая площадь 576 кв. м. состоит из двух независимых помещений 326 и 250 кв. м. Высота потолков от 3 до 6 м., полы-беспылевые, с/у, дебаркадер. Идеально подойдет под интернет-магазин. Охрана, парковка, видеонаблюдение. Круглосуточный режим работы.

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
**335 000 Р/мес.****Юрвиста**

Агентство недвижимости

**+7 925 432-49-44**
[Написать сообщение](#)

Состояние

Типовой ремонт

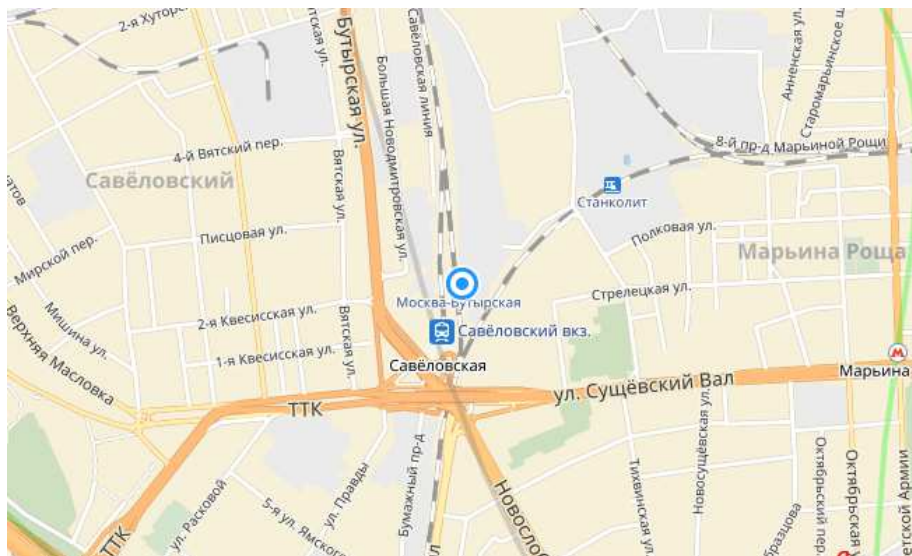
Мебель

Нет



Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1

Савеловская, 15 мин. пешком



Маршруты рядом:  Посмотреть объект на 2GIS

Тип здания Нежилой фонд

Общая площадь 576 м<sup>2</sup>

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







## Склад, 550 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 8С3

Бутырская, 1 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
550 м <sup>2</sup>	1 из 3	Свободно

БЕЗ КОМИССИИ! Административное здание, рядом с метро. Сдаётся под склад помещение свободной планировки с санузлом на первом этаже площадью 550 кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Вентиляция. Есть охрана. Договор аренды склада в рублях. УСН. Огородный проезд, д. 8с3, 1 минута пешком от метро Бутырская. ЛОТ 149105

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

**389 492 Р/мес.**

Включены  
эксплуатационные расходы; УСН

**Университет Мегapolis**

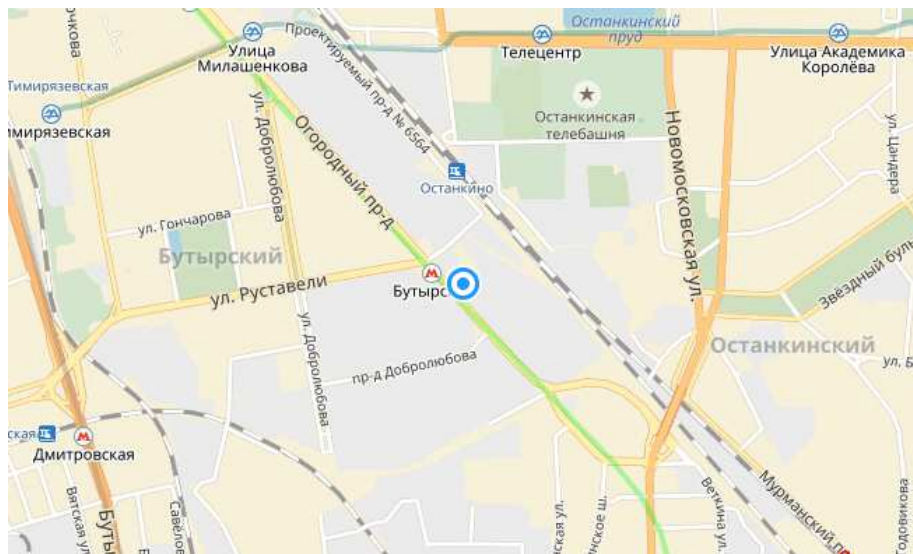
Агентство недвижимости

**+7 495 228-53-74**



Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 8С3

Бутырская, 1 мин. пешком



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Тип здания Административное здание

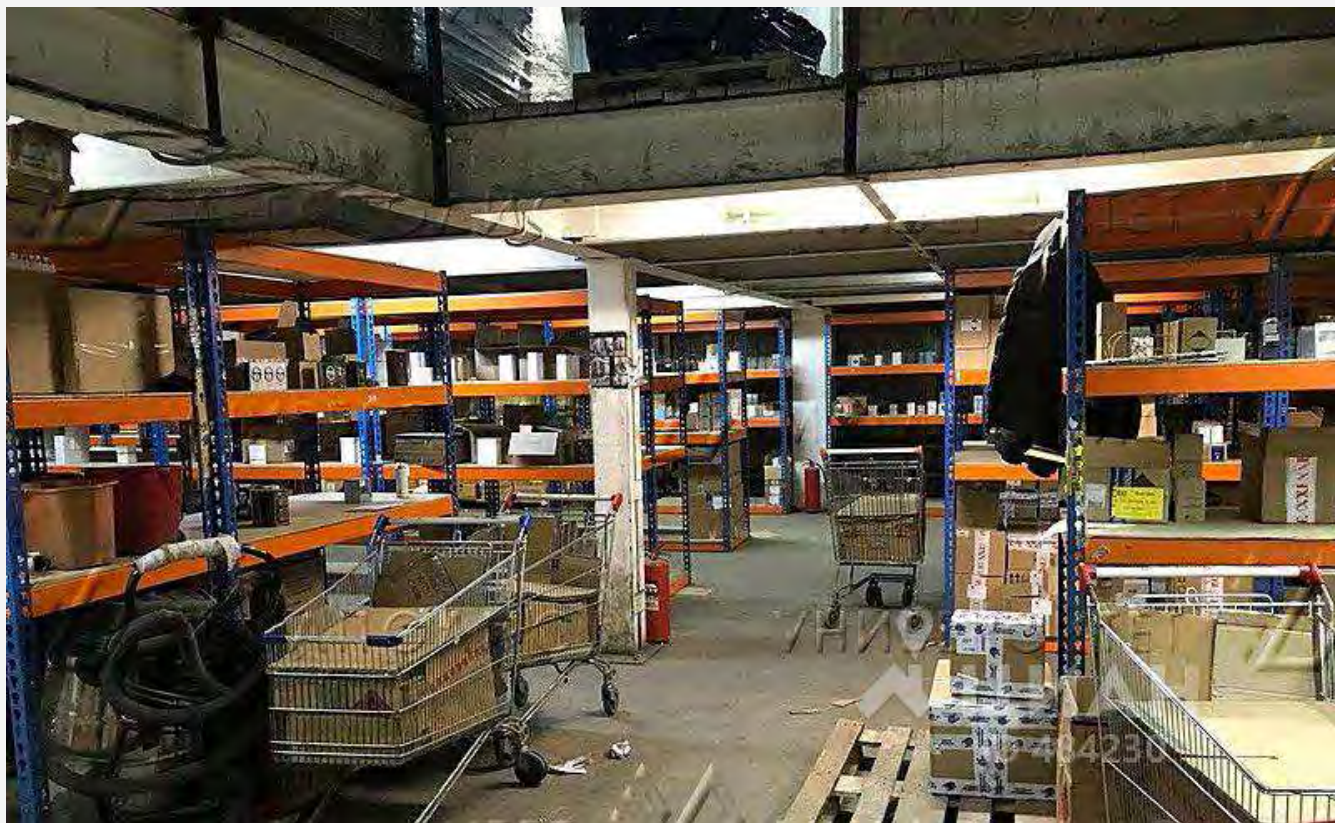
Общая площадь 550 м<sup>2</sup>

III\* Центральное отопление

[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)









**Склад, 600 м<sup>2</sup>**

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 9

Бутырская, 4 мин. пешком    Дмитровская, 17 мин. пешком

Марьино роща, 17 мин. пешком



ЦИАН ID 305568

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
600 м <sup>2</sup>	6 из 6	5 м	Свободно

БЕЗ КОМИССИИ! БЕЗ ДЕПОЗИТА! ОТ СОБСТВЕННИКА! М.Бутырская, 100 метров. пешком, Огородный проезд, 9. Многофункциональный складской комплекс удобно расположен в развитой промышленной зоне, всего в 3 км от ТТК предлагает в аренду склад: 6-й этаж -600м2. БЕЗ ДЕПОЗИТА и залога. В арендную ставку не включены коммунальные услуги. Четыре грузовых ЛИФТА (2 т.). Огороженная охраняемая территория с видео наблюдением и сигнализацией. Стоянка авто фур в ночное время. Удобные подъездные пути. Двое ворот, пандус, евро фура. Потолки 4,5 м. Телефон, Интернет. Сплинклерная система пожаротушения. Система вентиляции Пандус для разгрузки (крытый). Налоги и коммунальные расходы включены в стоимость. Страхового депозита за последний месяц ЦЕНА НЕТ. В 2016 году в 100 метрах откроется ст. Метро. СМОТРИТЕ ФОТО. 8 926 835-22 22, Евгений Р

**Узнайте больше**

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Высота потолков	5 м
Состояние	Типовой ремонт

**270 000 Р/мес.**

Включены эксплуатационные расходы; УСН

**Евгений Романов****+7 926 835-22-22****+7 915 392-44-50**[Написать сообщение](#)



