



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан. А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№500-79-07-0119

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:

Два нежилых здания и право аренды земельного участка
по адресу:

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

по состоянию на 15 января 2019 года.

(дата составления отчета: 15 января 2019 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 Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

На основании договора № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительного соглашения №7 от 14.12.2018 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 15 января 2019 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 15 января 2019 года без НДС округленно составляет:

645 200 000,00 (Шестьсот сорок пять миллионов двести тысяч 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

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1	Перечень объектов оценки.....	6
1.2	Основания для проведения оценки.....	6
1.3	Вид определяемой стоимости.....	6
1.4	Вид оцениваемых прав на объекты оценки	6
1.5	Собственник объектов оценки	6
1.6	Наличие ограничений и обременений права	6
1.7	Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	6
1.8	Ограничения по использованию отчета об оценке	7
1.9	Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами, без НДС, руб.	7
1.10	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	7
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1	Перечень объектов оценки.....	9
2.2	Краткие данные об оценщиках	10
2.3	Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	11
2.4	Организации, привлекаемые к проведению оценки.....	11
2.5	Консолидация активов	11
2.6	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и заявление о соответствии	13
2.7	Заявление оценщика.....	16
2.8	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
2.9	Сведения о независимости оценщика.....	16
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	18
3.1.1	Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	18
3.1.2	Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:.....	18
3.1.3	Международные стандарты оценки.....	18
4	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
4.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	20
4.2	Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	21
4.3	Фотографии объекта оценки.....	24
4.3.1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 324	
4.3.2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 729	
4.4	Местоположение и характеристики объекта оценки.....	38
4.4.1	Краткая характеристика объекта оценки.....	45
4.4.2	Данные кадастрового учета.....	45
4.4.3	Состав площадей.....	50
4.4.4	Определение класса объекта оценки:	51

5 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	60
5.1 ХАРАКТЕРИСТИКА ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	60
5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	67
5.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	68
5.3.1 Рынок офисной недвижимости (3 квартал 2018 год, Москва).....	68
5.3.2 Рынок складской недвижимости (3 квартал 2018 год, Москва).	72
5.3.3 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка75	
5.3.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	76
5.3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	76
5.3.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки	88
5.3.7 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	92
6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)	93
7 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	99
7.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	99
7.2 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	102
7.2.1 Сравнительный подход	102
7.2.2 Доходный подход.....	104
7.2.3 Затратный подход.....	106
7.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	107
8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	109
8.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ)*	110
8.2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ (СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ)*	112
8.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	114
8.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	127
8.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 СКЛАДСКОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	131
8.6 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	135
9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	136
9.1 ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ ПО АРЕНДЕ (ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ)*	138
9.2 ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ ПО АРЕНДЕ (СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ)*	140
9.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	142
9.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 М2 ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК:	155

9.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м ² СКЛАДСКОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК:	159
9.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	163
9.6.1 Безрисковая ставка.....	163
9.6.2 Риск инвестирования (S ₁).....	164
9.6.3 Риск низкой ликвидности (S ₂).....	167
9.6.4 Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.....	168
9.6.5 Определение поправок на возможную недозагрузку площадей и потери при сборе арендной платы.....	170
9.6.6 Динамика дохода:.....	171
9.6.7 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения:.....	172
9.6.8 Расходы на страхование:.....	179
9.6.9 Налог на имущество:.....	179
9.6.10 Аренда земельного участка	179
9.7 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	180
9.8 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	182
10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	184
10.1 Анализ и причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами.....	184
10.2 Результаты согласования.....	185
11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	186
12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	187
13 ПРИЛОЖЕНИЯ.....	188

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Перечень объектов оценки

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364249 от 04.10.2018 г.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364251 от 04.10.2018 г.
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-029236 от 31.05.2007 г., и ДС № М-02-029236 от 31 мая 2011 г.
	Итого здания:	13 535,40		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №7 от 14.12.2018 г.

1.3 Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость.

1.4 Вид оцениваемых прав на объекты оценки

Общая долевая собственность.

1.5 Собственник объектов оценки

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

1.6 Наличие ограничений и обременений права

Доверительное управление.

1.7 Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)

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

1.8 Ограничения по использованию отчета об оценке

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

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

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.. Сравнительный подход: 189 600 000,00 (удельный вес результатов подхода 0,6) Доходный подход: 126 300 000,00 (удельный вес результатов подхода 0,4)
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода.. Сравнительный подход: 695 800 000,00 (удельный вес результатов подхода 0,6) Доходный подход: 158 600 000,00 (удельный вес результатов подхода 0,4)
Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: не применялся Доходный подход: не применялся

1.10 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 15 января 2019 года без НДС округленно составляет:

645 200 000,00 (Шестьсот сорок пять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек.).

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	138 160 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	507 040 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	входит в стоимость*
	Итого:			645 200 000,00

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

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Дата определения стоимости объекта оценки:	15 января 2019 года.
Основание для проведения оценки:	Генеральный договор № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №7 от 14.12.2018 г.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать:	Два нежилых здания и право аренды земельного участка (Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66).
Вид определяемой стоимости:	Справедливая стоимость.
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Цель оценки:	Установление стоимости обусловленной Генеральным договором № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительным соглашением №7 от 14.12.2018 г.
Задача оценки:	Оценка производится производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр».
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Заказчик:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» Адрес места нахождения 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.
Собственник имущества:	владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Балансовая стоимость при наличии: (ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, статья 11)).	Отсутствует.
Дата составления отчета:	15 января 2019 года.
Срок проведения оценки:	С 14 декабря 2018 года по 15 января 2019 года.
Порядковый номер отчета:	500-79-07-0119
Данные об оценочной компании	
Место нахождения:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Почтовый адрес:	Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.
Телефон:	(+7 495) 509-22-72.
Факс:	(+7 495) 505-39-45.
ОГРН:	1037739878065 дата присвоения 25.09.2003 г.

Расчетный счет:	4070 2810 8000 5501 5281 в ПАО «БИНБАНК» г. Москва.
Данные о страховании ответственности:	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: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364249 от 04.10.2018 г.
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364251 от 04.10.2018 г.
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-029236 от 31.05.2007 г., и ДС № М-02-029236 от 31 мая 2011 г.
	Итого здания:	13 535,40		

2.2 Краткие данные об оценщиках

Оценка проводилась независимыми экспертами:

Фамилия, имя, отчество	Сведения об Оценщиках
<p>Миронов Александр Андреевич</p>	<p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 119361, г. Москва, ул. Озерная, д. 19, корп. 1, кв. 93.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (495) 509-22-72</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика appraiser@survey.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «Сюрвей.ру» по адресу: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1.</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2003 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО 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>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют</p> <p>Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис страхования личной профессиональной ответственности СПАО «ИНГОССТРАХ» №433-022155/16, срок действия договора страхования с 16.05.2016г. по 15.05.2021г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №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)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им.

	<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"> • Свидетельство о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 894 от 14.12.2012 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г. • Квалификационный аттестат №009479-1 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • Общество с ограниченной ответственностью «Сюрвей.ру» • ИНН 7701503076 • Контакты: Россия, 105064, г. Москва, ул. Садовая-Черногрязская, д. 22, стр. 1. Тел.: +7 (495) 509-22-72. www.survey.ru. • Трудовой договор с ООО «Сюрвей.ру» №2 от 28.12.2007 года (бессрочный).
--	---

2.3 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.4 Организации, привлекаемые к проведению оценки

- Отсутствуют.

2.5 Консолидация активов

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

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:

- (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
- (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).

14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

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

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и

объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

¹ РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

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

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

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

изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.
- В соответствии с Дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 за земельный участок платится арендная плата. Права аренды на балансе (в том числе за балансом) у Заказчика не выделены в отдельную инвентарную единицу (не учтены как права аренды). Ввиду того, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11 774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 стоимость прав аренды входит в стоимость зданий. Выделение стоимости прав аренды земельного участка не требуется.
- Заказчиком предоставлено «Письмо (заявление об исправлении технической ошибки Росреестр Москва) (УК Промсвязь ПИФ Эверест Центр)» №1559/18 от 07 декабря 2018 года в соответствии с которым: 1 – Собственник объекта оценки «Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.»; 2 – Ограничение (обременение) прав в виде «аренды» отсутствует. Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации и ведет расчет с использованием указанной выше информации.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой

стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.

2.7 Заявление оценщика

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

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

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

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «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.

2.9 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 Ал.А./



3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

3.1.3 Международные стандарты оценки

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

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

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

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

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

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «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 – 15 января 2019 года.

4 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

№	Наименование документа	Номер и дата выдачи документа	Кол-во листов
1	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АМ №835154 от 11 января 2011 года	2
2	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АМ №835153 от 11 января 2011 года	2
3	Технические паспорта	см. приложение к данному отчету	39
4	Договор долгосрочной аренды земельного участка	№ М-02-029236 от 31.05.2007 г.	14
5	Дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка	№ М-02-029236 от 31.05.2011 г.	4
6	Уведомление о расчете арендной платы за земельный участок	№ 33-А-107237/14-(0)-0 от 18.12.2014 г.	1
7	Уведомление о расчете арендной платы за земельный участок	№ 33-А-27588/16-(0)-0 от 29.12.2016 г.	1
8	Выписка из ЕГРН	№99/2018/197364249 от 04.10.2018 г.	3
9	Выписка из ЕГРН	№99/2018/197364251 от 04.10.2018 г.	8
10	Налоговая декларация по налогу на имущество организаций	Без номера, отчетный год 2018	5
11	Полис по страхованию имущества	№001-034-001841/18 от 18 сентября 2018 г.	2
12	Письмо (заявление об исправлении технической ошибки Росреестр Москва) (УК Промсвязь ПИФ Эверест Центр)	№1559/18 от 07 декабря 2018 года	3
13	Информационное письмо	Исх. №20/19 от 14.01.2019 г.	1

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

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

4.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

Право собственности подкреплено свидетельствами о государственной регистрации права, Выписками из ЕГРН.²

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

Заказчиком предоставлено «Письмо (заявление об исправлении технической ошибки Росреестр Москва) (УК Промсвязь ПИФ Эверест Центр)» №1559/18 от 07 декабря 2018 года в соответствии с которым: 1 – Собственник объекта оценки «Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» под управлением ООО «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.»; 2 – Ограничение (обременение) прав в виде «аренды» отсутствует. Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации и ведет расчет с использованием указанной выше информации.

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,

² Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим

имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось.

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

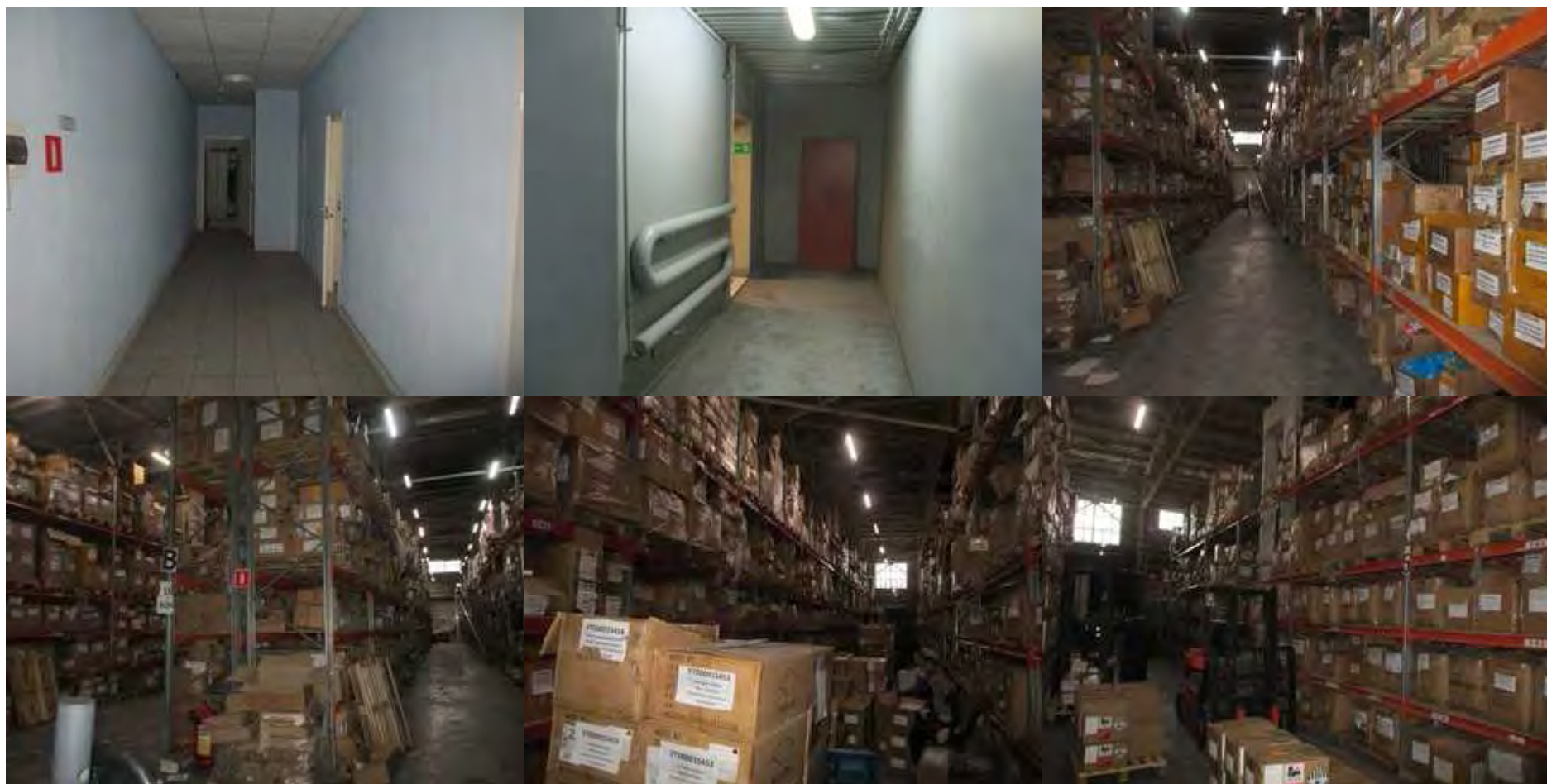
Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная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

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

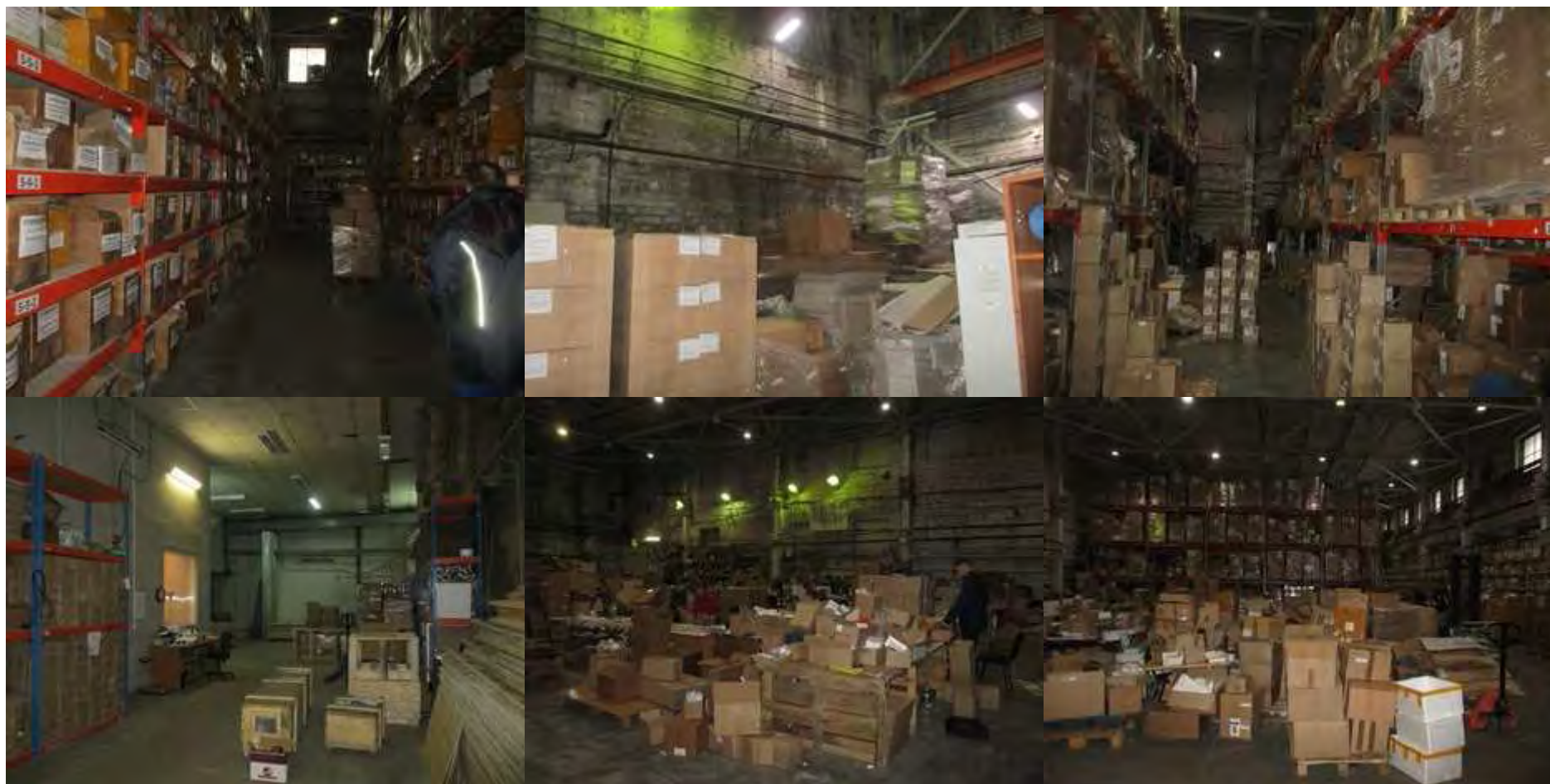
4.3 Фотографии объекта оценки

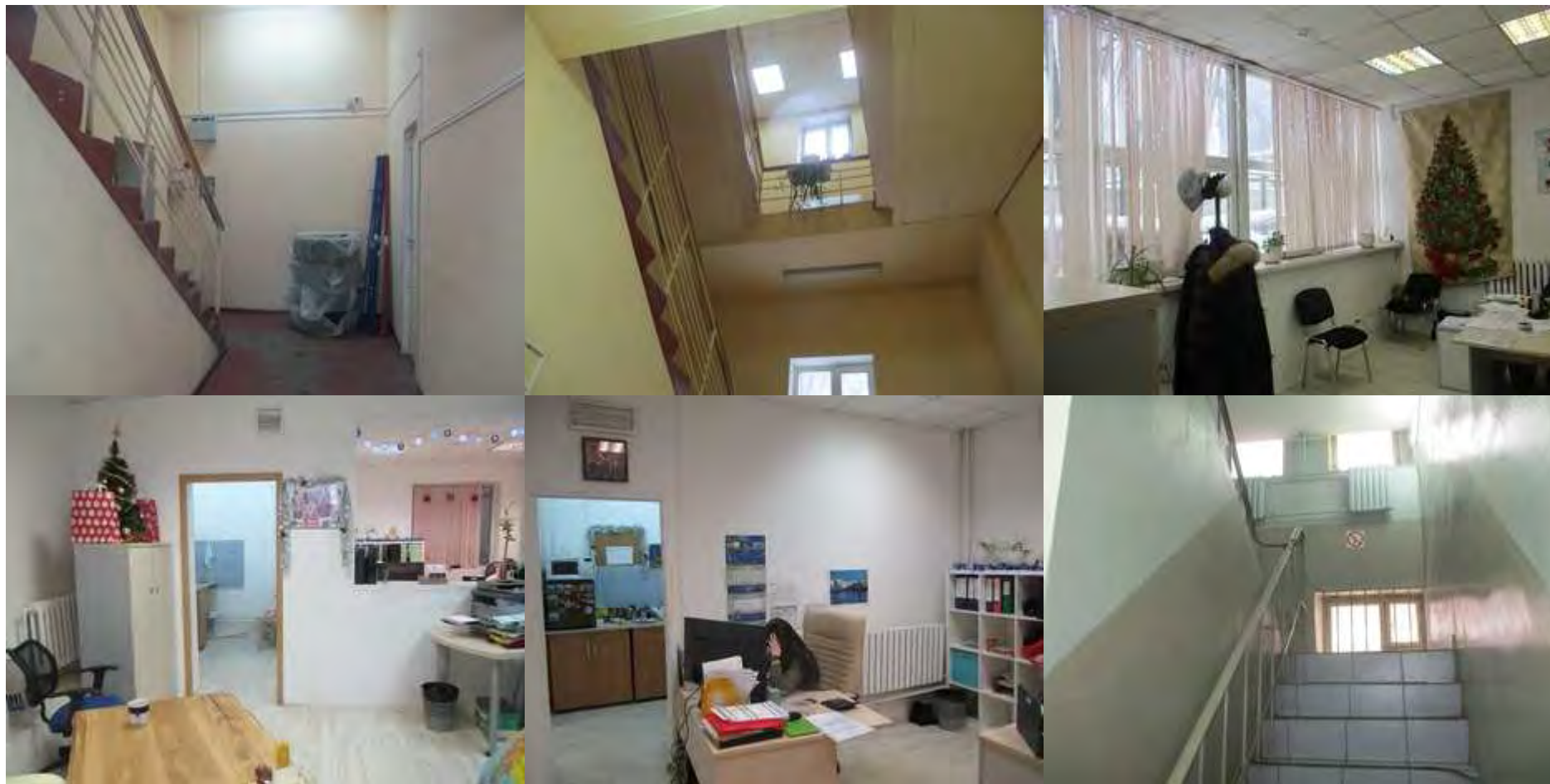
4.3.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3







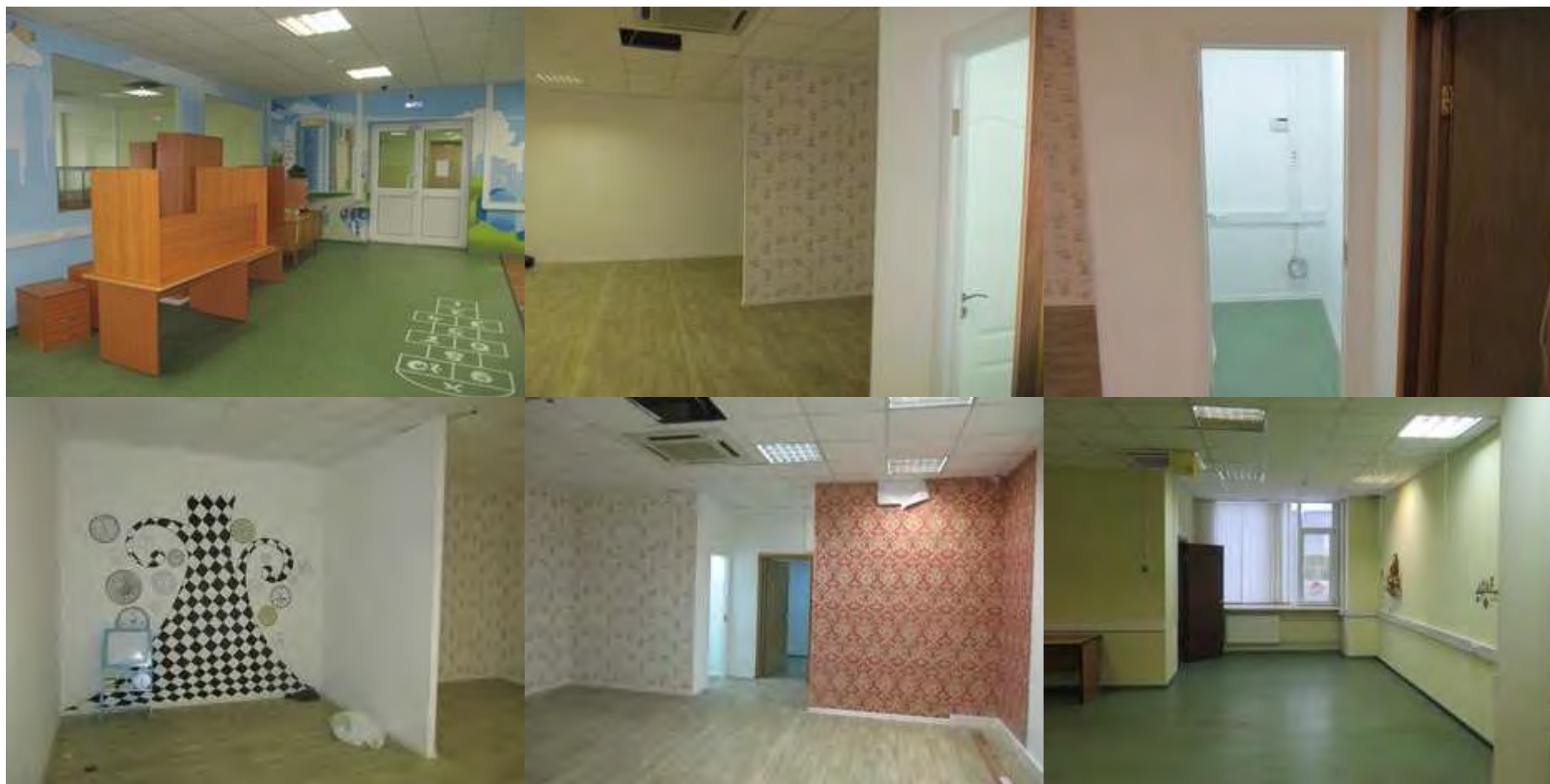




4.3.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7



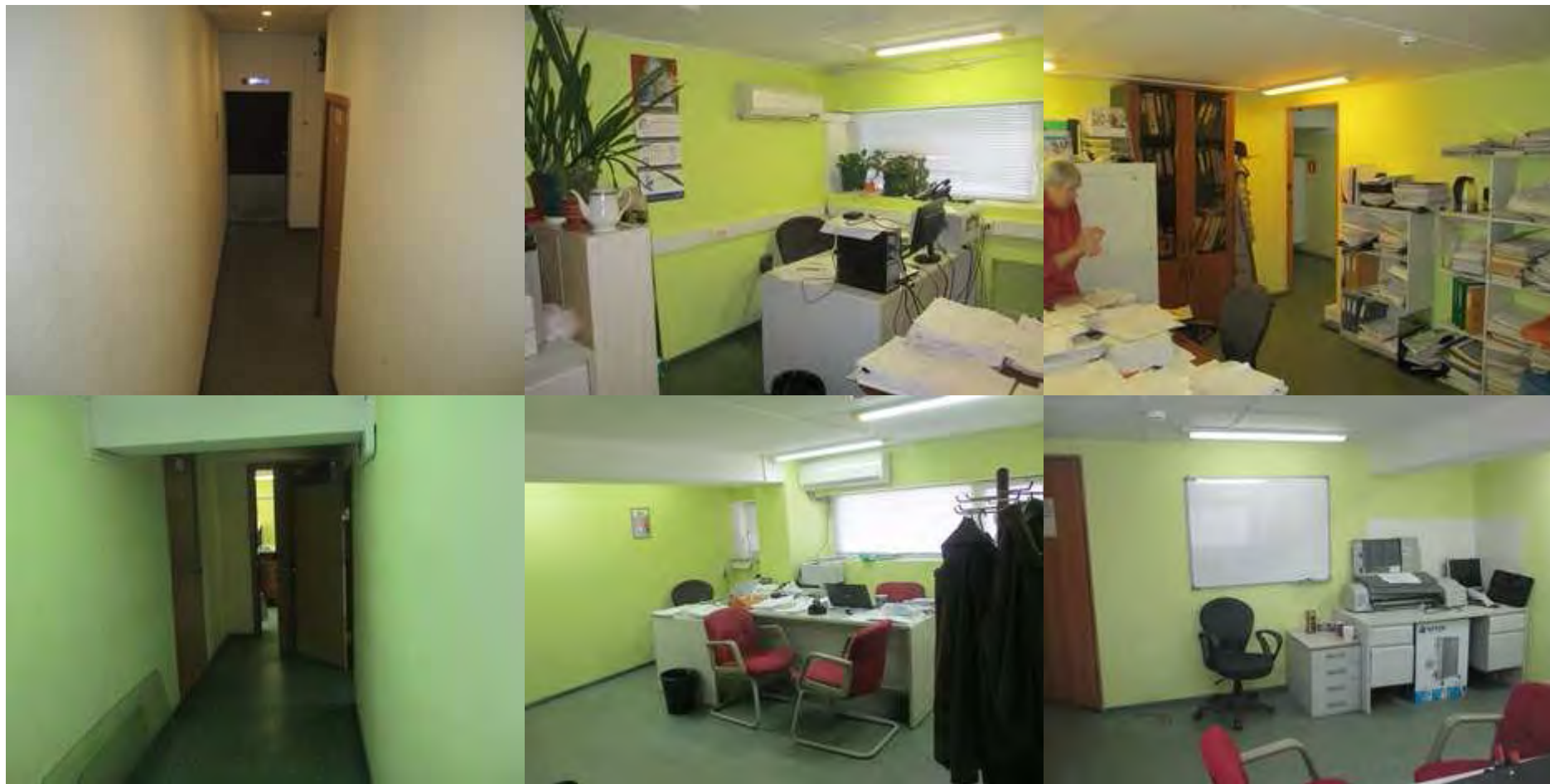


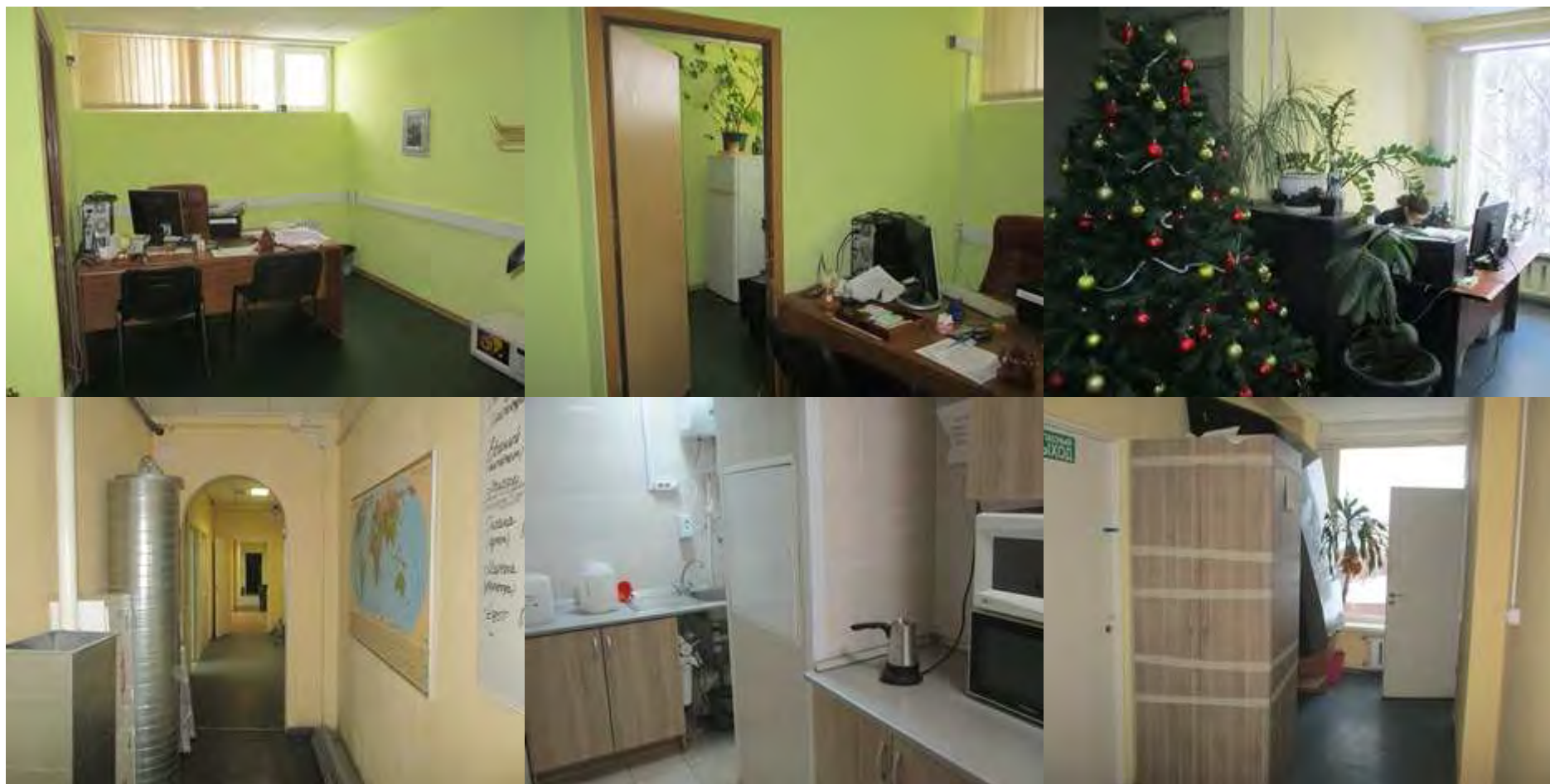


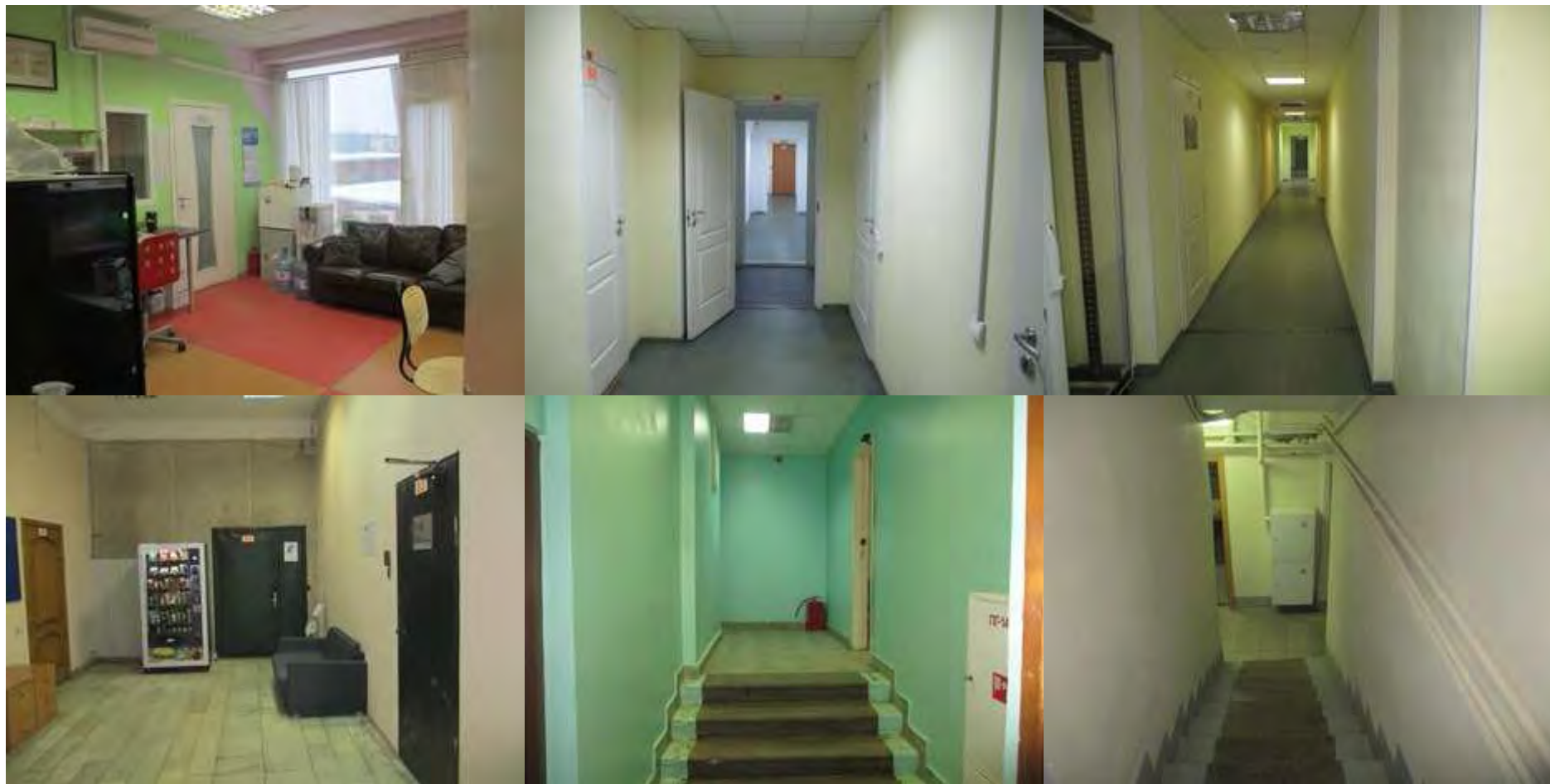










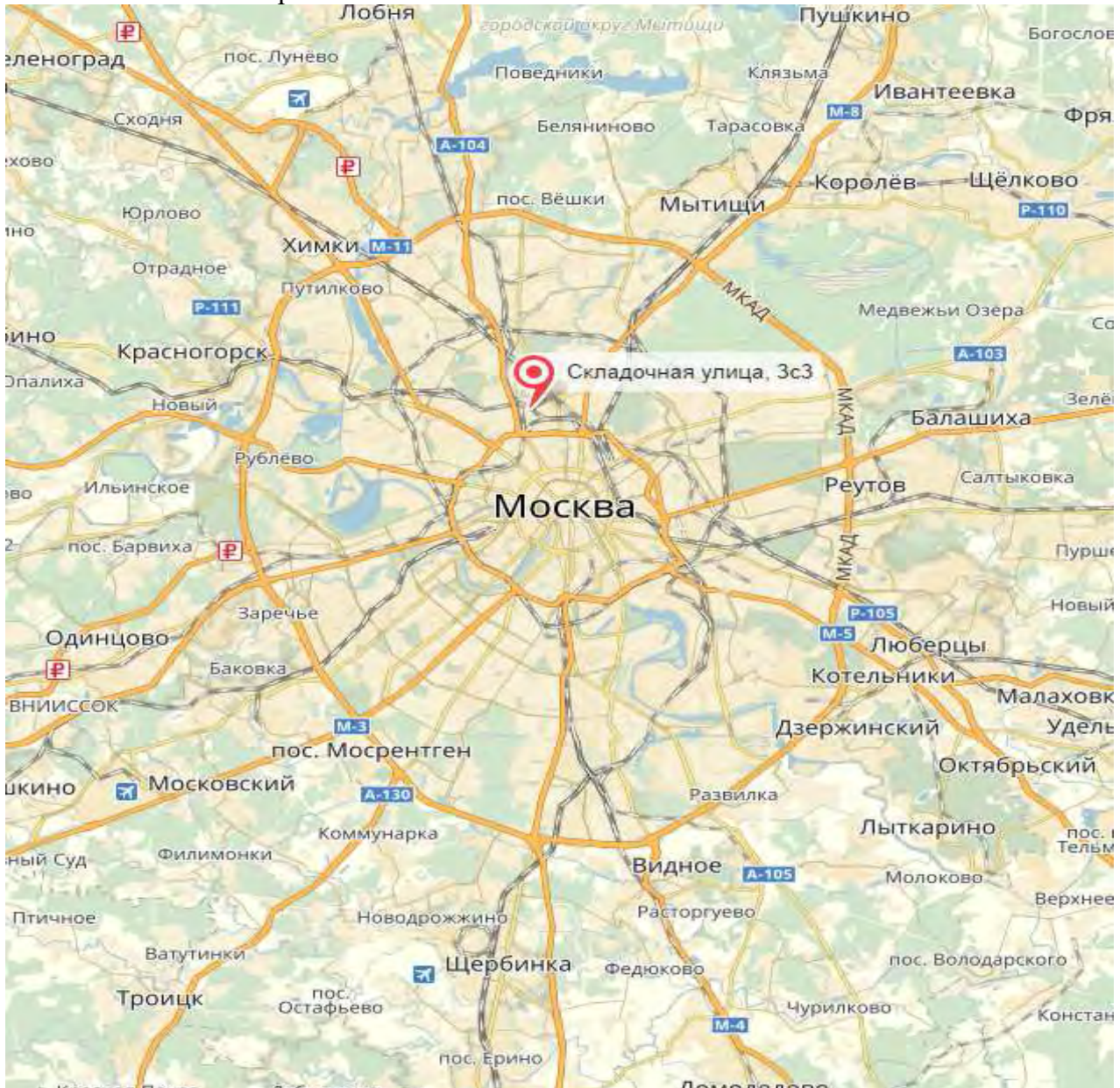


4.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Два нежилых здания и право аренды земельного участка) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7.

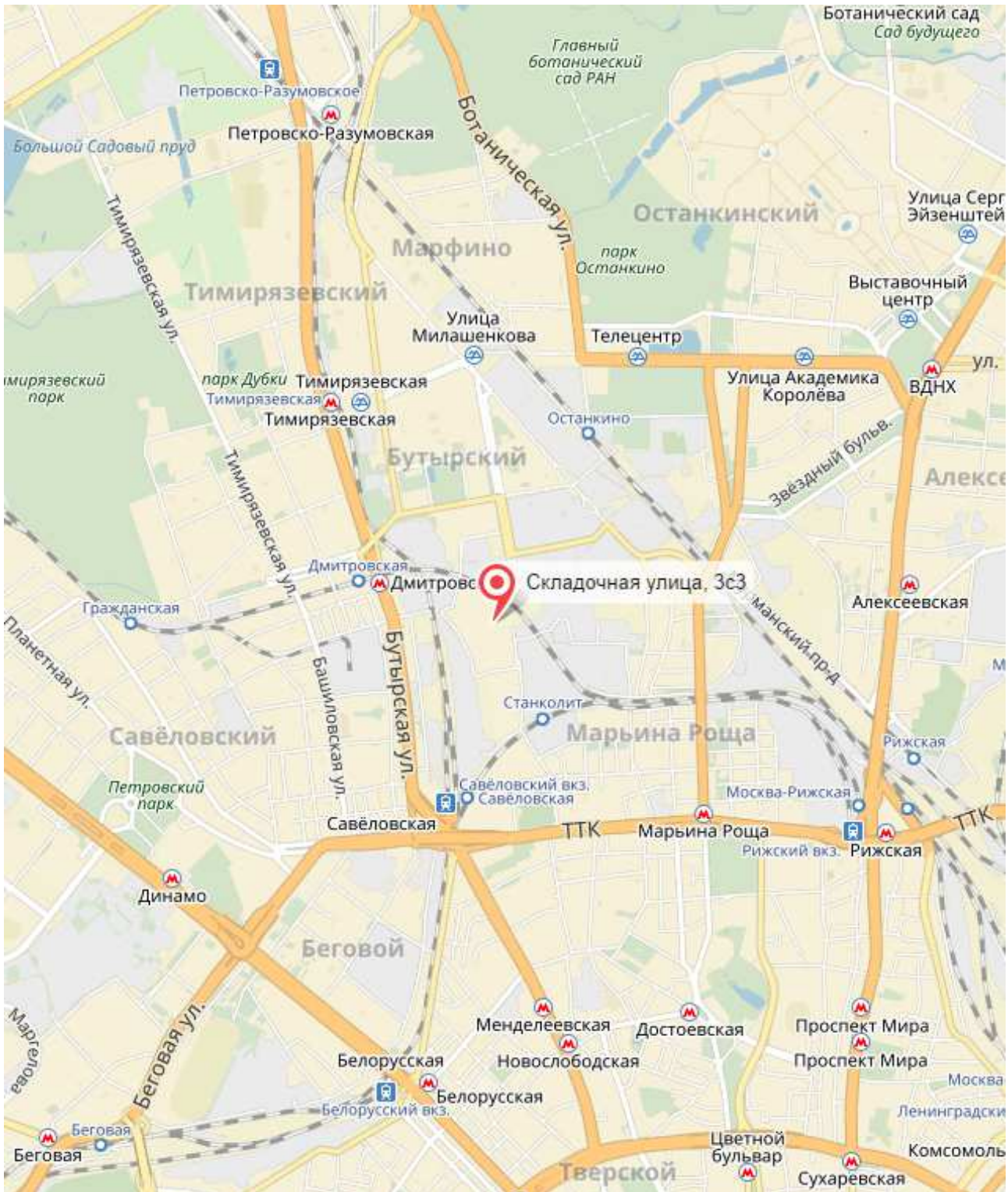
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.³

Местоположение на карте г. Москвы

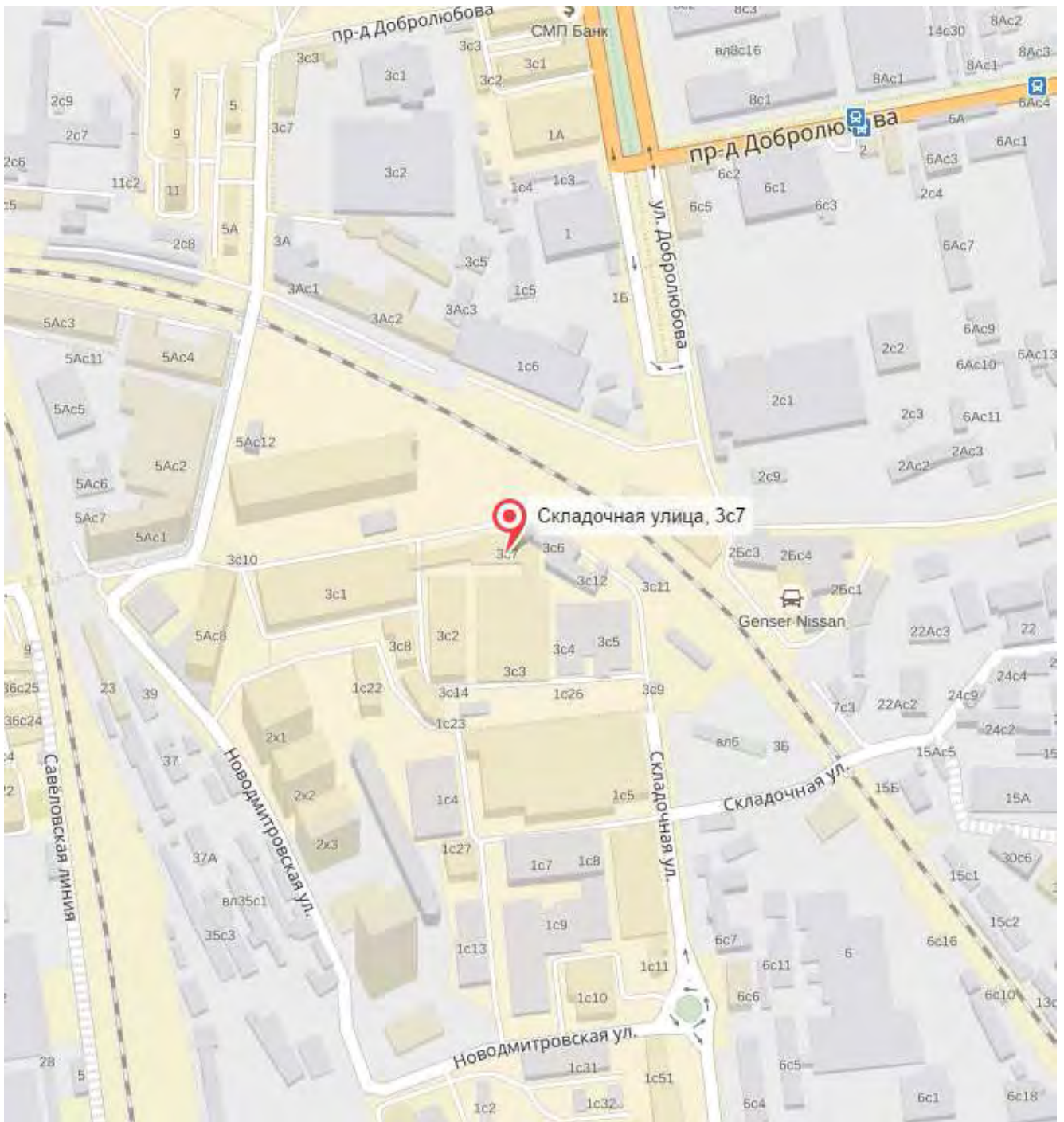


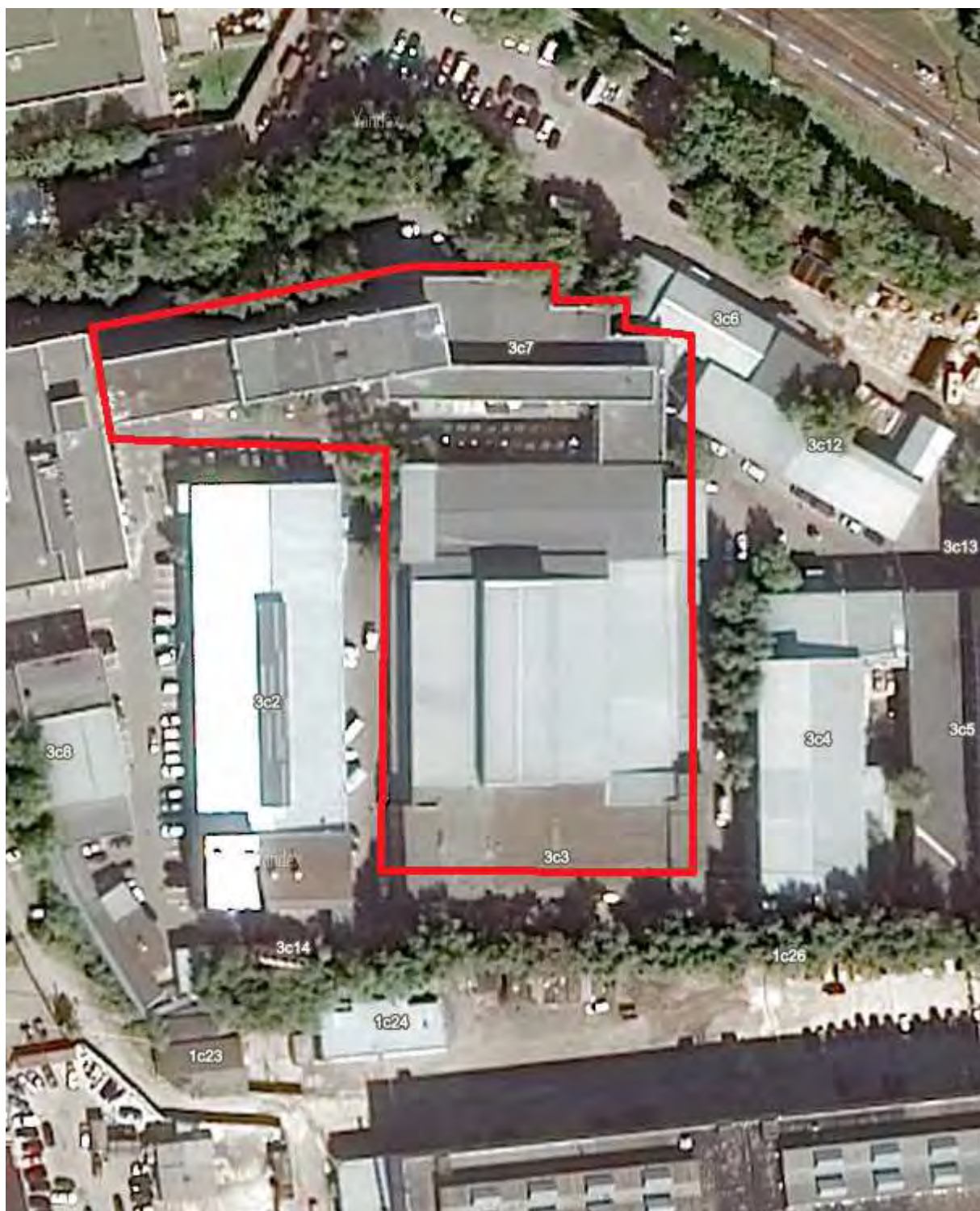
³ Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

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».

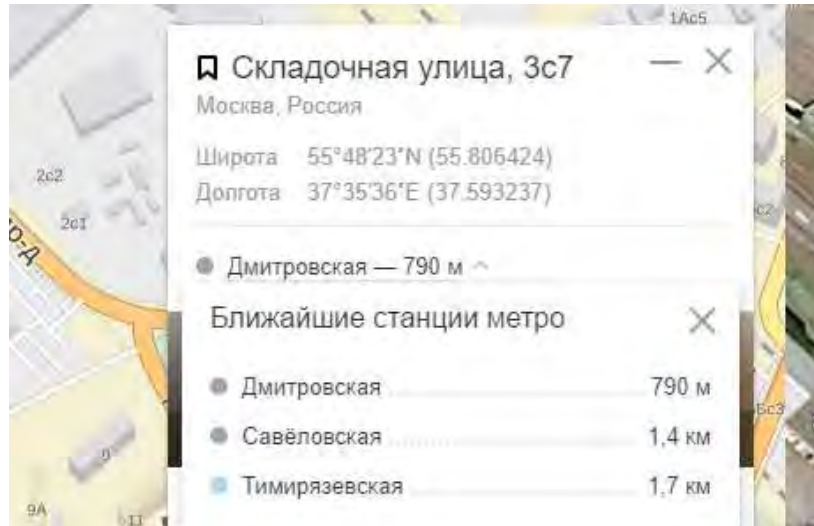
Прилегающая к объекту оценки территория застроена в основном производственными и административными объектами.

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 4-1 Станции метрополитена в ближайшем окружении

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



Источник: <https://yandex.ru/maps>

Таким образом, пешеходная доступность может быть охарактеризована как хорошая.

Личный автотранспорт

Объект расположен на улице Складочная, которая 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.

4.4.1 Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Выписка из ЕГРН	Назначение
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364249 от 04.10.2018 г.	складское
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364251 от 04.10.2018 г.	офисное
	Итого:	13 535,40			

4.4.2 Данные кадастрового учета

Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Кадастровая стоимость, руб.
77:02:0021006:66	Земли населенных пунктов	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	11 774,00	163 611 268,52
				163 611 268,52

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Свидетельство о государственной регистрации права / Выписка из ЕГРН	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835154 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364249 от 04.10.2018 г.	складское	540 620 981,84
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Свидетельство о государственной регистрации права 77 АМ №835153 от 11 января 2011 года, Выписка из ЕГРН №99/2018/197364251 от 04.10.2018 г.	офисное	940 885 140,89
	Итого:	13 535,40				1 481 506 122,73

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 77:02:0021006:66 Найти

Земельные участки ¹

1. 77:02:0021006:66
 г Москва, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	77:02:0021006:66
Кад. квартал:	77:02:0021006
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	г Москва, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	163 611 268,52 руб.
Декларированная площадь:	11 774 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
по документу:	эксплуатации административно-производственных зданий
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	01.01.2007
Дата изменения сведений в ГКН:	26.10.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	26.10.2017

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0021006:3401
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	16.02.2017
Площадь ОКС'а:	5968,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	540620981,84
Дата внесения стоимости:	16.02.2017
Дата определения стоимости:	16.02.2017
Адрес (местоположение):	г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	3
Дата обновления информации:	08.08.2017

Ранее присвоенные номера

Условный номер:	73425
Инвентарный номер:	3105/2

Форма собственности:

▶ Права и ограничения

▶ Найти объект на публичной кадастровой карте

▶ Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

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

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:02:0021006:1058
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	24.05.2012
Площадь ОКС'а:	7567,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	940885140,89
Дата внесения стоимости:	21.12.2016
Дата утверждения стоимости:	09.12.2016
Дата определения стоимости:	01.01.2016
Адрес (местоположение):	Москва, ул Складочная, д 3, строен 7
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание)
(ОКС) Этажность:	5
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Крупнопанельные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1976
(ОКС) Завершение строительства:	1976
Дата обновления информации:	08.08.2017

Ранее присвоенные номера

Условный номер: 2300476

Форма собственности:

▶ Права и ограничения

▶ Найти объект на публичной кадастровой карте

▶ Сформировать запрос

Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Реестр кадастровых инженеров

Сервис для взаимодействия с саморегулируемыми организациями

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

4.4.3 Состав площадей

Анализ площадей проведен на основании данных предоставленных Заказчиком.

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

4.4.4 Определение класса объекта оценки:

Краткая классификация офисной недвижимости:

№ п/п	Характеристика	Классы							
		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 автопарковке; стесненность, неудобный подъезд			
5	Инфраструктура	развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания, питания и отдыха	5	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха при наличии развитой инфраструктуры в непосредственной близости от зданию	4	недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	3	отсутствие инфраструктуры	2
	Интервал класса	20-25		16-19		12-15		8-12	

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

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

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

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

Критерии объекта оценки:

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

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

Краткая классификация складской недвижимости:

Классификация складов Knight Frank

Складские помещения класса А+

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв.м., на уровне 1,20 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов).
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв.м.).
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.
17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.
21. Ж/Д ветка.

Складские помещения класса А

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров.
2. Площадь застройки 45-55%.

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

Складские помещения класса В+

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

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

Складские помещения класса В

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

Складские помещения класса С

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

Складские помещения класса D

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

Примечание: курсивом выделены желательные, но не обязательные опции.

Критерии объекта оценки:

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

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

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

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

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в октябре (здесь и далее: г/г) ускорился до 2,5% после роста на 1,1% месяцем ранее. По итогам января-октября 2018 года ведомство оценивает рост ВВП в 1,7%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей и попытаемся понять причины сложившейся динамики.

По данным Росстата, в октябре 2018 года рост промышленного производства ускорился до 3,7% после увеличения на 2,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в октябре 2018 года промпроизводство прибавило 0,3%. По итогам десяти месяцев промышленное производство выросло на 3%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции ускорился до 7,4% после увеличения на 6,9% в сентябре. В сегменте «**Обрабатывающие производства**» вернулся рост (+2,7%) после снижения на 0,1% в сентябре. В сегменте «**Электроэнергия, газ и пар**» выпуск снизился на 3,2% после сокращения на 0,4% месяцем ранее. В то же время рост выпуска в сегменте «**Водоснабжение**» замедлился до 4,8% после скачка в сентябре на 6%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Июнь'18	+2,8	+2,2	+1,7	-2,3
Июль'18	+3,2	+4,6	+1,8	+1,0
Август'18	+4,5	+2,2	+0,1	+5,5
Сентябрь'18	+6,9	-0,1	-0,4	+6,0
Октябрь'18	+7,4	+2,7	-3,2	+4,8
Январь-октябрь'18	+3,3	+3,2	+1,2	+0,4

Таким образом, промышленное производство в октябре усилило свой рост за счет ускорения темпов роста производства в добывающем и обрабатывающем секторах.

Вид продукции	Январь-октябрь 2018	Октябрь 2018 / Октябрь 2017	Январь-октябрь 2018 / Январь-октябрь 2017
Добыча угля, млн тонн	363	+3,4%	+6,9%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	461	+4,4%	+6,2%
Природный газ, млрд м3	524	+0,9%	+5,5%
Мясо скота, млн тонн	2,2	+14,8%	+12,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,0	-4,6%	+0,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,5	+6,9%	+0,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	109	+4,1%	-10,8%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,6	-6,5%	-4,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	17,5	-0,6%	-6,0%
Цемент, млн тонн	48,4	+10,5%	+0,9%
Бетон товарный, млн м3	25,3	-0,7%	-2,7%
Прокат готовый, млн тонн	51,3	-1,5%	+2,0%
Трубы стальные, млн тонн	10,1	-8,3%	+3,4%
Автомобили легковые, млн штук	1,3	+6,8%	+14,7%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	125	-14,4%	-1,3%

По итогам десяти месяцев 2018 года в добывающем сегменте сохраняется рост добычи **угля** (+6,9%), **нефти** (+6,2%) и **природного газа** (+5,5%), при этом добыча нефти продолжает ускоряться (+6,2% в январе-октябре 2018 года после увеличения на 1% за январь-сентябрь 2018 года). Что касается обрабатывающих производств, то здесь выпуск **мяса скота** по-прежнему увеличивается (рост ускорился с 11,6% за 9 месяцев до 12% за январь-октябрь), однако производство мяса птицы в октябре сократилось, а рост с начала года практически сошел на нет. Производство ряда **стройматериалов** продолжает показывать отрицательную динамику, однако по некоторым позициям наблюдаются признаки замедления снижения или даже восстановления. В частности, в октябре производство **цемента** выросло на 10,5%, что привело к увеличению его выпуска с начала года на 0,9%. При этом наибольшее снижение с начала года в стройматериалах наблюдается по позиции **блоки и прочие сборные**

строительные изделия (-6% после -6,7% по итогам 9 месяцев). В тяжелой промышленности производство **стальных труб** в октябре снизилось, при этом оно замедлило свой рост с начала года до 3,4% с 4,7% (по сравнению с динамикой за девять месяцев). Вместе с этим, значительный рост продолжает показывать выпуск **легковых автомобилей** (+14,7%).

Кроме того, во второй половине ноября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-сентября 2018 года. Он составил 10,2 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 7,6 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде ускорился до 34,4% после 30,6% по итогам января-августа 2018 года.

Показатель	Январь-август 2018 г.	Справочно: Январь-август 2017 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+8 572,0	+5 665,3
Доля убыточных предприятий	30,8%	29,7%

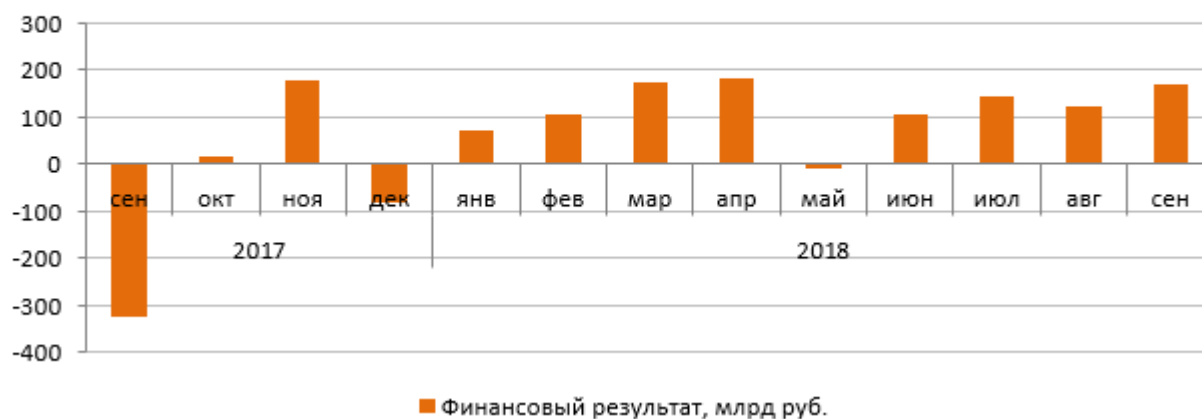
Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,2 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,2%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2018 г., млрд руб.	Январь-июль 2018 г. / Январь-июль 2017 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+187,0	-4,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 121,2	+82,0%
Обрабатывающие производства	+2262,3	+24,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+446,6	+3,4%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+418,0	+1,5%
Водоснабжение	+22,3	+80,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1169,1	+54,9%
Строительство	+47,7	-38,1%
Транспортировка и хранение	+609,7	-18,5%
Информация и связь	+241,1	-4,4%

По итогам девяти месяцев 2018 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Динамика в разрезе видов деятельности при этом оставалась разнонаправленной. Наибольший рост продемонстрировали сегменты «**Добыча полезных ископаемых**» (сальдированный результат вырос на 82,8%), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (+79,8%), а также «**Водоснабжение**» (+68,0%). При этом наиболее сильное снижение сальдированного финансового результата показал сегмент «**Строительство**» (-35,2%).

Банковский сектор после 168 млрд руб. прибыли в сентябре, заработал 114 млрд руб. в октябре. При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 72,8 млрд руб. В октябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 18 млрд руб. С начала 2018 года по состоянию на 1 ноября российские банки заработали 1,2 трлн руб. по сравнению с 693 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за 10 месяцев 2018 года составила 685,6 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Говоря о прочих показателях банковского сектора в октябре, стоит отметить увеличение объема его активов на 1,7% (до 90,6 трлн руб.). Объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 95 млрд руб. (+0,3%). Объем **розничного кредитования** вырос на 243 млрд руб. (+1,7%). Таким образом, по состоянию на 1 ноября 2018 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 47,4 трлн руб. Мы ожидаем, что на фоне сохранения инфляции на низком уровне (4-4,5%), возобновится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Что касается потребительской инфляции, то недельный рост цен в ноябре держался на уровне 0,1-0,2%, а, по предварительным данным, по итогам месяца она составила 0,5%. В годовом выражении по состоянию на 1 декабря инфляция могла увеличиться до 3,9% после 3,5% на 1 ноября, вплотную приблизившись к цели Банка России.

Динамика инфляции по месяцам в 2017-2018 гг.

Месяц	2017	2018
Июнь	0,6%	0,5%
Июль	0,1%	0,3%
Август	-0,5%	0,0%
Сентябрь	-0,1%	0,4%
Октябрь	0,2%	0,5%

Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В ноябре текущего года среднее значение курса снизилось с 65,9 руб. до 66,4 руб. за доллар в октябре. Ослаблению курса рубля могло способствовать среди прочего значительное снижение цен на нефть с начала месяца, превысившее 20%.

Динамика официального курса доллара США в 2018 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Июль	62,8	62,8	62,9
Август	62,8	68,1	66,1
Сентябрь	68,1	65,6	67,7
Октябрь	65,6	65,8	65,9
Ноябрь	65,8	66,6	66,4

Существенное влияние на курс рубля продолжает оказывать состояние внешней торговли. Во второй половине ноября Банк России опубликовал статистику внешней торговли товарами в январе-сентябре 2018 года.

По данным ЦБ, товарный экспорт по итогам января-сентября 2018 года составил 320,7 млрд долл. (+27,8%). В то же время товарный импорт составил 183,4 млрд долл. (+7,5%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 137,3 млрд долл. (+70,6%).



Как можно заметить, в августе-сентябре темпы роста экспорта замедлились после значительного скачка в июле, вместе с этим динамика импорта перешла в отрицательную область. В итоге продолжился рост положительного сальдо торгового баланса. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-сентябре 2018 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-сентябрь 2018 / Январь-сентябрь 2017, %
Экспорт, в т. ч.	320,7	+27,8
Топливо-энергетические товары	210,2	+35,4
Металлы и изделия из них, в т. ч.	33,0	+28,8
черные металлы	20,8	+33,1
цветные металлы	11,1	+21,2
Машины, оборудование и транспортные средства	18,5	+4,4
Продукция химической промышленности, в т. ч.	19,7	+13,3
калийные удобрения	1,3	-10,1
азотные удобрения	2,0	+15,8
Продовольственные товары и с/х сырье	17,7	+25,7
Импорт, в т. ч.	183,4	+7,5
Машины, оборудование, транспортные средства	82,9	+6,0
Продовольственные товары и с/х сырье	21,4	+4,1
Продукция химической промышленности	32,2	+10,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров увеличился по итогам девяти месяцев 2018 года. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 35,4% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 28,8%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 13,3% на фоне роста экспорта **азотных удобрений** (+15,8%). Динамика экспорта **калийных удобрений** негативная, эта позиция показывает снижение на 10,1%. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **продукции химической промышленности** (+10,6%). В то же время ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** увеличился на 6%, а рост импорта **продовольственных товаров и с/х сырья** замедлился до 4,1% с 7,6% месяцем ранее.

Показатель	Январь-октябрь 2017	Январь-октябрь 2018	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	22,3	87,9	> в 3,9 раза
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	14,0	42,2	> в 3 раза
	1.11.17	1.11.18	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	424,9	459,6	+8,2%
	1.10.17	1.10.18	
Объем внешнего долга, млрд долл.	529,5	467,1	-11,8%

Пару слов следует сказать и о состоянии основных агрегатов платежного баланса страны. Положительное сальдо счета текущих операций по итогам десяти месяцев 2018 года выросло почти в 4 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что было вызвано ростом

цен на экспортные товары при замедляющихся темпах роста импорта. Чистый вывоз частного капитала за этот же период вырос в 3 раза на фоне сокращения внешних обязательств банковским сектором, а также приобретения небанковскими секторами финансовых активов за рубежом.

Положительное сальдо текущего счета платежного баланса страны позволило продолжить наращивание золотовалютных резервов ЦБ. Год к году по состоянию на 1 ноября 2018 года объем международных резервов вырос на 8,2% преимущественно вследствие покупок иностранной валюты в рамках действующего бюджетного правила.

Выводы:

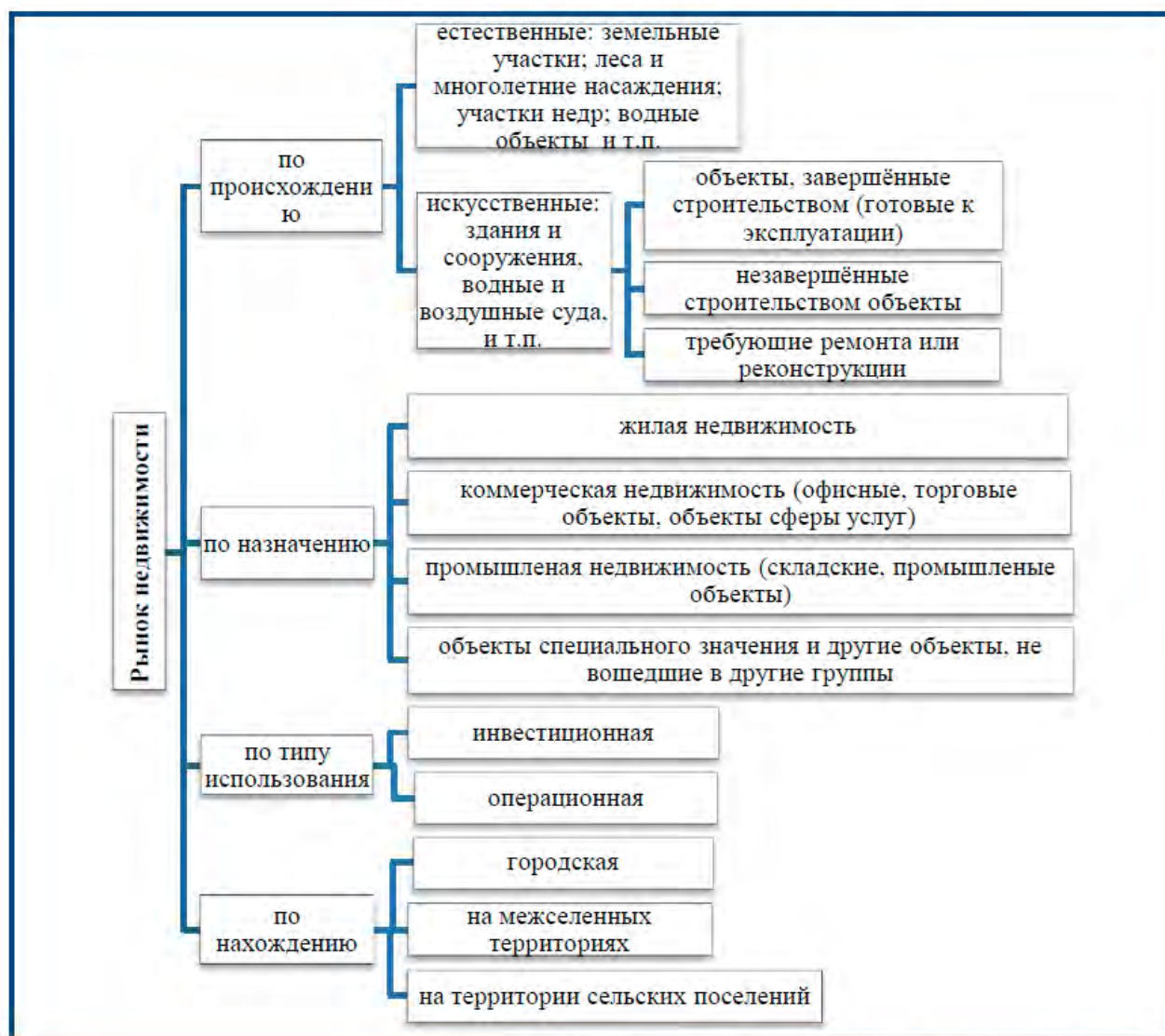
- **Реальный рост ВВП, согласно оценке МЭР, в октябре составил 2,5%, а по итогам десяти месяцев 2018 года ВВП вырос на 1,7%;**
- **Промпроизводство в октябре 2018 года в годовом выражении увеличилось на 3,7%, а по итогам января-октября 2018 года промышленность показала рост на 3%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-сентябре 2018 года составил 10,2 трлн руб. по сравнению с 7,6 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 1,2 п.п. до 30,2%;**
- **Банковский сектор в октябре заработал 114 млрд руб. прибыли. По итогам января-октября 2018 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,2 трлн руб. по сравнению с 693 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Потребительская инфляция в ноябре 2018 года, по предварительным данным, составила 0,5%, при этом в годовом выражении на начало декабря инфляция выросла до 3,9%;**
- **Среднее значение курса доллара США в ноябре 2018 года выросло до 66,4 руб. по сравнению с 65,9 руб. в октябре на фоне снижения цен на нефть;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-октября 2018 года выросло в 3,9 раза до 87,9 млрд долл. Чистый вывоз частного капитала вырос в 3 раза до 42,2 млрд долл.**

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

5.2 Определение сегмента рынка объектов оценки

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

Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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

5.3 Анализ рынка объекта оценки

5.3.1 Рынок офисной недвижимости (3 квартал 2018 год, Москва).

Основные индикаторы рынка

	I-III кв. 2016	I-III кв. 2017	I-III кв. 2018
Объем ввода, тыс. м ²	274,4	95,7	94,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	909,2	789,2	972,6
Доля вакантных площадей, % (на конец III кв.)	13,7	11,2	9,2
Класс А	18,5	15,9	13,0
Класс В+/-	11,8	9,7	8,1
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год* (на конец III кв.)	17 393	17 597	17 494
Класс А	28 565	28 470	25 058**
Класс В+/-	13 095	12 867	13 478**

Предложение

С начала 2018 г. в Москве в эксплуатацию было введено 94 500 м² офисных площадей классов А и В+/-, что сопоставимо с уровнем за аналогичный период 2017 г., однако в три и пять раз ниже уровня 2016 и 2015 гг. соответственно. Совокупный объем ввода офисов в 2018 г. станет минимальным за последние 15 лет и составит 292 400 м² в случае получения документации о вводе на все заявленные до конца года объекты.

Новое предложение офисных площадей в ближайшей перспективе будет формироваться как за счет объектов, строительство которых было возобновлено, так и за счет новых, ранее не анонсированных объектов. Кроме того, избыток предложения, характерный для 2014–2016 гг., поспособствовал формированию на рынке нового типа предложения: ряд девелоперов, ранее приостановивших строительство бизнес-центров, озвучивают готовность построить проекты «под клиента»: на сегодняшний день совокупный объем подобных проектов составляет, по нашим оценкам, около 700 000 м² офисных площадей.

*В ставку аренды не включены НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

**Коррекция средневзвешенной ставки аренды обусловлена изменением структуры предложения, а также изменением курса доллара США к российскому рублю.



Динамика ввода в эксплуатацию офисных площадей по кварталам

Источник: Colliers International



Основные объекты, введенные в эксплуатацию в III квартале 2018 г.

Источник: Colliers International



НАЗВАНИЕ	ТИП	КЛАСС	АДРЕС	GBA, м ²	GLA, м ²
«ВТБ Арена Парк» (фаза I)	МФК	А	Ленинградский пр-т, д. 36, стр. 3, 4, 5	31 021	24 686
«Новион»	МФК	А	Самарская ул., д. 1	76 082	22 000
«Галерея 76»	МФК	В+	Профсоюзная ул., д. 76	22 100	8 450

Коммерческие условия

В течение первых трех кварталов 2018 г. повсеместного увеличения ставок аренды в офисах классов А и В+ зафиксировано не было. По итогам III квартала средневзвешенная запрашиваемая арендная ставка в офисах класса А составила 25 058 руб./м²/год*, в офисах классов В+ – 13 478 руб./м²/год*.

Снижение показателя средневзвешенной арендной ставки в одних субрынках и повышение в других в III квартале связано с изменением структуры предложения, а также с повышенной волатильностью курса рубля в этом периоде. Ослабление рубля в августе и начале сентября отразилось на росте средних приведенных ставок аренды в деловых районах, где доля долларового предложения составляет более 50%: в Белорусском, Павловском деловых районах и в объектах с премиальной локацией средние ставки аренды, номинированные в долларовом эквиваленте и пересчитанные в российские рубли, выросли на 6–8%.



Динамика средних приведенных ставок аренды*

Источник: Colliers International

*Средневзвешенная приведенная ставка аренды в рубль рассчитывается путем пересчета ставок, номинированных в долларовом эквиваленте, в рубли по среднему курсу доллара США к российскому рублю за отчетный период, а также по фиксированному курсу, устанавливаемому арендодателем. В ставку аренды не включены НДС (18%), эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.



Спрос

За период с января по сентябрь 2018 г. было арендовано и куплено 972 600 м², что больше, чем за аналогичный период 2017 г., на 23%. Также мы наблюдаем увеличение количества сделок по аренде крупных блоков площадью от 5 000 м² до 10 000 м² в 1,5 раза в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года и увеличение количества сделок площадью от 1 000 м² до 5 000 м² в сравнении с аналогичным периодом предыдущего года на 35%.

Наиболее активными в части аренды новых офисных помещений в первые три квартала 2018 г. были компании банковской сферы (23%), ритейл-компании (14%) и IT-компании (12%). Начиная с 2015 г. совокупный объем офисных площадей, арендуемых IT-компаниями, увеличивался и по итогам трех кварталов 2018 г. составил 49 900 м². Растущий объем сделок с IT-компаниями связан в том числе и с тем, что IT-компании ориентированы на сотрудников нового поколения с высокими требованиями к качеству офисного пространства. Современным сотрудникам необходимо комфортное рабочее место, зоны отдыха. Также популярным среди IT-компаний является размещение на арендуемых площадях дополнительных опций – фитнеса, игровой зоны, зоны отдыха. Соблюдение всех требований вынуждает компанию снимать в аренду крупные офисы. По итогам первых трех кварталов 2018 г. средний размер офиса, арендуемого IT-компанией, составил 2 039 м², что превышает показатель предыдущего года на 18% и в 2 раза, чем в 2015 г.

КОМПАНИЯ	БЦ	АДРЕС	ТИП СДЕЛКИ	ПЛОЩАДЬ, М ²
ПАО «МТС»	«Декарт»	Андропова пр-т, д. 18, стр. 9	покупка	31 000'
Банк «Авангард»	«Лесная 6»	Лесная ул., д. 6	покупка	14 000'
WeWork	«Савин» («Красная Роза»)	Тимура Фрунзе ул., д. 11, стр. 13	аренда	4 290
SOK	«Сады Пекина»	Б. Садовая ул., д. 5, стр. 1	аренда	3 110
Rocket Collider	«Фактория»	Вятская ул., д. 27, стр. 7	аренда	3 000
OPTEC (Zeiss Group)	Silver City	Серебряническая наб., д. 29	аренда	2 090
GBA				

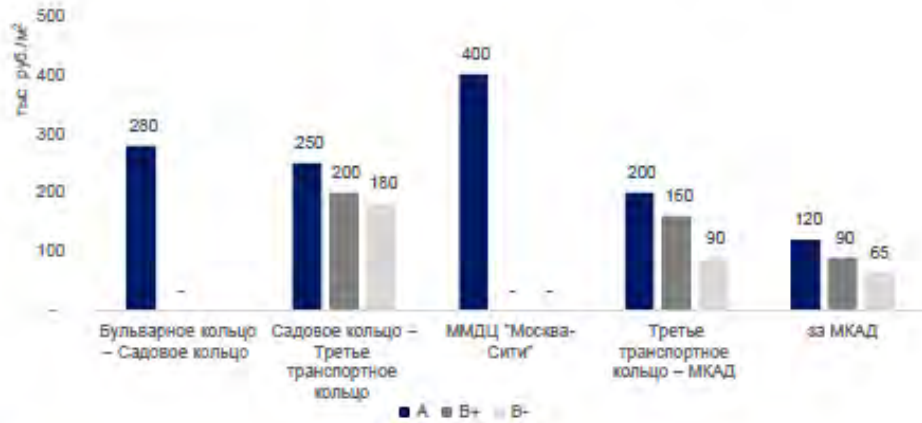


Крупнейшие новые сделки в III квартале 2018 г.

Источник: Colliers International

Рынок продаж офисных помещений

Без учета сделки 2017 г. по покупке одной из офисных башен комплекса «IQ-квартал» для размещения сотрудников крупнейшего государственного банка, объем приобретенных офисных помещений увеличился на 46% и составил 134 780 м². Количество сделок площадью более 1 000–2 500 м² выросло в 1,7 раза, а количество сделок менее 200 м² увеличилось почти в два раза по сравнению с предыдущим годом. Несмотря на растущий спрос и ограниченный объем свободного предложения, цены продажи собственниками офисов по-прежнему не корректируются вверх.



Запрашиваемые цены продаж в III квартале 2018 г. (без учета НДС)
 Источник: Colliers International

Прогноз рынков аренды и продажи офисной недвижимости

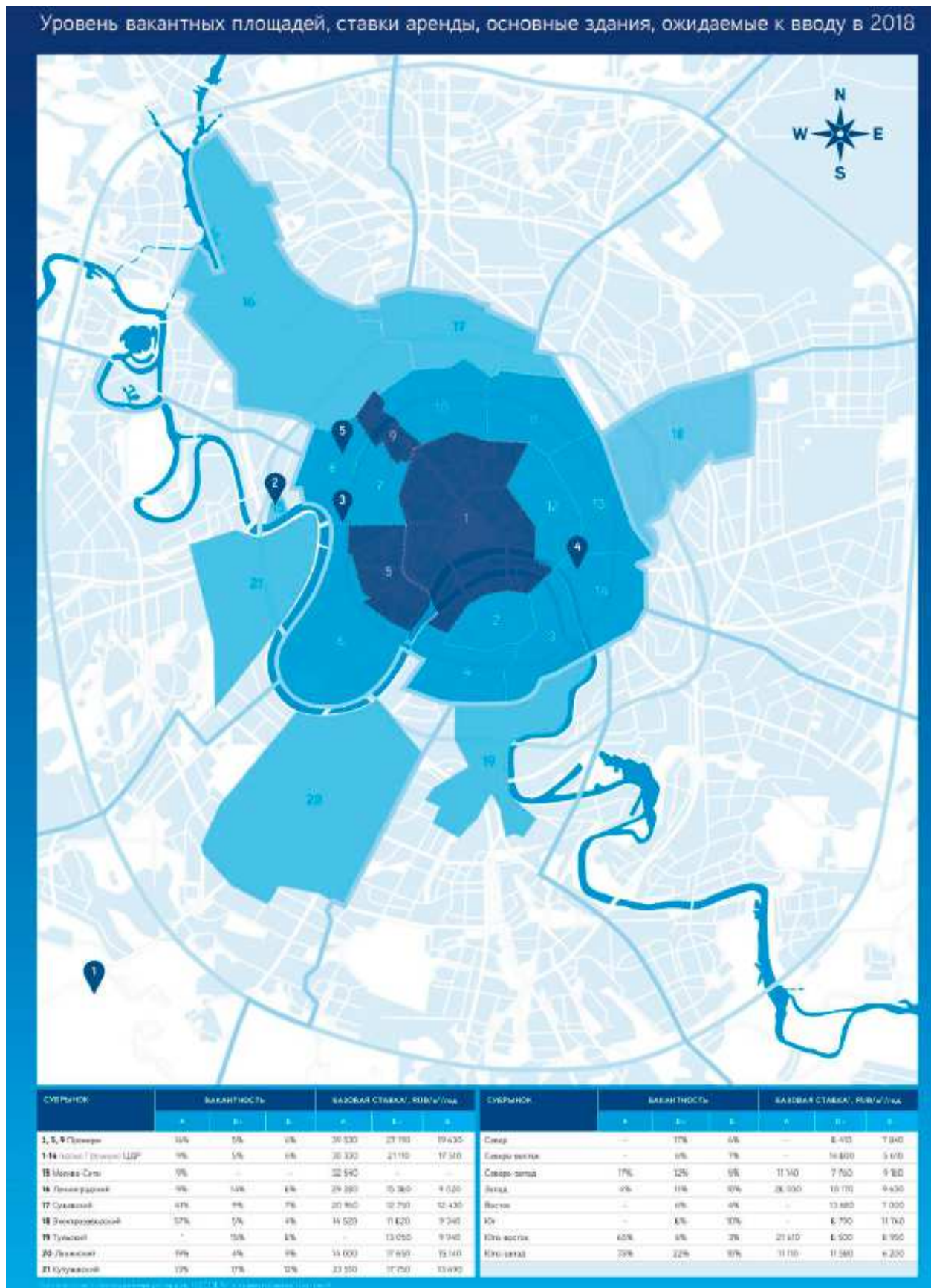


Динамика основных показателей класса А и В+/-
 Источник: Colliers International



Основные объекты*, заявленные к вводу в эксплуатацию до конца 2018 г.
 Источник: Colliers International

№	НАЗВАНИЕ	КЛАСС	АДРЕС	ДЕВЕЛОПЕР	GLA, м²
1	«Амальтея»	A	Сколково, Большой б-р, д. 40	Группа «САФМАР» («БИН»)	32 000
2	«ОКО II»	B+	1-й Красногвардейский пр-д, д. 21, стр. 2	Capital Group	26 750
3	«Смоленский Пассаж II»	A	Смоленская пл., д. 7–9	Группа «САФМАР» («БИН»)	15 350
4	«Берников»	B+	Николаямская ул., д. 11, стр. 2	Группа «САФМАР» («БИН»)	10 900
5	«Рассвет»	B+	Столярный пер., д. 3	KR Properties	15 830



Источник: Colliers International, <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

5.3.2 Рынок складской недвижимости (3 квартал 2018 год, Москва).

Основные индикаторы рынка

	9М 2016	9М 2017	9М 2018
Общий объем предложения, тыс. м ²	12 387	13 160	14 452
Из них:			
Класс А	9 068	10 831	11 928
Класс В	2 418	2 469	2 524
Объем ввода, тыс. м ²	385	386	291
Общий объем сделок покупки и аренды, тыс. м ²	635	835	776
Уровень вакантности, % (класс А и В)	10,1%	8,4%	6,4%
Средняя ставка аренды, руб./м ² /год (без НДС и ОПЕХ)	4 100	3 800	3 700
Средняя цена продажи, руб./м ² (без НДС)	43 000	30 000	35 000

Объем строительства новых складских комплексов класса А и В в I-III кварталах 2018 г. составил 291 000 м², что на 25% (386 000 м²) ниже показателей ввода аналогичного периода предыдущего года.

61% новых складских площадей построено для сдачи в аренду, либо на продажу, в то время как 39% – для конечного пользователя.

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
ЛП «Павловская слобода»	ООО «СТАНДАРТ ПРОЕКТ»	57 000
РНК «Парк Валицево», складской комплекс для компании «Деловые Линии»	РНК Group	56 500
РНК «Парк Валицево», корпус 9,10	РНК Group	39 850
СК «Атлант Парк», корпус Ж-7	ОАО «Металлопласт»	39 250
СК «Атлант Парк», корпус Ж-9	ОАО «Металлопласт»	34 500
СК «Технопарк Успенск»	ИНКОМ	7 524

В I - III кварталах 2018 г. доля спекулятивного строительства была на 23 п.п. ниже показателей предыдущего года. Лидером по вводу новых складских площадей является южное направление, на котором было построено около 150 000 м², или половина от совокупного объема строительства.



Ввод и объем спроса на качественные складские площади в 2008 - III квартал 2018 гг.
 Источник: Colliers International

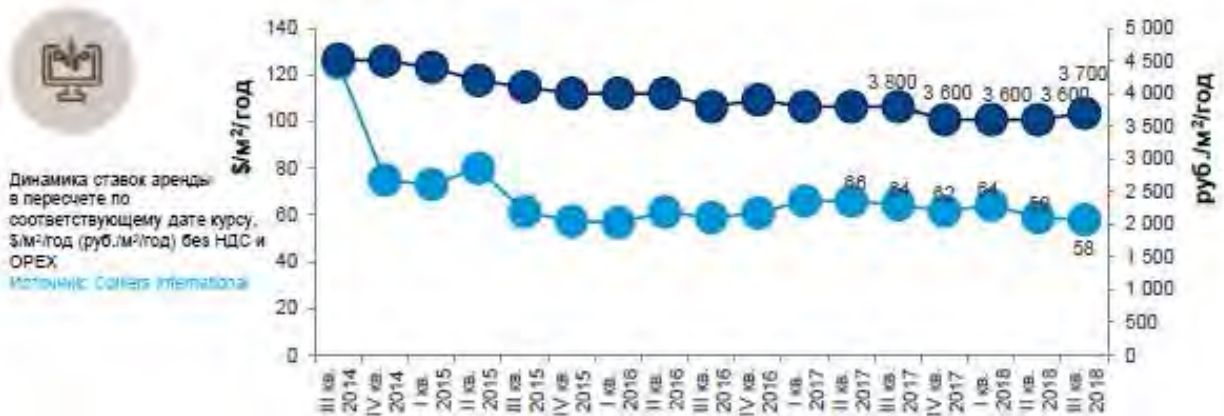


	Север	Юг	Восток	Запад
Объем предложения, тыс. м ²	3 547	4 620	3 722	2 524
Класс А	2 840	4 042	2 702	2 288
Класс В	707	551	1 020	236
Вакантные площади, тыс. м ²	280	231	211	182
Вакантные площади, %	7,9%	5,0%	5,6%	7,2%
Запрашиваемая ставка аренды, класс А, руб./м ² /год (без НДС и ОПЕХ)				
Класс А	3 800	3 800	3 400	3 900
Класс В	3 200	3 300	2 800	3 500

Вакантность в Московском регионе достигла минимума с 2013 г. – 6,4 %, что на 2 п.п. ниже показателя 9 месяцев 2017 г. Наименьший уровень вакантных площадей зафиксирован на юге и востоке Московского региона – 5% и 5,6% соответственно.

Ставки аренды в Московском регионе начали плавное восстановление после сокращения в IV квартале 2017 г. произошедшего на фоне низкой девелоперской активности. В III квартале ставки выросли до 3 700 – 3 800 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, превысив уровень II квартала 2018 г. на 100 руб./м²/год.

Максимальные ставки аренды по-прежнему сохраняются на западном направлении – 3 900 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, а минимальные – на восточном (3 400 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ).



Общий объем сделок сократился за 9 месяцев 2018 г. на 8,2% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г., составив около 780 000 м². Лидером спроса также является южное и восточное направление, где в совокупности было поглощено 81% от совокупного объема сделок. Наибольшее количество сделок было заключено в секторах «ритейл» и «производство» (58% от общего объема). Абсолютное большинство складских площадей было арендовано, в то время как 19% было куплено конечным пользователем.



До конца года в Московском регионе запланирован ввод около 600 000 м², из них 64% - BTS-проекты (склады для компаний «Утконос», «Детский мир», Auchan, Wiloberies). Около 200 000 м² выйдет на рынок на спекулятивной основе.

Ставки аренды до конца 2018 г. стабилизируются на уровне 3 700 – 3 800 руб./м²/год без НДС и ОПЕХ. Отметим, что уровень вакантных складских блоков площадью более 15 000 м² продолжает сокращаться. В связи с этим, компании с подобными запросами выбирают формат BTS.



Крупнейшие сделки, совершенные компаниями в I - III квартале 2018 г.
 Источник: Colliers International

КОМПАНИЯ	СЕКТОР	СКЛАД	АРЕНДА/ ПРОДАЖА	ПЛОЩАДЬ, М ²
РУСЗКО	Производство	Фабрика «Лигетт-Дукат»	Продажа	57 042
Ашан	Ритейл	ЛП «Южные врата»	Аренда	53 000
ВкусВилл	Ритейл	PNK «Парк Северное Шереметьево»	Аренда	52 000
Максидом	Ритейл	СК «Нидан»	Продажа	41 491
DNS Retail	Ритейл	СК «Атлант Парк»	Аренда	39 252
ID Logistics	Логистика	PNK «Парк Валищево»	Аренда	37 000
Вертикаль	Дистрибуция	СК «АТ Быково»	Аренда	34 567
Rockwool	Производство	ЛП «Ногинск»	Аренда	25 787
Все инструменты.ру	Онлайн-ритейл	ЛП «Белая Дача»	Аренда (расширение)	21 649
Москворечье трейдинг	Дистрибуция	СК «Триподжи Парк Томилино»	Аренда	21 489

Мы видим высокую активность компаний на складском рынке. Количество сделок за 9 месяцев 2018 возросло на 13%, при этом средний объем сократился на 19% (с 13 300 м² до 10 800 м²).

К концу 2018 г. мы ожидаем сокращения доли вакантных площадей до 5,9%.



Основные складские комплексы, заявленные к вводу в IV кв. 2018 г.
 Источник: Colliers International

ОБЪЕКТ	ДЕВЕЛОПЕР	ПЛОЩАДЬ, М ²
РЦ «Ашан Ритейл Россия» ²	Radius Group	138 000
Комплекс объектов и складских сооружений в Солнечногорске	«А Плюс Девелопмент»	90 000
РЦ «Утконос»	«Ориентир»	68 719
РЦ «Детский мир», PNK «Парк Бекасово»	PNK Group	62 000
СК «Святино»	VS Real Estate	33 000
Томилино, К-40	«Томилино Девелопмент»	23 500
СК «Логопарк М7»	Логопарк М7	22 000
СК «Атлант Парк», Ж-11	ОАО «Металлопласт»	21 300
СК «Технопарк Ногинск», 5 корпус	VS Real Estate	15 214

²Введен в начале IV квартала 2018

Источник: Colliers International, <http://www.colliers.com/ru-ru/moscow>

5.3.3 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка

Для рынка офисных площадей класса В - В+:

Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м²/год (на конец III кв.) – 13 478 без учета НДС.

Средние запрашиваемые цены продаж офисных помещений ТТК – МКАД на конец III кв. – 90 000 – 160 000 руб. /м² без учета НДС.

Для рынка складских площадей класса В - В+:

Средняя ставка аренды, руб./м²/год (без НДС и ОПЕХ) – 3 700 без учета НДС.

Средняя цена продажи руб./м²/ - 35 000 без учета НДС.

5.3.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

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

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

Для складских помещений:

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

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

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 285 под редакцией Лейфера Л.А., таблица 170, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,1-12,9% в меньшую сторону.

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.170.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 271, табл. 163, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет 10,8-12,2% в меньшую сторону.

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

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

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

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

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

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 58, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2019 году, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	1,6%	1,1%	2,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	1,6%	1,0%	2,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	1,7%	1,2%	2,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,9%	0,4%	1,5%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	1,9%	1,2%	2,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	1,8%	1,2%	2,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	2,1%	1,5%	2,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	1,2%	0,5%	1,9%

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 89, значение среднегодового роста цен для складской недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующем 2019 году, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 89

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

Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен/арендных ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 68

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 113, значение среднегодового роста цен для складской недвижимости составляет:

Значения ожидаемого среднегодового роста (падения) цен на рынке
 ставок в следующие 5 лет (2019-2024 гг.), усредненные по городам
 России, и границы доверительных интервалов

Таблица 113

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

Класс качества здания

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 129:

Таблица 129

усредненные данные по России (цены)				
Класс качества		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,07	1,26
	В, В+	0,93	1,00	1,17
	С и ниже	0,80	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.129.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 123:

Таблица 123

усредненные данные по России				
цены/арендные ставки		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,17	1,27
	В, В+	0,85	1,00	1,09
	С и ниже	0,79	0,92	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.123.

Площадь объекта

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 50:

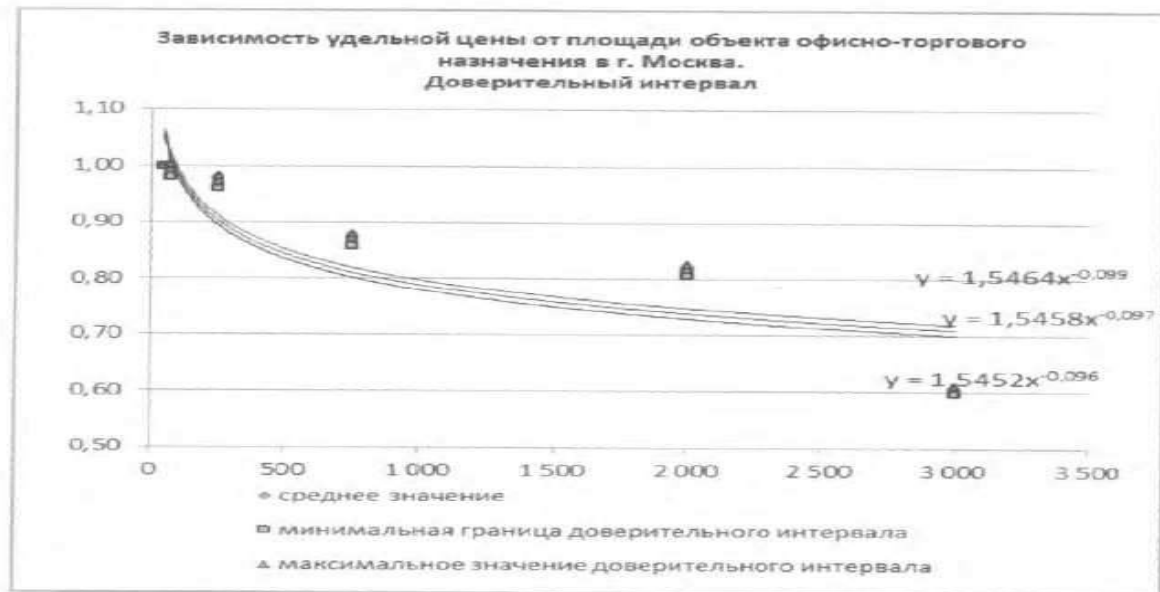


Рис. 50¹⁴

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис.50.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 63:

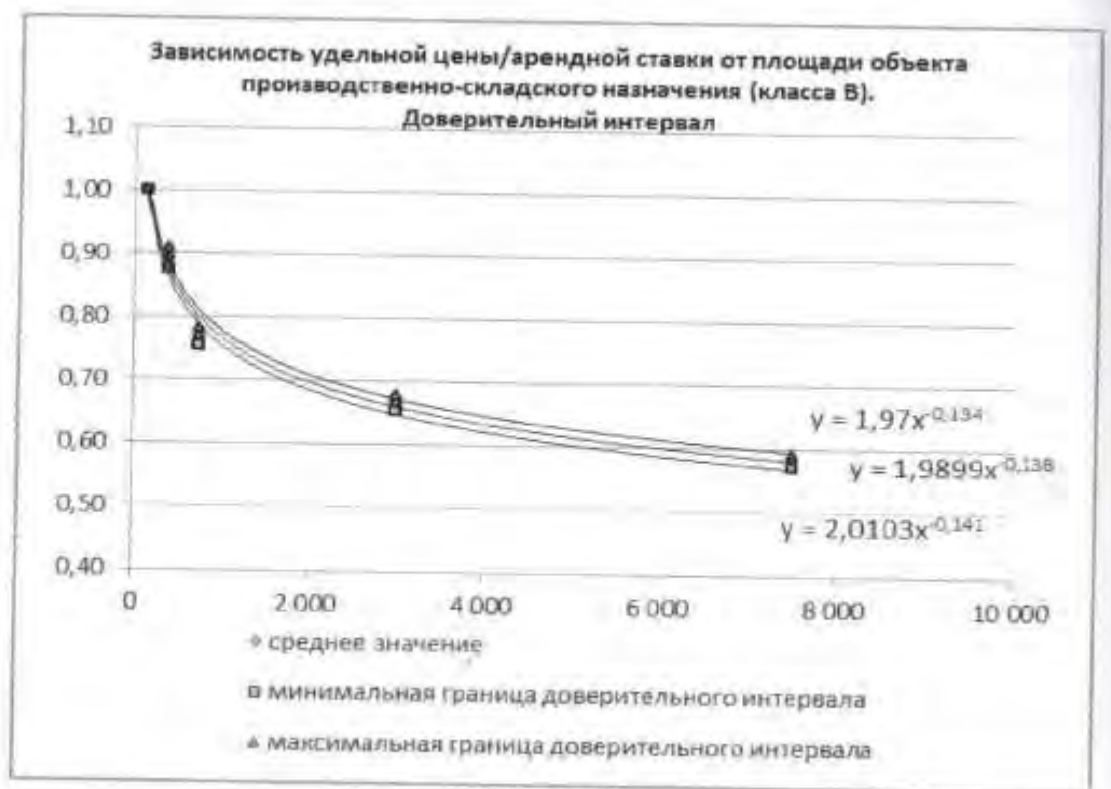


Рис. 63²³

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», рис.63.

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

Офисные площади:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5с6	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	открытая территория	открытая территория	открытая территория	закрытая территория	открытая территория
9	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная

10	Класс качества офисного здания	В+	В	В	В	В+
11	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
12	Площадь здания, кв.м.	4 396,00	3 649,20	7 400,00	7 400,00	8 909,30
13	Стоимость объекта, руб.	500 000 000,00	490 890 384,00	749 997 400,00	1 110 000 000,00	1 069 116 000,00
14	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
15	Стоимость, руб./кв.м.	113 739,76	134 520,00	101 351,00	150 000,00	120 000,00
16	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	94 783,13	134 520,00	84 459,17	125 000,00	100 000,00
17	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
18	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом	Эконом
19	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
20	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/196218491/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194634696/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196217951/	https://www.cian.ru/sale/commercial/198188230/

Складские площади:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
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.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 44С1	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к11	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ЮАО, р-н Нагатинский, Нагатинская ул., 1А
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	В-	В	В	В	С	В
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 300,00	1 282,00	2 260,00	10 749,30	11 300,00	3 581,00

12	Стоимость объекта, руб.	100 000 000,00	56 994 000,00	115 000 000,00	480 000 000,00	378 780 000,00	196 000 000,00
13	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	43 478,26	44 457,10	50 884,96	44 654,07	33 520,35	54 733,31
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	36 231,88	37 047,58	42 404,13	37 211,73	27 933,63	45 611,09
16	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
17	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/182127350/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196786041/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188017309/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196672065/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195171001/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196207639/

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

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

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

- Диапазон цен предложений на продажу по г. Москве для офисных помещений составляет 84 000 – 134 000 руб./кв.м. без НДС, для складских помещений 27 000 – 45 000 руб./кв.м. без НДС.

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

6 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

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

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

Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература

Основные критерии отбора наиболее эффективного использования

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

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

- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

- торговое;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

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

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

- складское;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

Офисное назначение не соответствует критерию физической осуществимости, поскольку конструктивные особенности здания не соответствуют требованиям, предъявляемым к офисным зданиям.

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

7 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

7.1 Общие понятия и определения

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

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

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

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.</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.</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.</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 (аккумулированные 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.</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 конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.</p>

	<i>(Международные стандарты оценки Общие понятия и принципы оценки.)</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.)</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 обесценение	износ или устаревание, устранение которых является экономически оправданным, поскольку ожидаемое увеличение полезности

рассматриваемого объекта собственности, а стало быть и его стоимости, не меньше затрат на устранение износа. (*Международные стандарты оценки*).

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

7.2 Подходы к оценке объектов недвижимости

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

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

7.2.1 Сравнительный подход

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

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

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

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый

процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки. После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка, который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

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

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы,

основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 13 - 14 ФСО № 1).

7.2.2 Доходный подход

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

К данным методам оценки относятся, например, следующие:

- методы, основанные на расчете приведенной стоимости;
- модели определения цены опциона, такие как формула Блэка-Шоулза-Мертон 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.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

7.2.3 Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

Затратный подход в данном случае нецелесообразен, поскольку он не отражает действительных рыночных мотиваций и сложившейся конъюнктуры цен на рынке продажи. Реализация метода требует большого количества допущений, которые могут привести к большой погрешности вычислений и искажению итогового результата справедливой

стоимости. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 18 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить затратный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

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

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

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

8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Критерии отбора аналогов: функциональное назначение и место расположения. Для оцениваемых объектов недвижимости, в результате анализа рынка недвижимости отобраны аналоги, по которым был проведён расчёт стоимости 1 м² общей площади.

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается⁴.

⁴ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

8.1 Объекты-аналоги (офисное назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5с6	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	открытая территория	открытая территория	открытая территория	закрытая территория	открытая территория
9	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
10	Класс качества офисного здания	В+	В	В	В	В+
11	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде

12	Площадь здания, кв.м.	4 396,00	3 649,20	7 400,00	7 400,00	8 909,30
13	Стоимость объекта, руб.	500 000 000,00	490 890 384,00	749 997 400,00	1 110 000 000,00	1 069 116 000,00
14	Система налогообложения	Включен НДС	УСН	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
15	Стоимость, руб./кв.м.	113 739,76	134 520,00	101 351,00	150 000,00	120 000,00
16	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	94 783,13	134 520,00	84 459,17	125 000,00	100 000,00
17	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
18	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом	Эконом
19	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
20	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/196218491/	https://www.cian.ru/sale/commercial/156470488/	https://www.cian.ru/sale/commercial/194634696/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196217951/	https://www.cian.ru/sale/commercial/198188230/

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

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

8.2 Объекты-аналоги (складское назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
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.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 44С1	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к11	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подземная ул., 14С5	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Нагатинская ул., 1А
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	В-	В	В	В	С	В
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 300,00	1 282,00	2 260,00	10 749,30	11 300,00	3 581,00
12	Стоимость объекта, руб.	100 000 000,00	56 994 000,00	115 000 000,00	480 000 000,00	378 780 000,00	196 000 000,00

13	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
14	Стоимость, руб./кв.м. с НДС	43 478,26	44 457,10	50 884,96	44 654,07	33 520,35	54 733,31
15	Стоимость, руб./кв.м. без НДС	36 231,88	37 047,58	42 404,13	37 211,73	27 933,63	45 611,09
16	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
17	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)
18	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/182127350/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196786041/	https://www.cian.ru/sale/commercial/188017309/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196672065/	https://www.cian.ru/sale/commercial/195171001/	https://www.cian.ru/sale/commercial/196207639/

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

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

8.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий продажи (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Поправка на снижение цены в процессе торгов (уторгование) учитывает, что окончательная цена сделки может отличаться от первоначально заявленной продавцом цены в меньшую сторону. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 285 под редакцией Лейфера Л.А., таблица 170, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 7,1-12,9% в меньшую сторону.

Рисунок 8-1 Корректировка на уторгование

Таблица 170

Скидки на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	10,0%	6,5%	13,5%
2	Тамбов	10,8%	7,1%	14,4%
3	Москва	10,0%	7,1%	12,9%
4	Нижний Новгород	10,2%	6,8%	13,5%
5	Хабаровск	10,5%	7,4%	13,7%
6	Нальчик	9,6%	7,6%	11,6%
7	Ижевск	10,0%	6,8%	13,2%
8	Воронеж	10,0%	6,8%	13,2%
9	Краснодар	9,9%	6,5%	13,2%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.170.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 271, табл. 163, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения (Универсальные производственно-складские объекты) составляет 10,8-12,2% в меньшую сторону.

Рисунок 8-2 *Корректировка на уторгование*

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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,5%	10,8%	12,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,8%	10,1%	11,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,7%	11,9%	13,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,8%	15,0%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,4%	10,7%	12,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.163.

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

Корректировка на дату выставления на торги

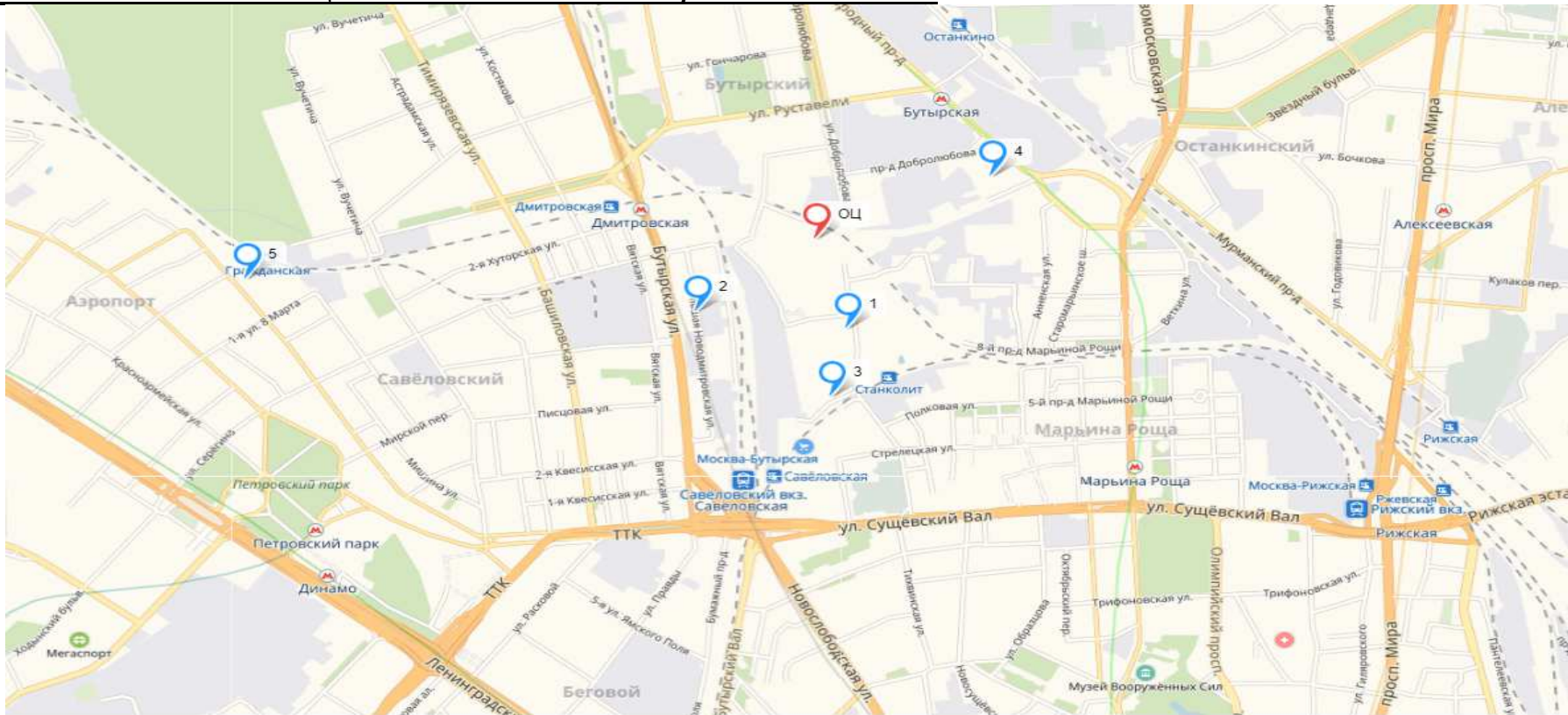
Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Декабрь 2018 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

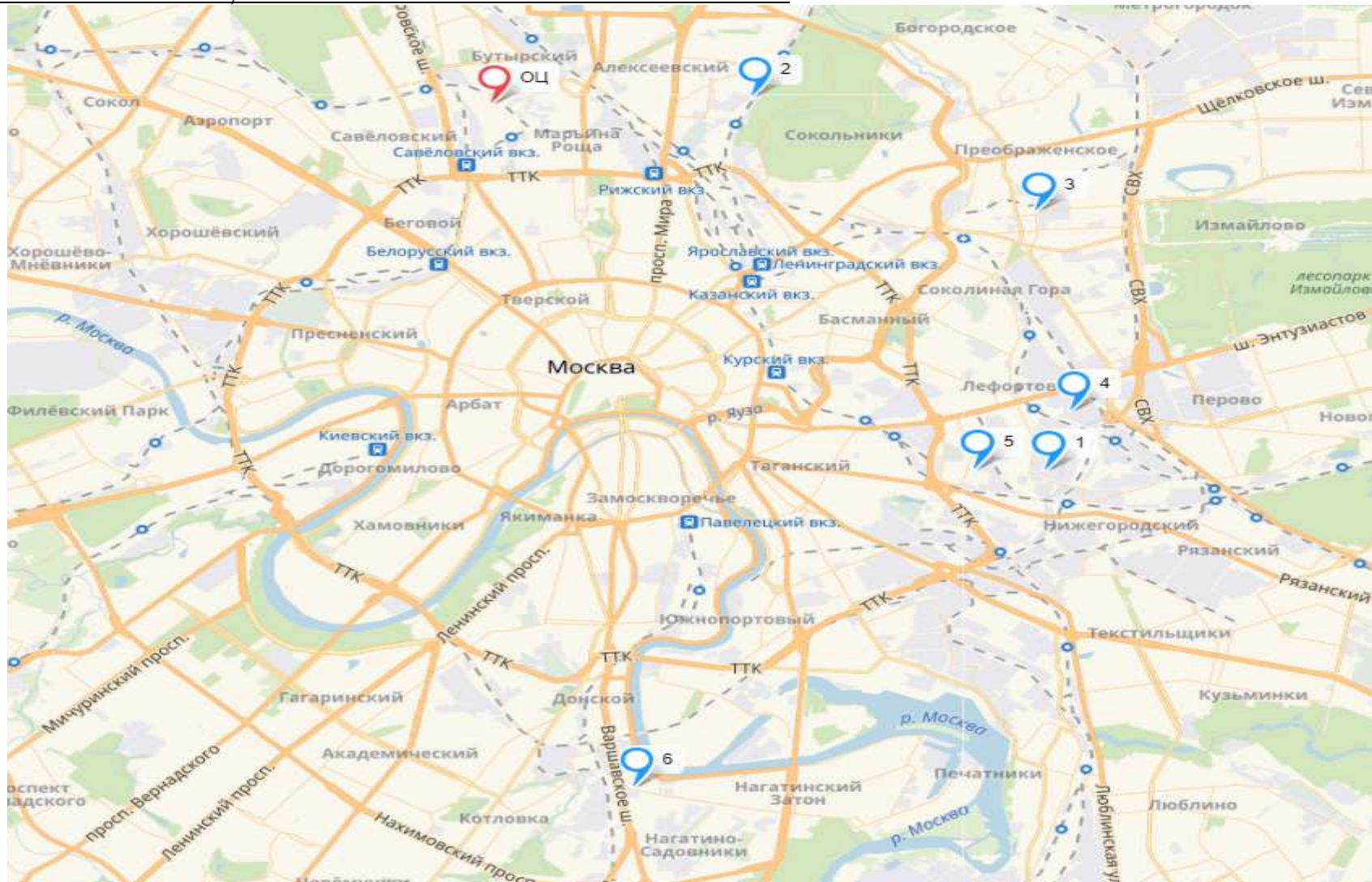
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов офисного назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Расположение объекта оценки и объектов аналогов складского назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Корректировка на физическое состояние объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от состояния объекта оценки.

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

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 50, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 8-3 *Корректировка на площадь*

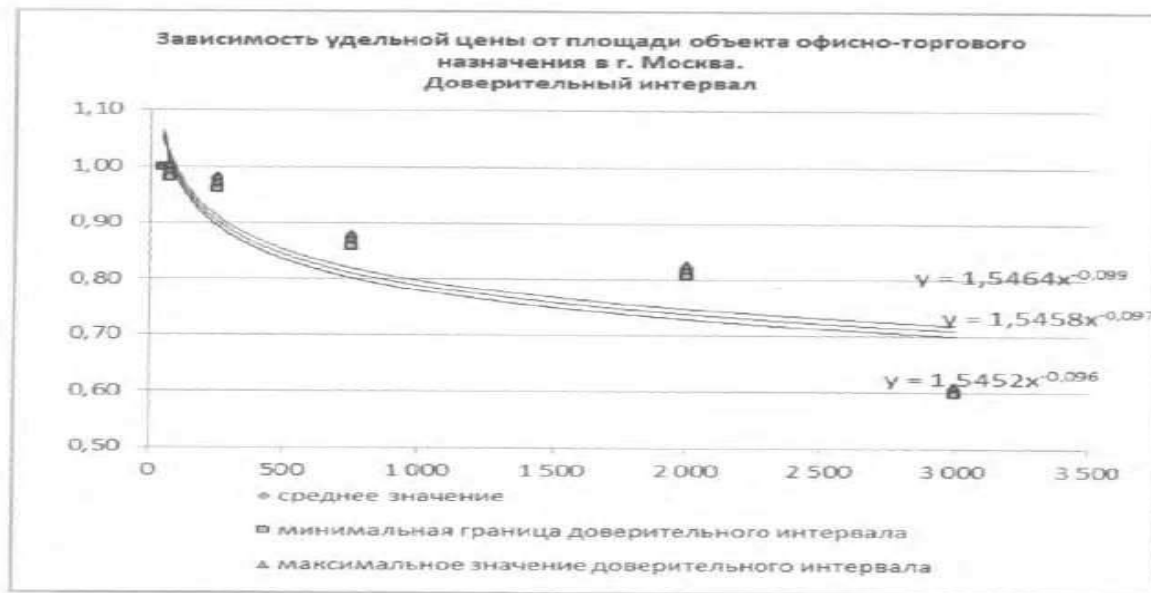


Рис. 50¹⁴

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис.50.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 63, корректировка на площадь для объектов недвижимости производственно-складского назначения (класса В) рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 8-4 *Корректировка на площадь*

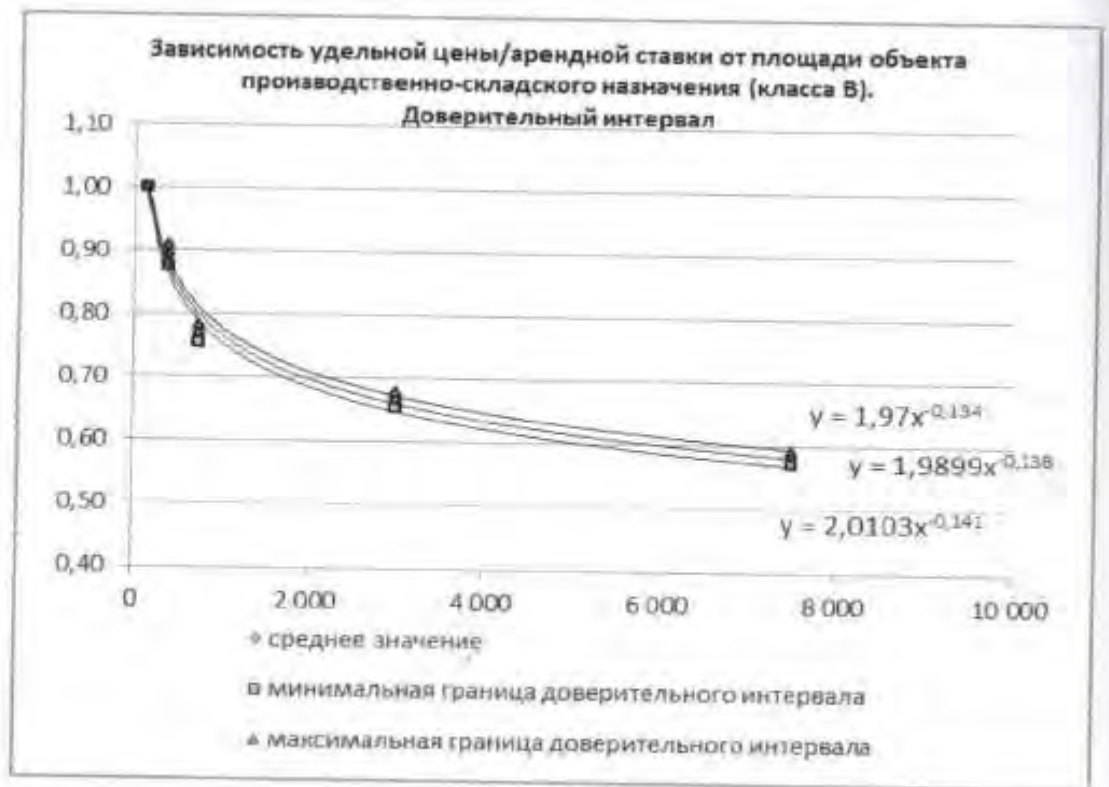


Рис. 63²³

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», рис.63.

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

Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 88, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.88.

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

Корректировка на класс качества здания

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 129, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 129

Класс качества		усредненные данные по России (цены)		
		Аналог		
Объект оценки	А, А+	А, А+	В, В+	С и ниже
	В, В+	1,00	1,07	1,26
	С и ниже	0,93	1,00	1,17
	С и ниже	0,80	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.129.

Класс качества здания у объекта оценки так и объектов аналогов – В, В+, введение данной корректировки не требуется.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 123, корректировка на класс качества здания для объектов производственно - складского назначения составляет:

Таблица 123

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		Аналог		
Объект оценки	А, А+	А, А+	В, В+	С и ниже
	В, В+	1,00	1,17	1,27
	С и ниже	0,85	1,00	1,09
		0,79	0,92	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.123.

Корректировка вводилась для объекта аналога №5, так как класс качества здания аналога – С, корректировка составит 9,00%.

Корректировка на доступ к объекту

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 91, корректировка на доступ к объекту для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 91.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,79	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,78	0,81

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.91.

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 67, корректировка на доступ к объекту для объектов производственно - складского назначения составляет:

Таблица 67.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,85	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,86	0,84	0,87

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.67.

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

Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 154 корректировка составляет:

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 154

Объект оценки офисного назначения имеет тип отделки «Эконом», объекта аналоги № 1, №2, №3 имеют тип отделки «Стандарт», необходимо ввести аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта.

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5с6	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12
2	Цена предложения по объявлению, руб.		500 000 000	490 890 384	749 997 400	1 110 000 000	1 069 116 000
3	земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
4	Площадь объекта, кв.м	7 567,20	4 396,00	3 649,20	7 400,00	7 400,00	8 909,30
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		113 739,76	134 520,00	101 351,00	150 000,00	120 000,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		94 783,13	134 520,00	84 459,17	125 000,00	100 000,00
6	Среднее значение, руб./кв.м		107 752,46				
	Коэффициент вариации		19,60%				
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		94 783,13	134 520,00	84 459,17	125 000,00	100 000,00
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%

	Корректировка ед. цены		-9 478,31	-13 452,00	-8 445,92	-12 500,00	-10 000,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,82	121 068,00	76 013,25	112 500,00	90 000,00
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,82	121 068,00	76 013,25	112 500,00	90 000,00
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,82	121 068,00	76 013,25	112 500,00	90 000,00
11	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,8	121 068,0	76 013,3	112 500,0	90 000,0
12	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Большая Новодмитровская ул., 23С6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5с6	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,80	121 068,00	76 013,30	112 500,00	90 000,00

13	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,80	121 068,00	76 013,30	112 500,00	90 000,00
14	Класс качества здания	В	В+	В	В	В	В+
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		85 304,80	121 068,00	76 013,30	112 500,00	90 000,00
15	Площадь, кв.м	7 567,20	4 396,0	3 649,2	7 400,0	7 400,0	8 909,3
	свободный член	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458	1,5458
	степень	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970	-0,0970
	у	0,6500	0,6851	0,6976	0,6514	0,6514	0,6398
	Корректировка		-5,12%	-6,82%	-0,21%	-0,21%	1,59%
	Корректировка ед. цены		-4 367,61	-8 256,84	-159,63	-236,25	1 431,00
	Скорректированная ед. цена		80 937,19	112 811,16	75 853,67	112 263,75	91 431,00
16	Тип отделки	Эконом	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Эконом	Эконом
	Корректировка		-3,35%	-2,41%	-3,58%	-2,42%	-2,97%
	Корректировка ед. цены		-2 715,00	-2 715,00	-2 715,00	-2 715,00	-2 715,00
	Скорректированная ед. цена		78 222,19	110 096,16	73 138,67	109 548,75	88 716,00
17	Доступ к объекту	закрытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	закрытая территория	открытая территория
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		78 222,19	110 096,16	73 138,67	109 548,75	88 716,00
	Среднее значение, руб./кв.м		91 944,35				

18	Коэффициент вариации		18,77%				
19	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
20	Абсолютная величина внесенных корректировок		-16 560,9	-24 423,8	-11 320,5	-15 451,3	-11 284,0
21	Относительная величина внесенных корректировок		-14,56%	-18,16%	-11,17%	-10,30%	-9,40%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
22	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
23	Удельная стоимость		15 644,44	22 019,23	14 627,73	21 909,75	17 743,20
24	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	91 944,35					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 44С1	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к11	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 1А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		100 000 000	56 994 000	115 000 000	480 000 000	378 780 000	196 000 000
3	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
4	Площадь объекта, кв.м	5 968,20	2 300,00	1 282,00	2 260,00	10 749,30	11 300,00	3 581,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		43 478,26	44 457,10	50 884,96	44 654,07	33 520,35	54 733,31
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		36 231,88	37 047,58	42 404,13	37 211,73	27 933,63	45 611,09
6	Среднее значение, руб./кв.м		37 740,01					
	Коэффициент вариации		16,03%					
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		36 231,88	37 047,58	42 404,13	37 211,73	27 933,63	45 611,09
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
	Корректировка ед. цены		-4 166,67	-4 260,47	-4 876,47	-4 279,35	-3 212,37	-5 245,28
	Скорректированная ед. цена		32 065,21	32 787,11	37 527,66	32 932,38	24 721,26	40 365,81
9	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		32 065,21	32 787,11	37 527,66	32 932,38	24 721,26	40 365,81
10	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		32 065,21	32 787,11	37 527,66	32 932,38	24 721,26	40 365,81
11	Класс качества здания	В	В-	В	В	В	С	В
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	2 224,91	0,00
	Скорректированная ед. цена		32 065,2	32 787,1	37 527,7	32 932,4	26 946,2	40 365,8
12	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 44С1	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-й Рижский пер., вл2Бс1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к11	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 1А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		32 065,20	32 787,10	37 527,70	32 932,40	26 946,20	40 365,80
13	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		32 065,20	32 787,10	37 527,70	32 932,40	26 946,20	40 365,80
14	Площадь, кв.м	5 968,20	2 300,0	1 282,0	2 260,0	10 749,3	11 300,0	3 581,0
	свободный член	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899
	степень	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380
	у	0,5995	0,6838	0,7412	0,6854	0,5527	0,5489	0,6432
	Корректировка		-12,33%	-19,12%	-12,53%	8,47%	9,22%	-6,79%
	Корректировка ед. цены		-3 953,64	-6 268,89	-4 702,22	2 789,37	2 484,44	-2 740,84
	Скорректированная ед. цена		28 111,56	26 518,21	32 825,48	35 721,77	29 430,64	37 624,96
16	Доступ к объекту	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		28 111,56	26 518,21	32 825,48	35 721,77	29 430,64	37 624,96
	Среднее значение, руб./кв.м		31 705,44					
17	Коэффициент вариации		13,92%					
18	Число внесенных корректировок	13,00	2	2	2	2	3	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-8 120,3	-10 529,4	-9 578,6	-1 490,0	1 497,0	-7 986,1

20	Относительная величина внесенных корректировок		-18,68%	-23,68%	-18,82%	-3,34%	4,47%	-14,59%
		1,00	0,154	0,154	0,154	0,154	0,231	0,154
		36,80	6,494	6,494	6,494	6,494	4,329	6,494
21	Удельный вес	1,00	0,176	0,176	0,176	0,176	0,118	0,176
22	Удельная стоимость		4 947,63	4 667,20	5 777,28	6 287,03	3 472,82	6 621,99
23	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	31 773,95						

Полученное значение коэффициента вариации составляет **18,77%** для офисных площадей и **13,92%** для складских.

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

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

8.6 Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Средняя цена 1 м2 общей площади объектов-аналогов, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб. без НДС округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	31 773,95	189 633 288,39	189 600 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	91 944,35	695 761 285,32	695 800 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	7 568,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 8	-	входит в стоимость	входит в стоимость
	Итого:	13 535,40			885 394 573,71	885 400 000,00

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, при использовании сравнительного подхода по состоянию на 15 января 2019 года без НДС округленно составляет:

885 400 000,00 руб.

(Восемьсот восемьдесят пять миллионов четыреста тысяч рублей 00 копеек.)

9 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

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

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

К операционным расходам относят:

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

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

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

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

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} – среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается⁵.

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

9.1 Таблица аналогов по аренде (офисное назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Марьино роша, проезд 3-й Марьино роши, 41	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 43ГС1	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А
8	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
9	Класс качества офисного здания	В	В	В	В	С
10	Площадь, кв.м.	6 100,00	2 940,00	4 600,00	8 902,00	2 165,00
11	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС	Включен НДС
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	14 001,00	13 000,00	12 000,00	15 996,00	11 085,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	11 667,50	10 833,33	10 000,00	13 330,00	9 237,50
14	Состав арендной ставки	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
15	Физическое состояние	Хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
16	Тип отделки	Стандарт	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом

17	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
18	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/185168536/	https://www.cian.ru/rent/commercial/189380200/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168063824/	https://zдание.info/аренда/аренда_офисов/3430/object/261442	https://www.cian.ru/rent/commercial/192337160/

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

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

9.2 Таблица аналогов по аренде (складское назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru	cian.ru
2	Описание	складское	складское	складское	складское	складское
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 17К5С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 20с16	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 4Д
8	Класс качества складского здания	С	В	В	В	В
9	Площадь, кв.м.	11 090,00	2 500,00	3 000,00	5 000,00	3 000,00
10	Система налогообложения	Включен НДС	Включен НДС	УСН	Включен НДС	Включен НДС
11	Состав арендной ставки	Включены эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Включены эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Базовая ставка
12	Арендная плата, руб./кв.м. в год	7 500,00	7 670,00	7 200,00	8 400,00	9 000,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год без НДС	6 250,00	6 500,00	7 200,00	7 000,00	7 627,12
14	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
15	Функциональное назначение	складское	складское	складское	складское	складское

16	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/193843936/	https://www.cian.ru/rent/commercial/1197336/	https://www.cian.ru/rent/commercial/197602763/	https://www.cian.ru/rent/commercial/191440480/	https://www.cian.ru/rent/commercial/198120931/
----	--------------------	---	---	---	---	---

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

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

9.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:

Цель проведения корректировок – учесть и нивелировать влияние тех характеристик Аналогов, которые отличаются от соответствующих характеристик Объекта оценки. При расчете ставки аренды проводились следующие дополнительные корректировки.

Сопоставление аналогов с объектами оценки происходит по следующим параметрам:

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

Обоснование корректировок для оцениваемого объекта недвижимости

Объем передаваемых прав

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

Корректировка на финансовые условия при приобретении

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

Корректировка на условия продажи (чистота сделки)

Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами нестандартных условий аренды (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия аренды соответствуют рыночным. В связи с этим введение данной корректировки не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 174, корректировка на уторгование для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,7-12,4% в меньшую сторону.

Рисунок 9-1 *Корректировка на уторгование*

границы интервалов

Таблица 174

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости на активном рынке 1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	9,0%	5,7%	12,2%
2	Тамбов	9,7%	6,1%	13,3%
3	Москва	9,6%	6,7%	12,4%
4	Нижний Новгород	8,8%	5,4%	12,2%
5	Хабаровск	9,2%	6,0%	12,3%
6	Нальчик	8,4%	6,7%	10,2%
7	Ижевск	8,2%	5,6%	10,8%
8	Воронеж	8,2%	5,2%	11,2%
9	Краснодар	9,1%	5,7%	12,5%

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

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,60%** как среднее значение.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., стр. 272, табл. 163, корректировка на уторгование для объектов недвижимости производственно-складского назначения составляет 8,4-10,2% в меньшую сторону.

Рисунок 9-2 Корректировка на уторгование

Таблица 163 (продолжение)

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	9,3%	8,4%	10,2%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	8,3%	10,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,4%	9,5%	11,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,2%	12,2%	14,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,7%	8,9%	10,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.163.

В рамках данного Отчета поправка составит **-9,30%** как среднее значение.

Корректировка на дату выставления на торги

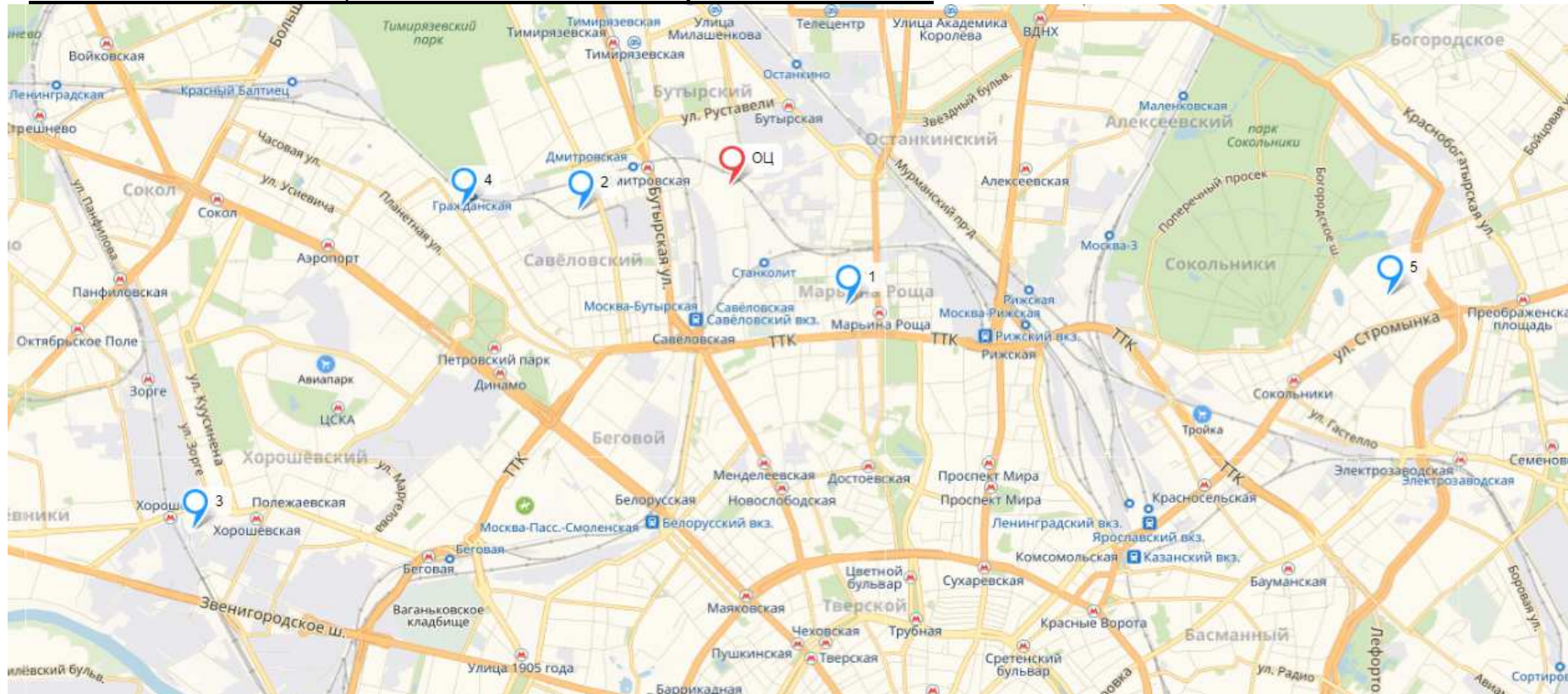
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов –Декабрь 2018 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

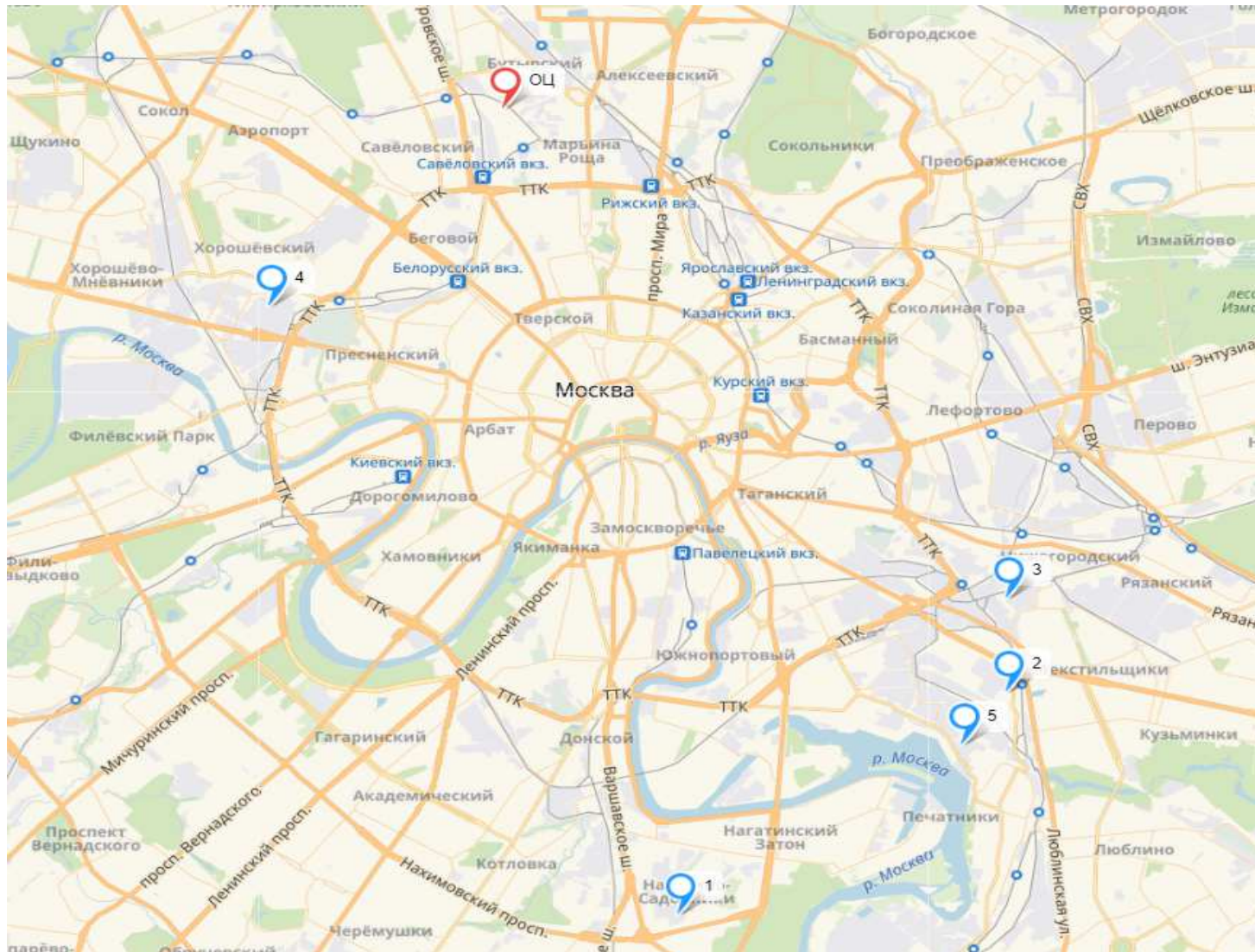
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов офисного назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Расположение объекта оценки и объектов аналогов складского назначения:



Источник: maps.yandex.ru

Корректировка на площадь объекта

Данная корректировка обусловлена различием в стоимости 1 м² в зависимости от общей площади.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 58, корректировка на площадь для объектов недвижимости офисного назначения рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 9-3 *Корректировка на площадь*

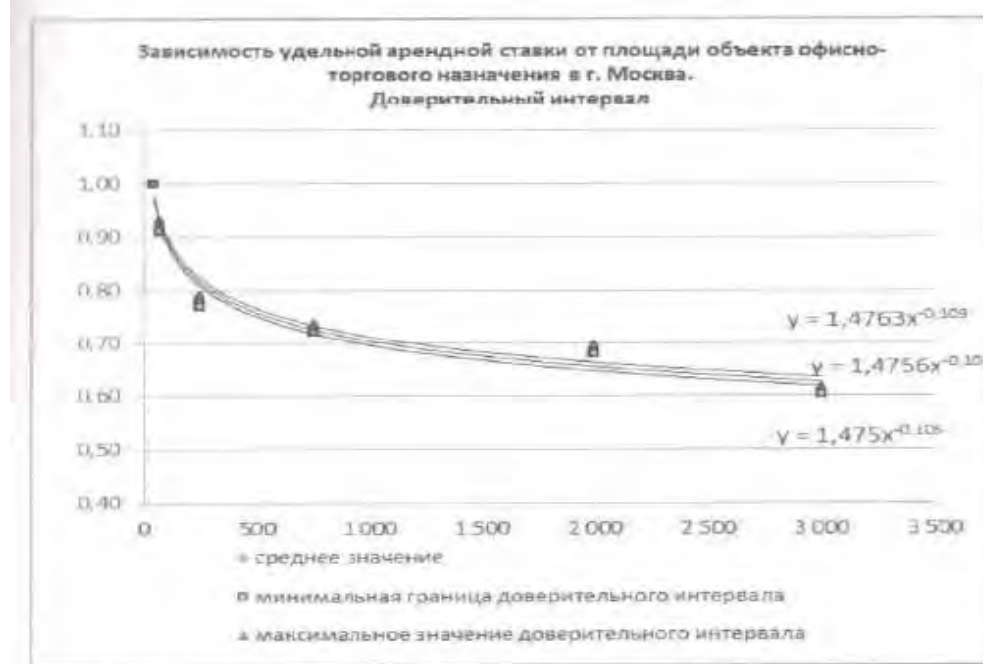


Рис. 58²²

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», рис.58.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., рис. 63, корректировка на площадь для объектов недвижимости производственно-складского назначения (класса В) рассчитывается по данной зависимости:

Рисунок 9-4 *Корректировка на площадь*

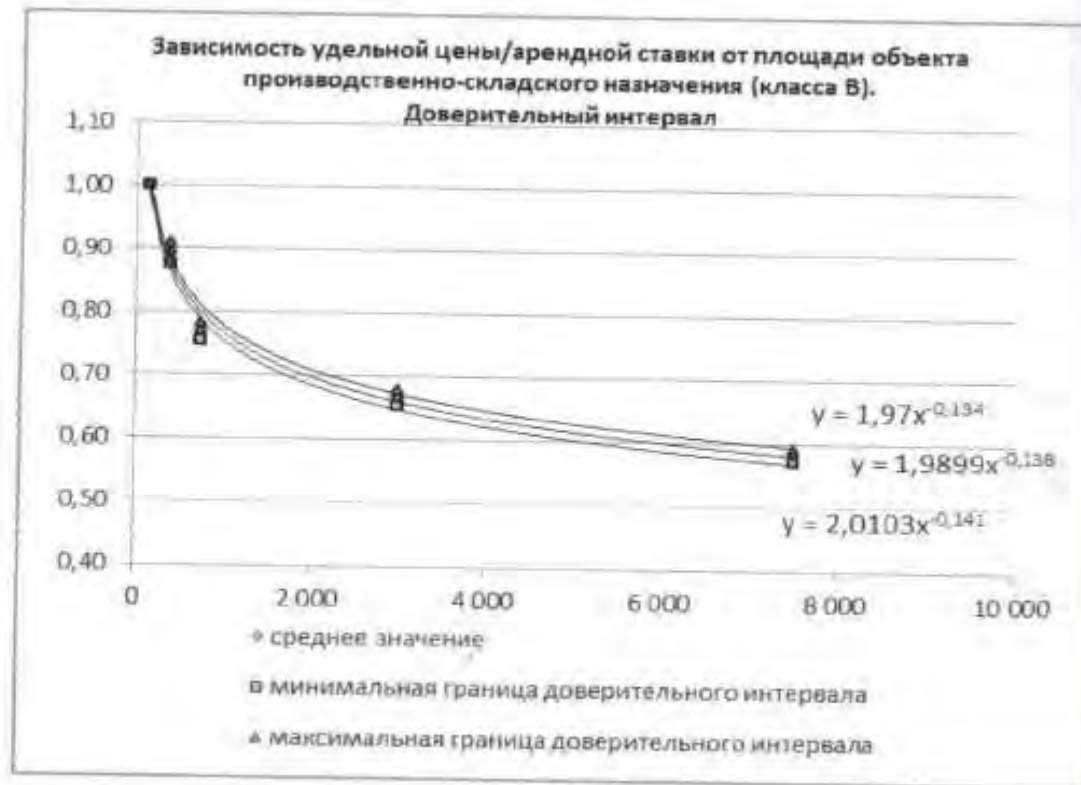


Рис. 63²³

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», рис.63.

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

Корректировка тип парковки (для офисной недвижимости)

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 88, корректировка на тип парковки для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.88.

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

Корректировка на класс качества здания

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 130, корректировка на класс качества здания для объектов недвижимости офисного назначения составляет:

Таблица 130

усредненные данные по России (арендные ставки)				
Класс качества	Аналог			
	А, А+	В, В+	С и ниже	
Объект оценки	А, А+	1,00	1,12	1,21
	В, В+	0,89	1,00	1,09
	С и ниже	0,82	0,92	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.130.

Корректировка вводилась для объекта аналога №5, так как класс качества здания аналога – С, корректировка составит 9,00%.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 123, корректировка на класс качества здания для объектов производственно - складского назначения составляет:

Таблица 123

цены/арендные ставки		усредненные данные по России		
		Аналог		
Объект оценки	А, А+	А, А+	В, В+	С и ниже
	В, В+	1,00	1,17	1,27
	С и ниже	0,85	1,00	1,09
		0,79	0,92	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.123.

Корректировка вводилась для объекта аналога №1, так как класс качества здания аналога – С, корректировка составит 9,00%.

Корректировка на состояние отделки

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, том , «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 154 корректировка составляет:

Расчет стоимости проведения ремонта, руб./кв. м

Таблица 154

Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работы+материалы), руб./ кв. м
Косметический	1 700	850	2 550
Эконом	2 450	1 225	3 675
Стандарт	4 260	2 130	6 390
Премиум	7 214	3 607	10 821

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018, Офисно – торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., табл. 154

Объект оценки офисного назначения имеет тип отделки «Эконом», объект аналог № 1 имеет тип отделки «Стандарт», необходимо ввести аддитивную поправку, равную разности стоимостей ремонта.

Корректировка на состав арендной ставки

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

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

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

При расчете величины арендной ставки оценщику необходимо знать соотношение составляющих величин арендной ставки между собой, особенно если нужно рассчитать не общую арендную ставку, а очищенную от каких-либо ее составляющих или если искомые арендные ставки объектов-аналогов приводятся в открытых источниках без учета отдельных составляющих (коммунальные платежи, оплата связи, электроэнергия и другие).

Зачастую арендаторы передают объект недвижимости в аренду на условиях «коммунальные в цене, но электричество, водоснабжение по счетчикам». Интернет и услуги связи, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно

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

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

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

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

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

Для подобранных объектов аналогов для офисных площадей «очищение» арендной ставки не требуется, т.к. в объявлениях указана базовая ставка.

Для подобранных объектов аналогов для складских площадей № 1, №3 необходимо «очистить» арендные ставки от эксплуатационных расходов.

По данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД – 23, 2018» под редакцией Е.Е. Яскевича таблица 1.5.1, величина эксплуатационных расходов для производственно-складских помещений составляет 1 894 руб. за кв.м. в год с учетом НДС или 1 578,33 руб. за кв.м. в год без учета НДС.

Таблица 1.5.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
2	Санкт/Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
2.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
3	Московская область			
3.1.	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

* Расценки даны с учетом НДС.

Источник информации: «СРД-23,2018» под редакцией Е.Е. Яскевича., табл. 1.5.1

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, проезд 3-й Марьиной роцци, 41	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 43ГС1	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А
2	Цена предложения по объявлению, руб.		11 668	10 833	10 000	13 330	9 238
3	Площадь объекта, кв.м	7 567,20	6 100,00	2 940,00	4 600,00	8 902,00	2 165,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		11 668,00	10 833,00	10 000,00	13 330,00	9 238,00
	Состав арендной ставки		Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка	Базовая ставка
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		11 667,50	10 833,33	10 000,00	13 330,00	9 237,50
5	Среднее значение, руб./кв.м		11 013,67				
	Коэффициент вариации		14,36%				
6	Имущественные права	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		11 667,50	10 833,33	10 000,00	13 330,00	9 237,50
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%	-9,60%
	Корректировка ед. цены		-1 120,08	-1 040,00	-960,00	-1 279,68	-886,80

	Скорректированная ед. цена		10 547,42	9 793,33	9 040,00	12 050,32	8 350,70
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 547,42	9 793,33	9 040,00	12 050,32	8 350,70
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 547,42	9 793,33	9 040,00	12 050,32	8 350,70
10	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 547,4	9 793,3	9 040,0	12 050,3	8 350,7
11	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, проезд 3-й Марьиной роцци, 41	Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4	Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 43ГС1	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 547,40	9 793,30	9 040,00	12 050,30	8 350,70

12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 547,40	9 793,30	9 040,00	12 050,30	8 350,70
13	Площадь, кв.м	7 567,20	6 100,0	2 940,0	4 600,0	8 902,0	2 165,0
	свободный член	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756	1,4756
	степень	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070	-0,1070
	у	0,5674	0,5807	0,6278	0,5985	0,5577	0,6487
	Корректировка		-2,29%	-9,62%	-5,20%	1,74%	-12,53%
	Корректировка ед. цены		-241,54	-942,12	-470,08	209,68	-1 046,34
	Скорректированная ед. цена		10 305,86	8 851,18	8 569,92	12 259,98	7 304,36
14	Тип отделки	Эконом	Стандарт	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
	Корректировка		-26,34%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		-2 715,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		7 590,86	8 851,18	8 569,92	12 259,98	7 304,36
15	Класс качества здания	В	В	В	В	В	С
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	657,39
	Скорректированная ед. цена		7 590,86	8 851,18	8 569,92	12 259,98	7 961,75
	Среднее значение, руб./кв.м		9 046,74				
16	Коэффициент вариации		20,60%				
17	Число внесенных корректировок	12,00	3	2	2	2	3

18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-4 076,6	-1 982,2	-1 430,1	-1 070,0	-1 275,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-34,94%	-18,30%	-14,30%	-8,03%	-13,81%
		1,00	0,250	0,167	0,167	0,167	0,250
		25,96	4,000	5,988	5,988	5,988	4,000
20	Удельный вес	1,00	0,154	0,231	0,231	0,231	0,154
21	Удельная стоимость		1 168,99	2 044,62	1 979,65	2 832,06	1 226,11
22	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	9 251,43					

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 17К5С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 20с16	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шосейная ул., 4Д
2	Цена предложения по объявлению, руб.		6 250	6 500	7 200	7 000	7 627
3	Площадь объекта, кв.м	5 968,20	11 090,00	2 500,00	3 000,00	5 000,00	3 000,00
4	Цена предложения по объявлению, руб.		6 250,00	6 500,00	7 200,00	7 000,00	7 627,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		6 250,00	6 500,00	7 200,00	7 000,00	7 627,12
	Состав арендной ставки		Включены эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Включены эксплуатационные расходы	Базовая ставка	Базовая ставка
	Размер эксплуатационных расходов без НДС		1 578,33	0,00	1 578,33	0,00	0,00
	Базовая ставка		4 671,67	6 500,00	5 621,67	7 000,00	7 627,12
5	Среднее значение, руб./кв.м		6 284,09				
	Коэффициент вариации		18,49%				
6	Имущественные права	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		4 671,67	6 500,00	5 621,67	7 000,00	7 627,12
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%	-9,30%
	Корректировка ед. цены		-434,47	-604,50	-522,82	-651,00	-709,32
	Скорректированная ед. цена		4 237,20	5 895,50	5 098,85	6 349,00	6 917,80
8	Условия финансирования (условия сделки)	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 237,20	5 895,50	5 098,85	6 349,00	6 917,80
9	Динамика сделок (корректировка на дату оценки)	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки	на дату оценки
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 237,20	5 895,50	5 098,85	6 349,00	6 917,80
10	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮАО, р-н Нагатинно-Садовники, Каширское ш., 17К5С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42	Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 20с16	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 4Д
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		4 237,20	5 895,50	5 098,90	6 349,00	6 917,80
11	Физическое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 237,20	5 895,50	5 098,90	6 349,00	6 917,80
12	Площадь, кв.м	5 968,20	11 090,0	2 500,0	3 000,0	5 000,0	3 000,0
	свободный член	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899	1,9899
	степень	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380	-0,1380
	у	0,5995	0,5503	0,6760	0,6592	0,6143	0,6592
	Корректировка		8,94%	-11,32%	-9,06%	-2,41%	-9,06%
	Корректировка ед. цены		378,81	-667,37	-461,96	-153,01	-626,75
	Скорректированная ед. цена		4 616,01	5 228,13	4 636,94	6 195,99	6 291,05
13	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Стандарт	Эконом	Эконом	Эконом	Эконом
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		4 616,01	5 228,13	4 636,94	6 195,99	6 291,05
14	Класс качества здания	В	С	В	В	В	В
	Корректировка		9,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		415,44	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		5 031,45	5 228,13	4 636,94	6 195,99	6 291,05
	Среднее значение, руб./кв.м		5 476,71				
14	Коэффициент вариации		13,37%				

15	Число внесенных корректировок	11,00	3	2	2	2	2
16	Абсолютная величина внесенных корректировок		359,8	-1 271,9	-984,7	-804,0	-1 336,1
17	Относительная величина внесенных корректировок		5,76%	-19,57%	-13,68%	-11,49%	-17,52%
		1,00	0,273	0,182	0,182	0,182	0,182
		25,64	3,663	5,495	5,495	5,495	5,495
18	Удельный вес	1,00	0,143	0,214	0,214	0,214	0,214
19	Удельная стоимость		719,50	1 118,82	992,31	1 325,94	1 346,28
20	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м	5 502,85					

Полученное значение коэффициента вариации составляет **20,60%** для офисных площадей и **13,37%** для складских.

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

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

9.6 Определение 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.

9.6.1 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)⁶. Безрисковая ставка дохода (R_f) определена на основе последних рыночных данных и составила $R_f = 8,84\%$

Срок до погашения, лет											
0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
7,62	7,73	7,82	7,91	8,17	8,36	8,61	8,74	8,83	8,88	8,90	8,92
7,62	7,72	7,81	7,90	8,17	8,36	8,58	8,70	8,80	8,86	8,88	8,89
7,56	7,68	7,78	7,87	8,14	8,33	8,58	8,70	8,79	8,83	8,84	8,85
7,47	7,58	7,69	7,78	8,09	8,30	8,53	8,65	8,74	8,79	8,81	8,81
7,51	7,63	7,74	7,84	8,14	8,32	8,53	8,66	8,75	8,79	8,79	8,79
7,53	7,62	7,72	7,80	8,08	8,27	8,51	8,66	8,78	8,84	8,84	8,84

Этая информация на сайте ПАО «Московская биржа»

Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyc_params

9.6.2 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”.

⁶ <http://www.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=87462>

Таблица 9-1 Расчет риска инвестирования

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный			1							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
Несистематический риск											
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	1	9	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	27	0	0	0	0	0	0	0
Сумма		29									
Количество факторов	10	10									
Средневзвешенное значение балла		2,9									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	%	2,90%									

Ниже приведено более детальное обоснование величины каждого из рисков.

1. *Ухудшение общей экономической ситуации.* Согласно аналитической информации официального сайта Банка России (www.cbr.ru), основные макроэкономические индикаторы российской экономики в последний год стабилизировались. Поэтому риск ухудшения общей экономической ситуации в регионе определен как низкий.
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 низком 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 низком 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 низком 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 2,90%.

9.6.3 Риск низкой ликвидности (S₂).

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 №23, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича время ликвидности объектов недвижимости в 2007 – 2018 гг. составляет:

Рисунок 9-5 Время ликвидности объектов недвижимости

Таблица 1.4.1

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.							
		2018 ноябрь	2018 май	2017 май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
	Квартиры								
1	1-комнатные квартиры								
	Москва	3..5	2..5	2..4	3..5	3..6	1.5..3.0	1..2.2	0.3..1.1
	Санкт-Петербург	2..5	2..6	2..6	4..6	4.5..6	1.8..3.5	1.3..2.8	0.5..1.2
	Екатеринбург	3..4	3..5	3..4	3..4	3..4.5			
2	2-комнатные квартиры								
	Москва	4..6	3..5	3..5	4..6	4.5..7	3..5	2.5..4.5	0.5..1.5
	Санкт-Петербург	3..5	3..6	3..6	4..7	5..7		1.8..5	
	Екатеринбург	4..5	3..5	4..6	4..6	4.5..7		3..6	
3	3 и более-комнатные квартиры								
	Москва	6..8	6..9	5..6	6..7	6..8	4..7.5	4..6.9	
	Санкт-Петербург	5..7	5..8	4..6	4..8	5..10	3..9	3..8	
	Екатеринбург	4..6	3..7	3..5	4..6	5..8			
	Земельные участки								
1	Под дачное строительство								
	Московская область	3..5	4..6	3..5	4..6	4..9		3..7	1.5..4.5
	Тульская область	4..7	6..7			5..11		5..9	
2	Под офисные и торговые цели								
	Москва	2..4	2..5	2..4	2..4	2..5		1..3	
	Московская область (торговые цели)	3..6	4..5	5..6	6..8	6..9		4..8	
3	Под производственно-складские цели								
	Москва	5..6	4..6	4..7	4..6	4..8		2..5	
	Московская область	6..8	5..8	6..10	7..10	8..12		6..10	
	Помещения (здания)								
1	Производственные								
	Иркутск	5..7	5..8	6..8		5..9			3..9.9
	Киров	5..8	6..9	7..9		4.5..5.5			6.1..10.8
	Москва	4..6	5..7	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11	0.8..5.5
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..9	7..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12	0.9..4.4
	Санкт-Петербург	7..8	6..8	5..9	5..8	6..10			
2	Торговые								
	Иркутск		4..5	3..5	4..6	4..8	2..3		0.7..1.7
	Киров	4..7	3..6	4..5	4..5	4..7			2..4
	Москва	3..5	3..6	3..7	4..8	4.5..9	3.5..8	2..7	0.3..4.8
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	4..7	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6	0.9..2.8
3	Офисные								
	Москва	5..6	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	7..9	7..11	8..10	8..11		6..12	
	Иркутск	-	-	-	3..5	4..6			
	Санкт-Петербург	5..9	4..8	4..7	5..8	7..10			
4	Гостиницы								
	Москва	8..10	7..9	7..8	7..8	7..9		9..14	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	7..9	8..10	8..12	9..11	9..12		8..16	

Источник информации: «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича, табл.1.4.1.

Для оцениваемого объекта срок экспозиции составляет 4 и 5 месяцев соответственно, 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: Тэксп – нормальный период экспозиции объекта недвижимости оцениваемого типа на рынке.

Тогда риск низкой ликвидности для офисной площади составит:

$$S_2 = 8,84\% \times 5 / 12 = 3,68\%.$$

Риск низкой ликвидности для складской площади составит:

$$S_2 = 8,84\% \times 4 / 12 = 2,95\%.$$

Ставка дисконтирования для офисной площади составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,84%
Премия за риск вложения в недвижимость	2,90%
Премия за низкую ликвидность	3,68%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Норма возврата капитала	1,04%
Ставка дисконтирования дохода	17,46%
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	17,46%

Ставка дисконтирования для складской площади составит:

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	8,84%
Премия за риск вложения в недвижимость	2,90%
Премия за низкую ликвидность	2,95%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Норма возврата капитала	1,04%
Ставка дисконтирования дохода	16,73%
Ставка дисконтирования дохода (округленно)	16,73%

9.6.4 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, %⁷.

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 **13,56%** из расчета:

Для офисных площадей:

$$K = R - g = 17,46\% - 3,9\% = 13,56\%$$

Для складских площадей:

$$K = R - g = 16,73\% - 3,9\% = 12,83\%$$

⁷ Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2018 год и на плановый период 2019 годов

9.6.5 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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 6, значение процента недозагрузки для объектов недвижимости офисного назначения составляет 6,4-14,3%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 10,3% как среднее значение.

Рисунок 9-6 Процент недозагрузки

Таблица 5

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, по мнению оценщиков и сотрудников банков на активном рынке.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Ростов-на-Дону	10,8%	6,2%	15,4%
2	Краснодар	11,6%	6,9%	16,2%
3	Москва	10,3%	6,4%	14,3%
4	Уфа	8,9%	5,4%	12,3%
5	Красноярск	10,8%	6,2%	15,5%
6	Екатеринбург	11,2%	6,4%	15,9%
7	Ставрополь	12,3%	8,3%	16,3%
8	Новосибирск	13,8%	8,5%	19,1%
9	Тула	10,8%	7,1%	14,5%
10	Санкт-Петербург	9,3%	4,8%	13,8%
11	Саратов	11,6%	7,0%	16,2%
12	Хабаровск	11,5%	6,9%	16,0%
13	Иркутск	10,8%	6,1%	15,5%
14	Челябинск	10,8%	6,5%	15,1%
15	Самара	11,6%	7,5%	15,6%
16	Московская область	13,1%	8,4%	17,7%
17	Барнаул	11,6%	7,0%	16,2%
18	Тамбов	11,5%	6,9%	16,0%
19	Нижний Новгород	10,8%	6,1%	15,5%
20	Нальчик	10,8%	6,5%	15,1%
21	Ижевск	11,6%	7,5%	15,6%
22	Воронеж	13,1%	8,4%	17,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.6.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 2, значение процента недозагрузки для объектов производственно-складского назначения составляет 12,6-14,1%. В рамках данного отчета значение процента недозагрузки принимается на уровне 13,3% как среднее значение.

Рисунок 9-7 Процент недозагрузки

Таблица 2

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	12,6%	14,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,7%	11,7%	13,7%
3. Объекты, предназначенные для опцевого производства	13,9%	13,1%	14,7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	16,7%	19,0%
5. Объекты придорожного паркинга, обслуживающие транспортные средства	12,5%	11,7%	13,3%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.2.

9.6.6 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 – 2018, том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68, значение среднегодового роста цен для офисной недвижимости составляет:

Рисунок 9-8 Значение среднегодового роста цен

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	3,1%	2,4%	3,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	3,1%	2,5%	3,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	3,2%	2,6%	3,8%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,2%	1,0%	3,4%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.68.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., таблица 113, значение среднегодового роста цен для складской недвижимости составляет:

Рисунок 9-9 Значение среднегодового роста цен

транспортные средства	Арендные ставки объектов		
1. Универсальные производственно-складские объекты	4,2%	3,3%	5,1%
2. Специализированные высококласные складские объекты	4,7%	3,7%	5,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	4,0%	3,1%	4,9%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	3,5%	2,7%	4,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,0%	3,9%	6,1%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», табл.113.

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.

9.6.7 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 приямков вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт 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. Промывание 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 регулировочной и запорной арматуры.
- 10.6. Укрепления существующих крючков, хомутов, кронштейнов и подвесок, а также установка дополнительных средств крепления трубопроводов и устройств.
- 10.7. Утепления расширительных баков на чердаке, сливных и воздушных труб.
- 10.8. Покраска трубопроводов и приборов.

11. Вентиляция:

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

12. Внутренний водопровод и канализация:

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

13. Горячее водоснабжение:

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

14. Электроосвещение и связь:

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

15. Автомобильные пути:

- 15.1. Исправление обочины с планировкой и уплотнением.
- 15.2. Очистка водоотводных каналов и кювета.

15.3. Планировка колеи, просадок и выбоин путем ямного ремонта, а также россыпей мелкого щебня и закладка швов и трещин цементно-бетонных покрытий.

15.4. Ремонт отдельных бортовых камней.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр. 55 под редакцией Лейфера Л.А., таблица 15, значение процента операционных расходов для объектов недвижимости офисного назначения составляет 14,1-20,9%. В рамках данного отчета значение процента операционных расходов принимается на уровне 17,5% как среднее значение.

Рисунок 9-10 Процент операционных расходов

Таблица 15

Расходы на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода.				
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Барнаул	18,7%	14,2%	23,2%
2	Тамбов	17,5%	13,0%	22,0%
3	Москва	17,5%	14,1%	20,9%
4	Нижний Новгород	16,0%	11,6%	20,4%
5	Хабаровск	18,3%	13,7%	22,8%
6	Нальчик	17,1%	14,4%	19,7%
7	Ижевск	17,5%	12,9%	22,1%
8	Воронеж	18,6%	13,7%	23,4%
9	Краснодар	16,2%	11,7%	20,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», табл.15.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 30, значение процента операционных расходов для объектов производственно-складского назначения составляет 14,2-16,5%. В рамках данного отчета значение процента операционных расходов принимается на уровне 15,3% как среднее значение.

Рисунок 9-11 Процент операционных расходов

Таблица 30

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,2%	16,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	14,3%	17,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,9%	15,3%	18,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,1%	13,8%	16,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,2%	16,7%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 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:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 30% от восстановительной стоимости;
- капитальный ремонт, согласно «Положению о проведении планово-предупредительного ремонта зданий и сооружений» (Утверждено Постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. №279, МДС 13-14.2000), производится один раз в 30 лет;
- накопление происходит по ставке 8,84% (Ставки рынка ГКО-ОФЗ Сбербанка России).

Для расчета суммы ежегодных отчислений в резервный фонд применялась формула⁸:

$$PMT = C_r * SFF,$$

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

⁸ Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник Ордуэй – Москва, 1996 г.

PMT - ежегодные отчисления в резерв на замещение;
 C_r - необходимые затраты на капитальный ремонт (30% от стоимости воспроизводства без учета износа);
SFF - фактор фонда возмещения;
 i - ставка дисконтирования (8,84%);
 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 9-2 Расчет расходов на замещение для офисных площадей

Показатель	Значение
Стоимость замещения в текущих ценах, руб (по усредненным показателям стоимости строительства)	161 989 200,00
Общая площадь здания, кв. м	5 399,6
Площадь объекта оценки, кв. м	5 399,6
Стоимость замещения в текущих ценах, руб (по усредненным показателям стоимости строительства)	161 989 200,00
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	48 596 760,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30
Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,84%)	0,008171
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	397 084

Таблица 9-3 Расчет расходов на замещение для складских площадей

Показатель	Значение
Стоимость замещения в текущих ценах, руб (по усредненным показателям стоимости строительства)	163 359 000,00
Общая площадь здания, кв. м	5 445,3
Площадь объекта оценки, кв. м	5 445,3
Стоимость замещения в текущих ценах, руб (по усредненным показателям стоимости строительства)	163 359 000,00
Затраты на капитальный ремонт (30% от восстановительной стоимости), руб.	49 007 700,00
Периодичность капитальных ремонтов, 30 лет	30

Фактор фонда возмещения (при ставке дисконтирования - 8,84%)	0,008171
Ежегодные отчисления в резерв на замещение, руб.	400 442

9.6.8 Расходы на страхование:

Заказчик предоставил Договор страхования имущества №001-034-001841/18 от 18 сентября 2018 г., действующий на дату оценки. Страховая премия по договору составляет 279 835,14 рублей. Так как страховая премия не имеет разбивки на два строения, то затраты на страхование имущества учтены в доходном подходе пропорционально стоимости имущества полученной сравнительным подходом.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет **279.835,14** рублей. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок по "18" октября 2018 г. согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

Источник информации: Договор страхования имущества №001-034-001841/18 от 18 сентября 2018 г..

9.6.9 Налог на имущество:

Налог на имущество (недвижимость) является постоянной статьей расходов.

Заказчик предоставил Налоговый расчет по авансовому платежу по налогу на имущество организаций (форма по КНД 1152028) за 2018 отчетный год. В соответствии с которой сумма налога на недвижимое имущество составляет:

Для нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0021006:3401 налоговая ставка составляет 2,20% от остаточной стоимости и равна 1 251 370 руб. в квартал или 5 005 480,00 руб. в год.

Для нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0021006:1058 налоговая ставка составляет 1,50% от кадастровой стоимости и равна 3 528 300 руб. в квартал или 14 113 277,11 руб. в год.

9.6.10 Аренда земельного участка

Расходы по аренде земельного участка являются постоянной статьей расходов. Заказчик предоставил Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-02-029236 от 31.05.2007 г., Дополнительное соглашение к договору долгосрочной аренды земельного участка № М-02-029236 от 31.05.2011 г. и Уведомление о расчете арендной платы за земельный участок № 33-А-27588/16-(0)-0 от 29.12.2016 г. в соответствии с которым арендная плата за земельный участок составляет 1,50% от кадастровой стоимости земельного участка и равна 2 454 169,03 руб. в год. Так как на земельном участке расположено два строения и расчет стоимости при использовании доходного подхода ведется отдельно Оценщик учитывает арендную плату за земельный участок пропорционально площади строений.

9.7 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 ²	5 399,64	5 399,64	5 399,64	5 399,64	5 399,64
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	9 251,43	9 538,22	9 833,90	10 138,75	10 453,05
Потенциальный валовой доход в год, руб.	49 954 391,49	51 502 954,24	53 099 519,80	54 745 600,05	56 442 706,90
Потери при сборе арендной платы, руб.	5 145 302,32	5 304 804,29	5 469 250,54	5 638 796,81	5 813 598,81
Действительный валовой доход, руб.	44 809 089,17	46 198 149,95	47 630 269,26	49 106 803,24	50 629 108,09
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>24 447 315,97</i>	<i>24 718 314,45</i>	<i>24 997 713,43</i>	<i>25 285 777,47</i>	<i>25 582 771,17</i>
Операционные расходы	8 742 018,51	9 013 016,99	9 292 415,97	9 580 480,01	9 877 473,71
налог на недвижимость (1,5% от кадастровой стоимости)	14 113 277,11	14 113 277,11	14 113 277,11	14 113 277,11	14 113 277,11
расходы на страхование (пропорционально)	219 894,45	219 894,45	219 894,45	219 894,45	219 894,45
аренда земельного участка (пропорционально площади)	1 372 125,90	1 372 125,90	1 372 125,90	1 372 125,90	1 372 125,90
<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>397 084,00</i>	<i>397 084,00</i>	<i>397 084,00</i>	<i>397 084,00</i>	<i>397 084,00</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>
Чистый операционный доход, руб.	19 964 689,20	21 082 751,50	22 235 471,83	23 423 941,77	24 649 252,92
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	17,46%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,923	0,786	0,669	0,569	0,525
Текущая стоимость денежного потока, руб.	18 427 408	16 571 043	14 875 531	13 328 223	
Сумма текущих стоимостей	63 202 205				
Ставка капитализации, %	13,56%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	181 779 151,33				
Текущая стоимость реверсии, руб.	95 434 054,45				
Сумма текущих стоимостей	158 636 259,45				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	158 636 259,45				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС округленно	158 600 000,00				

9.8 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 ²	5 445,3	5 445,30	5 445,30	5 445,30	5 445,30
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	5 502,85	5 733,97	5 974,80	6 225,74	6 487,22
Потенциальный валовой доход в год, руб.	29 964 669,11	31 223 186,84	32 534 578,44	33 901 022,02	35 324 859,07
Потери при сборе арендной платы, руб.	3 985 300,99	4 152 683,85	4 327 098,93	4 508 835,93	4 698 206,26
Действительный валовой доход, руб.	25 979 368,12	27 070 502,99	28 207 479,51	29 392 186,09	30 626 652,81
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>10 732 058,19</i>	<i>10 924 611,41</i>	<i>11 125 254,32</i>	<i>11 334 320,19</i>	<i>11 552 167,26</i>
Операционные расходы	4 584 594,37	4 777 147,59	4 977 790,50	5 186 856,37	5 404 703,44
налог на недвижимость (2,2% от остаточной стоимости)	5 005 480,00	5 005 480,00	5 005 480,00	5 005 480,00	5 005 480,00
расходы на страхование (пропорционально)	59 940,69	59 940,69	59 940,69	59 940,69	59 940,69
аренда земельного участка (пропорционально площади)	1 082 043,13	1 082 043,13	1 082 043,13	1 082 043,13	1 082 043,13
<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>400 442,00</i>	<i>400 442,00</i>	<i>400 442,00</i>	<i>400 442,00</i>	<i>400 442,00</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>
Чистый операционный доход, руб.	14 846 867,93	15 745 449,58	16 681 783,19	17 657 423,90	18 674 043,55
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,73%				
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,926	0,793	0,679	0,582	0,539
Текущая стоимость денежного потока, руб.	13 748 200	12 486 142	11 326 931	10 276 621	
Сумма текущих стоимостей	47 837 894				
Ставка капитализации, %	12,83%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	145 549 832,81				
Текущая стоимость реверсии, руб.	78 451 359,88				
Сумма текущих стоимостей	126 289 253,88				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС	126 289 253,88				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб. без НДС округленно	126 300 000,00				
---	----------------	--	--	--	--

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 рассчитанная доходным подходом, на 15 января 2019 года без НДС округленно с учетом стоимости аренды земельного участка составляет:

Для офисных площадей:

158 600 000,00 руб. (Сто пятьдесят восемь миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек.)

Для складских площадей

126 300 000,00 руб. (Сто двадцать шесть миллионов триста тысяч рублей 00 копеек.)

Объекта в целом

284 900 000,00 руб. (Двести восемьдесят четыре миллиона девятьсот тысяч рублей 00 копеек.)

10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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	0,70	0,30
отсутствие грубых допущений в расчетах	0,00	0,70	0,30
адекватность подхода уровню стоимости	0,00	0,80	0,20
учет рисков	0,00	0,50	0,50
степень общего доверия к подходу в практике оценки аналогичных объектов	0,00	0,80	0,20
Итоговое значение весов	0,00	0,60	0,40

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

10.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход – 0,00.

Сравнительный подход – 0,70.

Доходный подход – 0,40.

Наименование подхода	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Итоговая стоимость, руб.
Затратный	не применялся	0,00	0,00
Сравнительный	885 400 000,00	0,60	531 240 000,00
Доходный	284 900 000,00	0,40	113 960 000,00
Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб. округленно			645 200 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, на 15 января 2019 года без НДС составляет округленно:

645 200 000,00 (Шестьсот сорок пять миллионов двести тысяч 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. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	138 160 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	507 040 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	входит в стоимость*

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

11 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 500-79-0213 от 13.03.2013 г. и Дополнительным соглашением №7 от 14.12.2018 г., заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Два нежилых здания и право аренды земельного участка).

Оценка проведена по состоянию на 15 января 2019 года и представлена в Отчете об оценке №500-79-07-0119 от 15 января 2019 года.

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

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


В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 15 января 2019 года составляет (без НДС) округленно:

645 200 000,00 руб. (Шестьсот сорок пять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек.)
(без НДС)

В том числе:

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	138 160 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	507 040 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	входит в стоимость*
Итого:				645 200 000,00

Оценщик

 /Миронов Ал.А./

12 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 105, октябрь 2018 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №23, 2018 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., Ордуй 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.
- Институт экономики переходного периода <http://www.iet.ru>.
- Центр макроэкономического планирования www.forecast.ru.
- Федеральный комитет по статистике РФ <http://www.gks.ru>.
- Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации до 2020г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/20181606>).

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.)



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

«12» апреля 2016 г.

г. Москва

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

Страхователь

Страховщик

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

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

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

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

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

За 15 календарных дней до окончания оплаченного страхового периода по настоящему Договору Страхователь сообщает Страховщику об изменении всех известных Страхователю обстоятельств, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, которые Страхователь сообщил Страховщику при заключении настоящего Договора.

Стороны, с учетом наличия или отсутствия выплат по настоящему Договору, вправе изменить размер очередного годового платежа страховой премии, подлежащей оплате Страхователем по настоящему Договору, направив другой стороне соответствующее предложение. Страхователь вправе отказаться от оплаты измененного очередного годового платежа страховой премии в случае ее увеличения.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Муратов Алексей Сергеевич

Страхователь: _____



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

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





**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



Петровская Е.В.

Москва



**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

29.10.2018 №133-10/18

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 **29.10.2018**

Дата составления выписки **29.10.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.11.2018 №63-11/18

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)

Дисциплинарные взыскание за последние 2 (два) года: отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.11.2018**

Дата составления выписки **16.11.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.П.

М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

16.11.2018 №65-11/18

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 Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Дисциплинарные взыскание за период членства в НП «АРМО» (с 29.06.2017 г.): отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **16.11.2018**

Дата составления выписки **16.11.2018**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова

М.П.



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

02.11.2018 № 07-08252/18

на № _____ б/н _____ от _____ 31.10.2018

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)

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002176-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000383 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002175-1

« 19 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 19 » января 20 18 г. № 42

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » января 20 21 г.

000382 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 009479-1

« 12 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Миронову Александру Андреевичу

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

от « 12 » апреля 20 18 г. № 59

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 21 г.

005778 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007080-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор



А.С. Бункин

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

000733 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007081-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

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

000736 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012897-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Миронову Антону Андреевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

004242 - KA2

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 012898-2

« 04 » июня 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Муратову Алексею Сергеевичу

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

от « 04 » июня 20 18 г. № 69

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 21 г.

004243-KA2



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

218

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

Регистратор

КРОВСКАЯ. М. А

М.П.



(подпись)

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

М.П.



(подпись)

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное 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

Гриблинко 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. Яковлев
Заместитель начальника
руководитель службы "одно
окна" Северо-Восточного ТБТИ
Тыртова И. В.



Исполнитель Пыльченко 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

(подпись) (инициалы, фамилия)

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



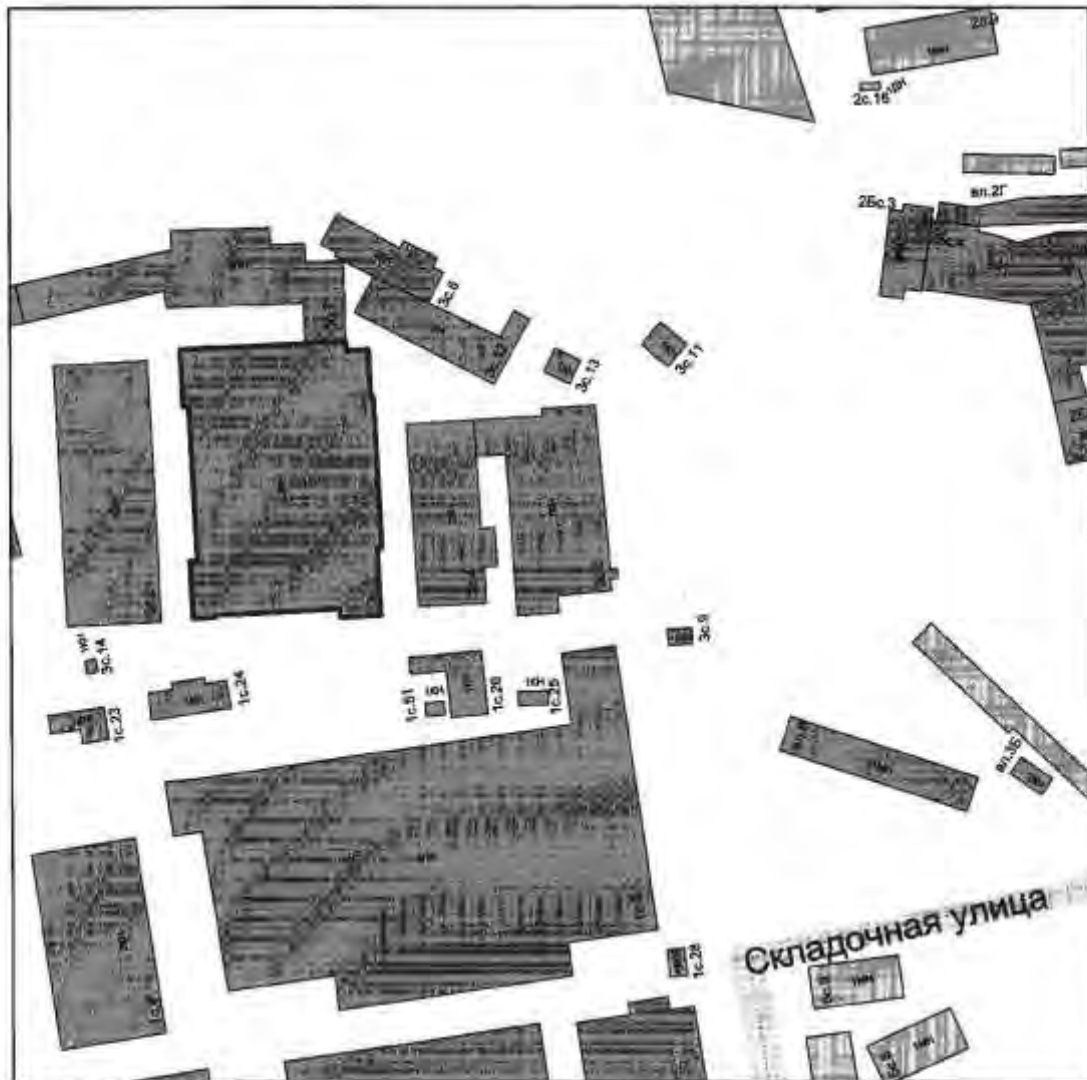
02 22 10 0104742

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»
 Управления по делам культуры
 Инвентаризационной комиссии
 Горького района. 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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	кабинет	23,2	23,2					285
	2	пом. подсобное	2,8		2,8				
	3	коридор	6,8		6,8				
	4	тамбур	2,0		2,0				
	5	кабинет	49,7	49,7					
	6	цех	802,4	802,4					
	7	цех	80,9	80,9					
	8	тамбур	40,4		40,4				
	9	венткамера	10,2		10,2				
	10	венткамера	9,3		9,3				
	11	уборная	17,6		17,6				
	12	пом. производств	13,6	13,6					
	13	пом. производств	36,4	36,4					
	14	пом. производств	23,4	23,4					
	15	пом. производств	75,2	75,2					
	16	цех	2554,3	2554,3					
	17	склад	41,3		41,3				
	18	склад	27,0		27,0				
	19	склад	11,2		11,2				
	20	пом. подсобное	8,3		8,3				
	21	тамбур	41,4		41,4				
	22	коридор	4,0		4,0				
	23	уборная	1,2		1,2				
	24	уборная	1,2		1,2				
	25	уборная	1,2		1,2				
	26	уборная	1,2		1,2				
	27	уборная	4,3		4,3				
	28	уборная	1,1		1,1				
	29	уборная	1,1		1,1				
	30	кладовая	2,7		2,7				
	31	умывальная	4,1		4,1				
	32	коридор	3,9		3,9				
	33	коридор	11,8		11,8				
	34	венткамера	43,4		43,4				
	35	пом. производств	221,1	221,1					
	36	пом. производств	18,9	18,9					
	37	пом. производств	192,8	192,8					
	38	цех	431,3	431,3					
	39	пом. производств	13,3	13,3					
	40	пом. производств	42,0	42,0					
	41	пом. подсобное	21,1		21,1				
	42	пом. подсобное	21,1		21,1				



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.)			Вы- со- та
			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				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				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					300
	2	пом.подсобное	8,7		8,7				
	3	кантора	27,4	27,4					
	4	кантора	36,8	36,8					
	5	кантора	16,9	16,9					
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 1
к2 1
2
3
4
5
6
7
8Итого
---Неж
в т

Помеще

Этаж
к2 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	произв.
	2	кантора	16,8	16,8					произв.
	3	тамбур	3,6		3,6				произв.
Итого по помещению			26,8	23,2	3,6				
---Нежилые помещения всего			26,8	23,2	3,6				
в т.ч. Производствен.			26,8	23,2	3,6				
Итого по этажу 2			383,5	151,1	232,4				
---Нежилые помещения всего			383,5	151,1	232,4				
в т.ч. Производствен.			383,5	151,1	232,4				

По а

Поме

Этаж

3

Итог

Пом

Этаж

3

Итог

Пом

Этаж

3

Итог

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.Моршанск
23.01.2007г, N 2212765.

Экспликация на 12 страницах

Исполнитель

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

Продублировано, 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	-		
Предшущий 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 ² 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"-7567,2кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7567,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7567,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. N 2212769.

Начальник Л.С.Ярошук 21.02.2011

Исполнитель Кирьянов А.А. 21.02.2011

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Службы Подписей



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	Вульровский
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/ИИИ/ИОИИ



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.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лож.	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	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лещк.	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	
Итого по помещению			1615,7	353,8	1261,9				
---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				
Итого по этажу п			1615,7	353,8	1261,9				
---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 вспомогат. 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				
Обществен. питания			937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.			143,9	121,7	22,2				
Прочие			71,6	59,8	11,8				

По адресу: Окладочная 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.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		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.	
Итого по помещению			765,3	639,7	125,6				
---Нежилые помещения всего			765,3	639,7	125,6				
в т.ч. Учрежденческие			765,3	639,7	125,6				

адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 8

помещение N 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	узеловая	2,9			2,9	общепит		
	9	пом. подсобное	9,4			9,4	общепит		
	10	буфет	99,3	99,3			общепит		
	11	зал спортивный	450,0			450,0	общепит		
	12	раздевалка	142,1			142,1	общепит		
	13	раздевалка	15,4			15,4	общепит		
	14	душевая	11,9			11,9	общепит		
	15	пом. подсобное	18,1			18,1	общепит		
Итого по помещению			887,7	124,1	763,6				
---Нежилые помещения всего			887,7	124,1	763,6				
в т.ч. Обществ. питания			876,6	113,0	763,6				
Прочие			11,1	11,1					

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.	
	22b	шкаф встроенный	1,2	1,2				учрежд.	
	23	кабинет	24,3	24,3				учрежд.	
	24	тамбур	0,9		0,9			учрежд.	
	25	пом.подсобное	0,5		0,5			учрежд.	
26	кабинет	45,8	45,8				учрежд.		
27	пом.подсобное	0,8		0,8			учрежд.		

Итого	по помещению	784,1	645,3	138,8				
---	Нежилые помещения всего	784,1	645,3	138,8				
	в т.ч. Учрежденческие	784,1	645,3	138,8				

Итого	по этажу 3	784,1	645,3	138,8				
---	Нежилые помещения всего	784,1	645,3	138,8				
	в т.ч. Учрежденческие	784,1	645,3	138,8				

По адресу: 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.		ложк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	венткамера	124,7	124,7					300
	2	склад	146,4		146,4			прочая	
	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.)			Вы- со- та
			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 N I 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. N 2212769.

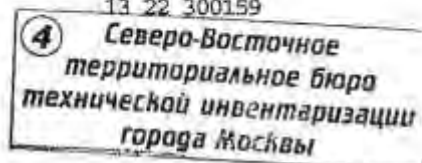
Экспликация на 18 страницах

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 вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за 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 вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

И.Б. Маренов

200

От Арендатора:

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
"Град-Инвест"

Д. В. Китаев

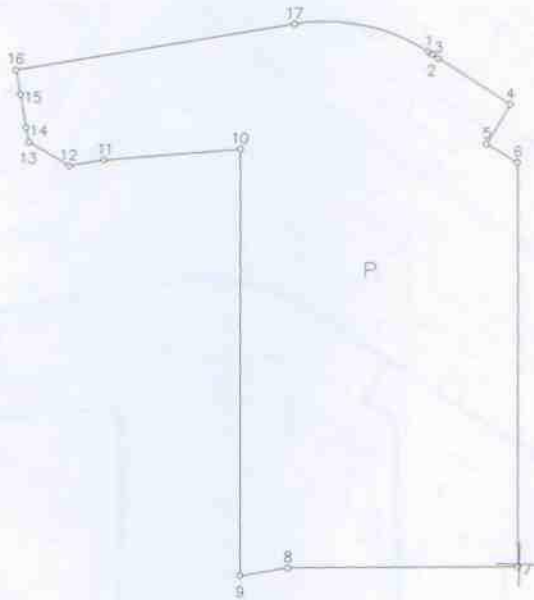
200

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

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (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

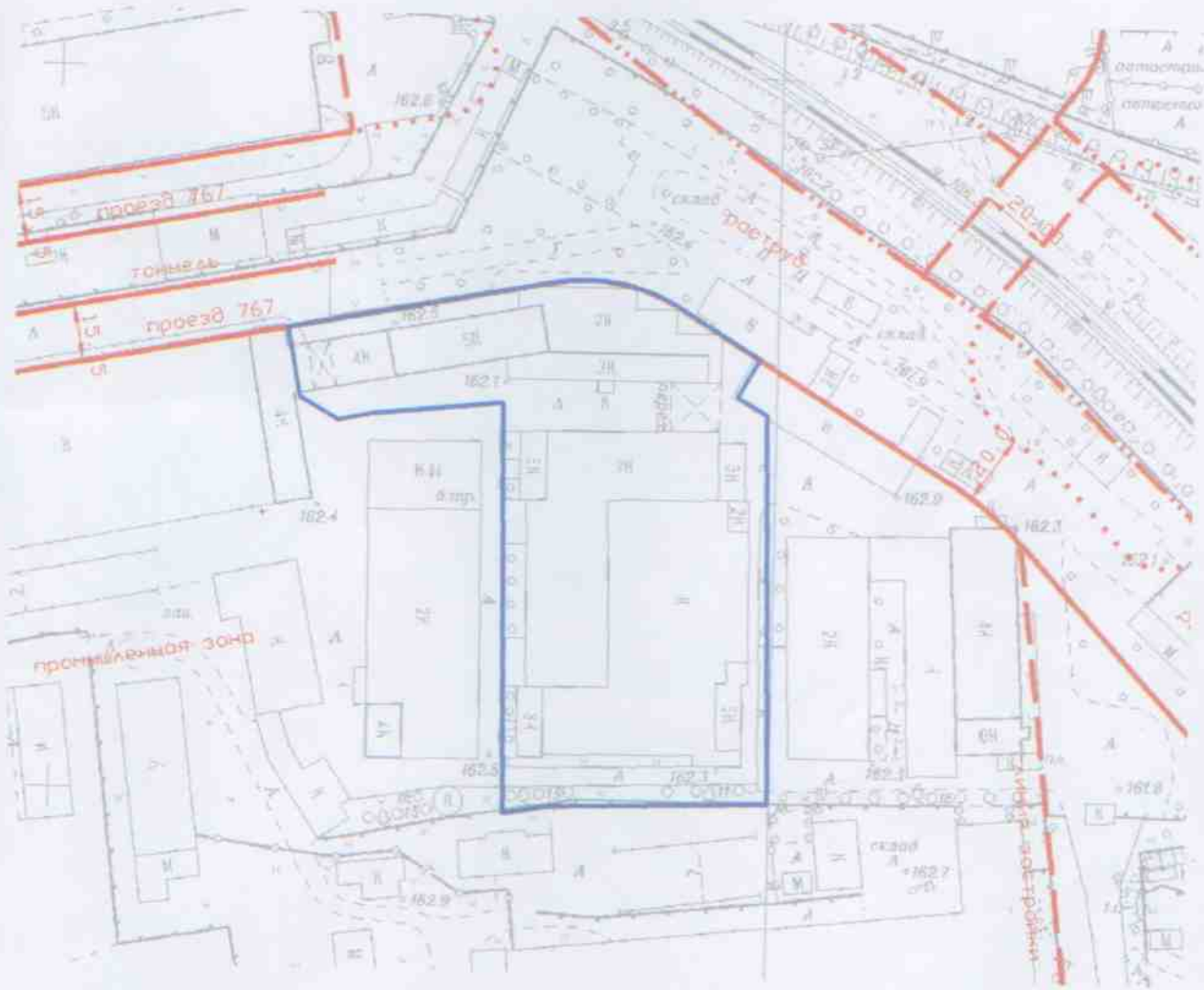
Начальник ТОРЭ (Маренов И.Б.)



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

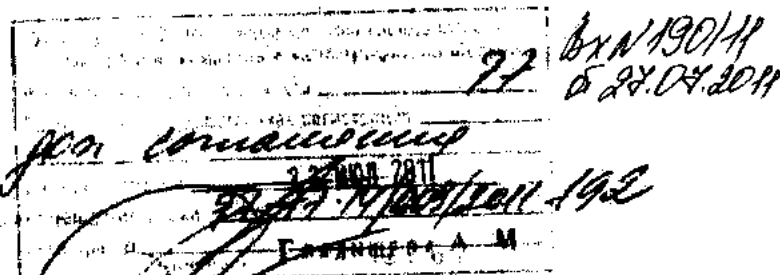
Начальник ТОРЗ СВАО
М.П.



И.Б. Маренов

/Маренов И.Б./

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



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору долгосрочной аренды земельного участка
от 31.05.2007 № М-02-029236

Адрес участка: г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Панина Владимира Эдуардовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 11.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Рыбакова Александра Васильевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, с другой стороны, в соответствии с обращением от 22.03.2011 вх.№ 33-5Т2-127/11-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании Свидетельств о государственной регистрации права общей долевой собственности на здания от 11.01.2011 серия 77 АМ №№ 835154 и 835153 (запись в ЕГРП от 25.05.2010 рег.№№ 77-77-12/011/2010-993 и 77-77-12/011/2010-997), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации:

Права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 в полном объеме переходят к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор).

2. Арендная плата начисляется обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор) с 25.05.2010 и вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж производится на ближайшую дату платежа, следующего за датой его государственной регистрации. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236.

4. Настоящее **Дополнительное соглашение** вступает в силу с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее **Дополнительное соглашение** составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
 Департамент земельных ресурсов города Москвы

Юридический адрес:
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
 ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
 Расчетный счет № 40201810200000000001
 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
 Лицевой счет № 0307111000450284
 БИК 044583001
 (не для внесения арендной платы)

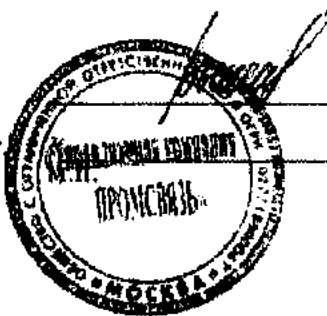
Новый арендатор:
 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Юридический адрес:
 107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Почтовый адрес:
 107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Банковские реквизиты:
 ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОКПО 59033992
 Расч. счет № 40701810010000016101
 в «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ОАО) г.Москва
 Корр. счет № 30101810600000000119
 БИК 044583119
 Телефон 8 (095) 363-20-23, 8 (903) 676-92-04

7. Подписи сторон.

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

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

« _____ » 01 г.
 м.п.  В.Э.Панин

 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. Пени начисляются 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:

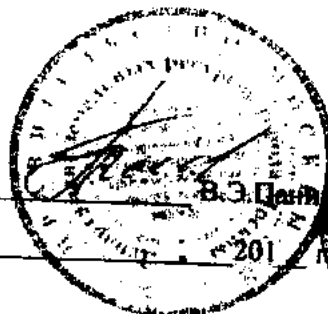
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

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.

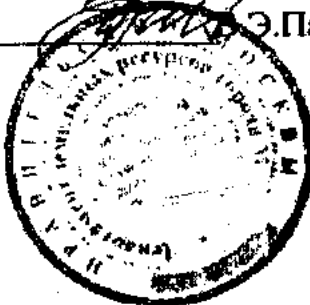
А.В.Рыбаков

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

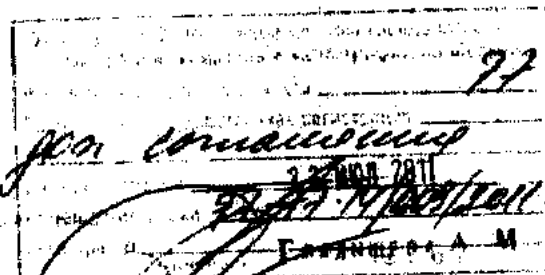


Генеральный директор общества
с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»

А.В.Рыбаков
А.В.Рыбаков



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



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору долгосрочной аренды земельного участка
от 31.05.2007 № М-02-029236

Адрес участка: г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Панина Владимира Эдуардовича, действующего на основании Положения о Департаменте земельных ресурсов города Москвы, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 11.03.2011 № 65-ПП, и доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11, от имени Правительства Москвы, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Рыбакова Александра Васильевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, с другой стороны, в соответствии с обращением от 22.03.2011 вх.№ 33-5Т2-127/11-(0)-0, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. На основании Свидетельств о государственной регистрации права общей долевой собственности на здания от 11.01.2011 серия 77 АМ №№ 835154 и 835153 (запись в ЕГРП от 25.05.2010 рег.№№ 77-77-12/011/2010-993 и 77-77-12/011/2010-997), выданных Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации:

Права и обязанности по договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 в полном объеме переходят к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор).

2. Арендная плата начисляется обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Новый арендатор) с 25.05.2010 и вносится ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый платеж производится на ближайшую дату платежа, следующего за датой его государственной регистрации. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

3. Настоящее Дополнительное соглашение отменяет ранее действующий расчет арендной платы. Новый расчет арендной платы изложен в Приложении 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которые являются неотъемлемой частью Договора долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236.

4. Настоящее **Дополнительное соглашение** вступает в силу с момента его государственной регистрации.
5. Настоящее **Дополнительное соглашение** составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.
6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты сторон:

Арендодатель:
 Департамент земельных ресурсов города Москвы

Юридический адрес:
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
 115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
 ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
 Расчетный счет № 40201810200000000001
 в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
 Лицевой счет № 0307111000450284
 БИК 044583001
 (не для внесения арендной платы)


Новый арендатор:
 Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Юридический адрес:
 107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Почтовый адрес:
 107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Банковские реквизиты:
 ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОКПО 59033992
 Расч. счет № 40701810010000016101
 в «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ОАО) г.Москва
 Корр. счет № 30101810600000000119
 БИК 044583119
 Телефон 8 (095) 363-20-23, 8 (903) 676-92-04

7. Подписи сторон.

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

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

« _____ » 01 г.
 м.п.  В.Э.Панин

 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. Пени начисляются 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 ОКATO 45280561000
Назначение платежа: Арендная плата за квартал года. ФЛС № М-02-029236-003
НДС не облагается.

Примечание:

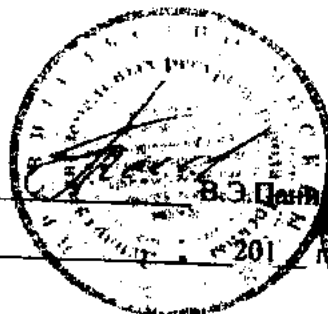
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

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.

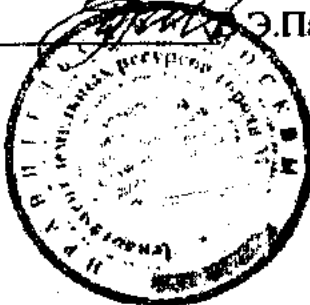
А.В.Рыбаков

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.

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 Стромьнка, дом 18, стр. 27 г.МОСКВА
107076

18.12.2014 № 33-А-107237/14-(0)-0

на № _____ от _____

УВЕДОМЛЕНИЕ

об изменении размера арендной платы
по договору аренды от 31.05.2007 № М-02-029236
на земельный участок по адресу: Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7

Департамент городского имущества города Москвы (далее - Департамент) настоящим уведомляет об изменении с 01.01.2015 размера арендной платы по договору аренды от 31.05.2007 № М-02-029236 (ФЛС №М-02-029236-003) на земельный участок по адресу: Складочная улица, вл. 3, стр. 3, 7 в связи с вступлением в силу результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 21.11.2014 № 687-ПП «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель города Москвы» и изменением кадастровой стоимости земельного участка.

Исходные данные для расчета арендной платы:

Площадь земельного участка/доли	кв.м.	11 774,00
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	149 012 803,66
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	%	1,50
Годовая арендная плата	руб.	2 235 192,05

В соответствии с условиями указанного договора аренды, уплата арендатором арендной платы осуществляется на основании настоящего уведомления без внесения изменений и дополнений в договор аренды земельного участка.

В случае если оплата арендных платежей за 1 квартал 2015 года будет произведена до 31.03.2015, пени за просрочку платежа начисляться не будут.

Банковские реквизиты для перечисления арендной платы размещены на официальном сайте департамента <http://dgi.mos.ru/> без изменений с 01.02.2014.

Настоящее уведомление направлено по всем известным Департаменту адресам арендатора (общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»), в том числе по адресу, указанному в договоре аренды, и в соответствии с условиями договора является надлежащим уведомлением арендодателем арендатора об изменении размера арендной платы.

При возникновении вопросов, связанных с данным уведомлением, просим обратиться по телефону: (495) 959-18-88.

Заместитель руководителя Департамента
городского имущества города Москвы

Д.Н.Тетушкин

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197363975			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66	

Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7
Площадь:	11774 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	163611268.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:02:0021006:2061, 77:02:0021006:1068, 77:02:0021006:1058, 77:02:0021006:3966
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:02:0021006:13
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
04.10.2018 № 99/2018/197363975			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации административно-производственных зданий
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
04.10.2018 № 99/2018/197363975		
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____
04.10.2018 № 99/2018/197363975		
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	вид:	Аренда, ВСЬ ОБЪЕКТ для эксплуатации и обслуживания административно-производственных и складских зданий
	дата государственной регистрации:	22.07.2011
	номер государственной регистрации:	77-77-14/009/2011-192
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации по 01.06.2056
	3.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 31.05.2011 к договору аренды от 31.05.2007 №М-02-029236, дата регистрации 22.07.2011, №77-77-14/009/2011-192
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197363975			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197363975			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	15395.17	5926.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	15397.52	5938.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	15399.34	5999.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	15506.97	5997.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	15511.71	5989.12	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	15522.45	5995.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	15534.3	5975.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	15535.34	5974.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	15535.98	5973.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	15540.04	5964.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	15542.53	5956.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	15543.36	5946.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	15542.5	5937.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	15528.55	5863.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	15522.11	5864.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197363975			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:66	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	15513.18	5866.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	15509.34	5867.48	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	15503.31	5878.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	15505.1	5887.68	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	15508.81	5923.95	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
04.10.2018 № 99/2018/197364251		
Кадастровый номер:		77:02:0021006:1058
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006	
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2300476	
Адрес:	127018 Москва, р-н Бутырский, ул Складочная, д 3, строен 7	
Площадь, м²:	7567.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	5, в том числе подземных 1	
Материал наружных стен:	Крупнопанельные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1976	
Год завершения строительства:	1976	
Кадастровая стоимость, руб.:	940885140.89	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
04.10.2018 № 99/2018/197364251		
Кадастровый номер:	77:02:0021006:1058	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:02:0021006:66	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:02:0021006:1649, 77:02:0021006:1631, 77:02:0021006:1632, 77:02:0021006:1633, 77:02:0021006:1637, 77:02:0021006:1634, 77:02:0021006:1635, 77:02:0021006:1636, 77:02:0021006:1638, 77:02:0021006:1639, 77:02:0021006:1640, 77:02:0021006:1644, 77:02:0021006:1641, 77:02:0021006:1642, 77:02:0021006:1643, 77:02:0021006:1645, 77:02:0021006:1646, 77:02:0021006:1647, 77:02:0021006:1648	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «нежилое здание», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

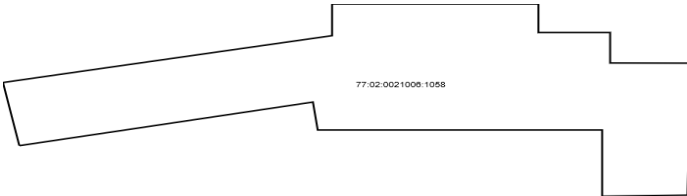
М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	
04.10.2018 № 99/2018/197364251			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:1058	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Офис" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/011/2010-997 от 25.05.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Аренда, этаж 1 пом.І ком.ч.Б, пом.ІІ ком.ч.15, ч.21, 14, 17-20, пом.ІІІ ком.ч.І площадью: 214, 4 кв.м ЧАСТЬ ОБЪЕКТА : 1) этаж 1, помещение II - комната 14; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 38, 5 кв.м(обременяется 35, 8 кв.м.) 2) этаж 1, помещение II - комната 17; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 2 кв.м(обременяется 24, 2 кв.м.) 3) этаж 1, помещение II - комната 18; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 19, 7 кв.м(обременяется 19, 7 кв.м.) 4) этаж 1, помещение II - комната 19; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 24, 8 кв.м(обременяется 24, 8 кв.м.) 5) этаж 1, помещение I - комната ч.Б; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 15, 9 кв.м(обременяется 5 кв.м.) 6) этаж 1, помещение II - комната ч.15; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 17, 3 кв.м(обременяется 6, 9 кв.м.) 7) этаж 1, помещение II - комната ч.21; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 21, 1 кв.м(обременяется 10, 5 кв.м.) 8) этаж 1, помещение III - комната ч.1; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 59, 3 кв.м(обременяется 52, 2 кв.м.) 9) этаж 1, помещение II - комната 20; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 35, 3 кв.м(обременяется 35, 3 кв.м.)
		дата государственной регистрации:	28.05.2004
		номер государственной регистрации:	77-01/09-408/2004-648
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 01.01.2009
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Коммерческий банк "ТЭСТ", ИНН: 7744003222
		основание государственной регистрации:	ДОГОВОР АРЕНДЫ № б/н от 01.01.2004г.
	3.1.2.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.7 нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 7567, 2 кв. м
		дата государственной регистрации:	11.01.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-12/038/2010-145
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.12.2009 по 01.11.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725 с изменениями и дополнениями № 2, зарегистрированные ФСФР России 28.09.2010 № 1698-94163725-2; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010; Акт приема-передачи от 20.05.2010
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197364251			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:1058	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
04.10.2018 № 99/2018/197364251						
Кадастровый номер:				77:02:0021006:1058		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	15512.41	5878.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	15525.33	5875.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	15528.29	5891.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	15534.92	5927.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	15541.4	5927.86	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	15541.4	5960.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	15535.56	5960.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	15535.56	5972.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	15529.33	5972.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	15529.3	5984.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	15515.62	5984.75	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	15502.28	5984.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	15502.06	5970.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
_____				_____		_____
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197364251			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:1058	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	15515.62	5970.91	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	15515.62	5954.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	15515.62	5950.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	15515.62	5925.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	15521.33	5924.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	15515.52	5894.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	15512.41	5878.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости						
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности			подпись	инициалы, фамилия		

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197364251			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:1058	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат: СК кадастрового округа
 Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела 7		Всего листов раздела 7: ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
04.10.2018 № 99/2018/197364251						
Кадастровый номер:				77:02:0021006:1058		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:02:0021006:1649	Этаж № 5	2300476/0019	данные отсутствуют	данные отсутствуют	42.6
2	77:02:0021006:1631	Подвал № 0	2300476/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1615.7
3	77:02:0021006:1632	Этаж № 1	2300476/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	221.1
4	77:02:0021006:1633	Этаж № 1	2300476/0003	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1266.1
5	77:02:0021006:1637	Этаж № 1	2300476/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	66.8
6	77:02:0021006:1634	Этаж № 1	2300476/0004	данные отсутствуют	данные отсутствуют	59.3
7	77:02:0021006:1635	Этаж № 1	2300476/0005	данные отсутствуют	данные отсутствуют	8.5
8	77:02:0021006:1636	Этаж № 1	2300476/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	3.3
9	77:02:0021006:1638	Этаж № 2	2300476/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	765.3
10	77:02:0021006:1639	Этаж № 2	2300476/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	887.7
11	77:02:0021006:1640	Этаж № 2	2300476/0010	данные отсутствуют	данные отсутствуют	316.5
12	77:02:0021006:1644	Подвал № 0	2300476/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	31.3
13	77:02:0021006:1641	Этаж № 3	2300476/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	784.1
14	77:02:0021006:1642	Этаж № 4	2300476/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	806.4
15	77:02:0021006:1643	Этаж № 5	2300476/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	483.6
16	77:02:0021006:1645	Этаж № 1	2300476/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	53.5
17	77:02:0021006:1646	Этаж № 2	2300476/0016	данные отсутствуют	данные отсутствуют	61.3
18	77:02:0021006:1647	Этаж № 3	2300476/0017	данные отсутствуют	данные отсутствуют	44.1
19	77:02:0021006:1648	Этаж № 4	2300476/0018	данные отсутствуют	данные отсутствуют	50
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
04.10.2018 № 99/2018/197364249		
Кадастровый номер:		77:02:0021006:3401
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006	
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 73425, Инвентарный номер: 3105/2	
Адрес:	г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3	
Площадь, м²:	5968.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	нежилое здание	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3	
Материал наружных стен:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:	540620981.84	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 03.10.2018 г., поступившего на рассмотрение 04.10.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
04.10.2018 № 99/2018/197364249		
Кадастровый номер:	77:02:0021006:3401	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сформирован на основании подраздела I ЕГРП Сведения о количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ПРОМСВЯЗЬ" ИНН 7718218817	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____			
Кадастровый номер:		77:02:0021006:3401	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Офис" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 77-77-12/011/2010-993 от 25.05.2010	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Доверительное управление, г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3, усл.№ 73425, нежилое здание, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, 3 - этажный, общая площадь 5968, 2 кв. м, инв.№ 3105/2, лит. 2
		дата государственной регистрации:	11.01.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-12/038/2010-143
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 24.12.2009 по 01.11.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725 с изменениями и дополнениями № 2, зарегистрированные ФСФР России 28.09.2010 № 1698-94163725-2; Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010; Акт приема-передачи от 20.05.2010	
	3.1.2.	вид:	Аренда, г.Москва, ул.Складочная, д.3, стр.3, усл.№ 73425, нежилое здание, назначение: нежилое, общей площадью 5968, 2 кв. м: 1) этаж 1, помещение 1 - комната 16а; назначение: нежилое, площадь 1306, 4 кв.м
		дата государственной регистрации:	06.10.2011
		номер государственной регистрации:	77-77-02/005/2011-555
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.09.2011 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ескай.ру", ИНН: 7715780739	
основание государственной регистрации:	Договор аренды нежилого складского помещения от 20.06.2011 №ЭЦ-38/А/2011, дата регистрации 06.10.2011, №77-77-02/005/2011-555		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на: Регистрация договора аренды, запись №02/082/2010-397 от 28.12.2010 17:13 на данный объект.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.



ИНН 7 7 1 8 2 1 8 8 1 7 - -
 КПП 7 7 0 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 1

Форма по КНД 1152028

Налоговый расчет по авансовому платежу по налогу на имущество организаций

Номер корректировки 0 - - Отчетный период (код) 1 8 Отчетный год 2 0 1 8

Представляется в налоговый орган (код) 7 7 1 5 по месту нахождения (учета) (код) 2 1 4

О Б Щ Е С Т В О С О Г Р А Н И Ч Е Н Н О Й О Т В Е Т С Т В Е Н Н О С Т Ь Ю
 " У К П Р О М С В Я З Ь "

(налогоплательщик)

Форма реорганизации (код) / ИНН/КПП реорганизованной организации

Номер контактного телефона + 7 (4 9 5) 6 6 2 - 4 0 - 9 2 - -

На 5 - - страницах с приложением подтверждающих документов или их копий на - - - листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем расчете, подтверждаю:

- 1 - налогоплательщик,
- 2 - представитель налогоплательщика

К У З Н Е Ц О В

А Л Е К С Е Й

И Г О Р Е В И Ч

(фамилия, имя, отчество* полностью)

(наименование организации – представителя налогоплательщика)

Подпись _____ Дата 1 6 . 1 0 . 2 0 1 8

Наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении расчета

Данный расчет представлен (код) _____

на _____ страницах

с приложением подтверждающих документов или их копий на _____ листах

Дата представления расчета _____

Зарегистрирован за № _____

 Фамилия, И.О.*

 Подпись

* Отчество указывается при наличии.



ИНН 7 7 1 8 2 1 8 8 1 7 - -
 КПП 7 7 0 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2

Раздел 1. Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет, по данным налогоплательщика

Показатели 1	Код строки 2	Значения показателей 3
Код ОКТМО	010	4 5 3 5 3 0 0 0 - - -
Код бюджетной классификации	020	1 8 2 1 0 6 0 2 0 1 0 0 2 1 0 0 0 1 1 0
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	4 7 7 9 6 8 9 - - - - - - - -
Код ОКТМО	010	- - - - - - - - - - - -
Код бюджетной классификации	020	- - - - - - - - - - - -
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	- - - - - - - - - - - -
Код ОКТМО	010	- - - - - - - - - - - -
Код бюджетной классификации	020	- - - - - - - - - - - -
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	- - - - - - - - - - - -
Код ОКТМО	010	- - - - - - - - - - - -
Код бюджетной классификации	020	- - - - - - - - - - - -
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	- - - - - - - - - - - -
Код ОКТМО	010	- - - - - - - - - - - -
Код бюджетной классификации	020	- - - - - - - - - - - -
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	- - - - - - - - - - - -
Код ОКТМО	010	- - - - - - - - - - - -
Код бюджетной классификации	020	- - - - - - - - - - - -
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	- - - - - - - - - - - -
Код ОКТМО	010	- - - - - - - - - - - -
Код бюджетной классификации	020	- - - - - - - - - - - -
Сумма авансового платежа по налогу, подлежащая уплате в бюджет (в рублях)	030	- - - - - - - - - - - -

Достоверность и полноту сведений, указанных на данной странице, подтверждаю:



ИНН 7 7 1 8 2 1 8 8 1 7 - -
 КПП 7 7 0 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

Раздел 2.1. Информация об объектах недвижимого имущества, облагаемых налогом по среднегодовой стоимости

Кадастровый номер (код строки 010)

7 7 : 0 2 : 0 0 2 1 0 0 6 : 3 4 0 1 - - - - -

Условный номер (код строки 020)

7 3 4 2 5 - - - - -

Инвентарный номер (код строки 030)

Показатели 1	Код строки 2	Значения показателей 3
-----------------	-----------------	---------------------------

Код ОКОФ	040	2 1 0 . 0 0 . 1 2 . 1 0 . 0 0 0
Остаточная стоимость основных средств на 01.04, 01.07, 01.10	050	2 2 6 3 3 0 5 7 8 - - - - -

Кадастровый номер (код строки 010)

Условный номер (код строки 020)

Инвентарный номер (код строки 030)

Код ОКОФ	040	- - - - -
Остаточная стоимость основных средств на 01.04, 01.07, 01.10	050	- - - - -

Кадастровый номер (код строки 010)

Условный номер (код строки 020)

Инвентарный номер (код строки 030)

Код ОКОФ	040	- - - - -
Остаточная стоимость основных средств на 01.04, 01.07, 01.10	050	- - - - -



ИНН 7 7 1 8 2 1 8 8 1 7 - -
 КПП 7 7 0 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 5

Раздел 3. Исчисление суммы авансового платежа по налогу за отчетный период по объекту недвижимого имущества, налоговая база в отношении которого определяется как кадастровая стоимость

Код вида имущества (код строки 001) 1 1

Код по ОКТМО (код строки 010) 4 5 3 5 3 0 0 0 - - -

Кадастровый номер здания (строения, сооружения) (код строки 014)

7 7 : 0 2 : 0 0 2 1 0 0 6 : 1 0 5 8 - - -

Кадастровый номер помещения (код строки 015)

.....

Показатели 1	Код строки 2	Значения показателей 3
Кадастровая стоимость (в рублях)	020	9 4 0 8 8 5 1 4 1 - - - - -
в том числе необлагаемая налогом кадастровая стоимость (в рублях)	025	- - - - -
Доля в праве общей собственности	030	- - - - - / - - - - -
Доля кадастровой стоимости здания в соответствии с пунктом 6 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации	035	- - - - - / - - - - -
Код налоговой льготы	040	- - - - - / - - - - -
Доля кадастровой стоимости объекта недвижимого имущества на территории субъекта Российской Федерации	050	- - - - - / - - - - -
Код налоговой льготы (установленной в виде понижения налоговой ставки)	060	- - - - - / - - - - -
Налоговая ставка (%)	070	1 . 5 0
Коэффициент К	080	- / -
Сумма авансового платежа по налогу (в рублях)	090	3 5 2 8 3 1 9 - - - - -
Код налоговой льготы (в виде уменьшения суммы налога, подлежащей уплате в бюджет)	100	- - - - - / - - - - -
Сумма налоговой льготы по авансовому платежу, уменьшающей сумму авансового платежа по налогу, подлежащую уплате в бюджет (в рублях)	110	- - - - -

№ 1559/18 от 07 декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» (ОГРН 1027718000067, ИНН 7718218817), имеющее Лицензию ФКЦБ России № 21-000-1-00096 от 20.12.2002 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (далее – «Управляющая компания»), осуществляет доверительное управление (Д.У.) имуществом, составляющим Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Эверест Центр», на основании правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 24.12.2009 в реестре за номером 1698-94163725 (далее соответственно – «Фонд» и «Правила Фонда»).

В состав имущества, составляющего Фонд, входят следующие объекты недвижимого имущества:

1. Нежилое здание усл. № 73524, назначение: нежилое, 5 - этажное, общая площадь 7567,2 кв. м, адрес г.Москва, ул. Складочная, д.3, стр.7, кадастровый номер 77:02:0021006:1058 (далее – «Здание 1»), внесена запись о регистрации № 77-77-12/011/2010-997 от 25.05.2010, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АМ № 835153, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «11» января 2011 (приложение 1 к письму);
2. Нежилое здание усл. № 73425, назначение: нежилое помещение, 3 - этажное, общая площадь 5968,2 кв. м, инв.№ 3105/2, лит. 2, адрес г.Москва, ул. Складочная, д.3, стр.3, кадастровый номер 77:02:0021006:3401 (далее – «Здание 2»), внесена запись о регистрации № 77-77-12/011/2010-993 от 25.05.2010, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серия 77 АМ № 835154, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «11» января 2011 (приложение 2 к письму).

Правовое регулирование деятельности Управляющей компании по доверительному управлению имуществом, составляющим Фонд, осуществляется главой 53 Гражданского кодекса Российской Федерации. Особенности доверительного управления паевыми инвестиционными фондами устанавливаются согласно пункту 4 статьи 1012 ГК РФ Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (далее – Закон об инвестиционных фондах).

Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом (пункт 1 статьи 10 Закона об инвестиционных фондах).

В отношениях с третьими лицами в урегулированных гражданским законодательством правоотношениях лицом, которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом Фонда и который приобретает права и обязанности по реализации данных прав, является Управляющая компания (пункт 3 статьи 11 Закона об инвестиционных фондах).

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества (приобретаемого для включения в состав паевого инвестиционного фонда) в Едином государственном реестре прав указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

Аналогичные положения содержит пункт 5 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с п.п. 148, 149 Приказа Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним...» при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, входящее в состав паевого инвестиционного фонда, в графу «вид права:» вносятся слова «общая долевая собственность»; в графу «правообладатели:» слова «Владельцы инвестиционных паев», далее указывается название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевую

инвестиционный фонд, затем вносятся слова «, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев», сведения о размере доли в праве не указываются.

После признания утратившим силу Приказа Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 с 01.01.2017 и вступления в законную силу Приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости...» пунктом 140 которого были воспроизведены положения ранее действующего приказа, а именно - при государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, в реестр прав на недвижимость в записи о вещном праве на объект недвижимого имущества, находящийся в составе паевого инвестиционного фонда, указываются:

- в графе вид права: слова «общая долевая собственность»;
- правообладатели: слова «Владельцы инвестиционных паев», далее указывается название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд, затем вносятся слова «, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев»;
- сведения о размере доли в праве не указываются.

В соответствии с п.26 Приказа Росрегистрации от 25.07.2007 № 157 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в составе паевого инвестиционного фонда, и сделок с ним» одновременно с государственной регистрацией права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, приобретенное управляющей компанией в процессе доверительного управления паевым инвестиционным фондом для включения в состав паевого инвестиционного фонда, рекомендуется осуществлять государственную регистрацию ограничений (обременения) права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество под тем же номером государственной регистрации в виде доверительного управления на основании договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом (правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом).

На основании изложенного при регистрации права собственности на Объекты недвижимости, входящие в состав имущества Фонда, в графе правообладатели в ЕГРН должна быть внесена следующая запись: «Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.», графе вид права - «общедолевая собственность», в графе обременения - «доверительное управление».

Управляющей компанией были получены выписки из ЕГРН от 04.10.2018, содержащие следующие ошибочные сведения в отношении Объектов недвижимости:

Наименование объекта недвижимости	Номер, наименование раздела в ЕГРН	Ошибочная запись	Правильная формулировка записи
Здание 1	1.1 Правообладатель (правообладатели)	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Офис» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Здание 1	3.1.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (все разделы):	Аренда	-
Здание 1	3.1.2 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, лицо, в пользу которого	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь",	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

	установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	ИНН: 7716217423	ИНН 7718218817
Здание 2	1.1 Правообладатель (правообладатели)	Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Офис» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Здание 2	3.1.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» ИНН 7718218817
Здание 2	3.1.2 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости (все разделы):	Аренда	-

Ранее в Управление Росреестра по Москве (далее – орган регистрации прав) предоставлялись Правила Фонда с изменениями и дополнениями, указанные в свидетельствах о государственной регистрации права в числе оснований для государственной регистрации права. Наличие в материалах регистрационных дел правил Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Эверест Центр» подтверждает наличие ошибки в ЕГРН в части указания вместо наименования Фонда фразы «Эверест Офис» и неполного указания владельца объекта недвижимости. Указание на обременение в виде аренды в разделе 3 ЕГРН по каждому из Зданий также не может быть признано правомерным:

- в отношении Здания 1 обременение было установлено в пользу Публичного акционерного общества Коммерческий банк «ТЭСТ», ИНН 7744003222 до 01.01.2009 и подлежит прекращению, кроме того, указанное юридическое лицо было ликвидировано по решению суда, о чем в ЕГРЮЛ была внесена запись ГРН 2177700128219 от 14.04.2017, что также является самостоятельным основанием для прекращения обременения;
- в отношении Здания 2 обременение было установлено в отношении общества с ограниченной ответственностью «Ескай.ру» (ИНН 7715780739) с 21.09.2011 на 5 лет и подлежит прекращению.

Согласно пункту 1 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» техническая ошибка, допущенная органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН, исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки.

Управляющая компания также просит орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомить об исправлении каждой из технических ошибок в вышеуказанных записях.

Приложения:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АМ № 835153 (копия) на 1 (Одном) листе;
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АМ № 835154 (копия) на 1 (Одном) листе. "

С уважением,
Генеральный директор
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»



А.И. Кузнецов

"18" сентября 2018 г.

Москва, Россия

ПОЛИС
ПО СТРАХОВАНИЮ ИМУЩЕСТВА

Следующие объекты и условия страхования составляют неотъемлемую часть настоящего страхового Полиса:

ПОЛИС №: 001-034-001841/18

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЭПИФ недвижимости "Эверест Центр"

Россия, 123242, Москва, пер. Капранова, д. 3, стр. 2.

ИНН: 7718218817,

Расч. Счет № 40701810310360016143

Корр. Счет № 30101810400000000555, БИК: 044525555

СТРАХОВЩИК: ООО "Абсолют Страхование"

Лицензия Центрального Банка Российской Федерации
СИ № 2496 от 19 июля 2017 года

Россия, 115280, Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26.

ИНН: 7728178835,

Расч. счет № 407018104000000008085

в Филиале № 7701 Банка ВТБ (ПАО),

Корр. счет № 30101810345250000745, БИК: 044525745

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 00:00:00 часов "01" октября 2018 г. по 23:59:59 часов "30" сентября 2019 г. (обе даты включительно, всего 365 дней).

ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ:

Перечисленные в настоящем разделе правила страхования прилагаются к настоящему Полису и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти правила, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять:

"Правила страхования имущества юридических лиц "от всех рисков" и убытков от перерыва в хозяйственной деятельности (производстве)", утвержденные "14" мая 2010 г. (в редакции от "30" июня 2016 г.), именуемые по тексту настоящего Полиса "Правила страхования".

В случае если какое-либо из положений настоящего Полиса противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Полиса.

ТЕРРИТОРИИ СТРАХОВАНИЯ, ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ, СТРАХОВЫЕ СУММЫ:

По настоящему Полису объектами страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества, указанного ниже:

№ п/п	Территория страхования		Наименование	Общая площадь, кв.м.	Условный номер	Страховая сумма, рублей
	Адрес	№ стр.				
1	Россия, Москва, ул.	3	Нежилое здание	5968,20	73423	159.331.259,96
2	Складочная д.3	7	Нежилое здание	7567,20	73524	558.194.740,04
ИТОГО:						717.526.000,00

Под нежилым зданием в рамках настоящего Полиса понимаются:

- конструктивные элементы (конструкция и сооружения фундамента, капитальные стены, перегородки, межэтажные перекрытия, конструкция и устройства кровли, встроенные и являющиеся частью здания системы тепло-, водоснабжения, канализаций, остекление оконных проемов);

- внутренняя отделка (напольные покрытия, подвесные потолки, отделка стен, некапитальные (декоративные) перегородки, двери, внутреннее остекление (двери, перегородки, витражи), системы освещения, дополнительные системы вентиляции, системы сигнализации (охранной, пожарной), системы коммуникаций (компьютерные, связи));

- отделка внешней части здания (фасада) за исключением дополнительных надстроек и оборудования.

Для целей определения того, попадает ли определенный предмет под действие настоящего Полиса, Страховщик принимает указание, по

которому данное имущество было отражено в бухгалтерских документах или было использовано Страхователем при расчете страховых сумм (что должно быть отражено в Отчете об оценке № 500-79-06-0718 от "16" июля 2018 г.).

ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:

Имущество, указанное в разделе "Территории страхования, объекты страхования, страховые суммы" настоящего Полиса, считается застрахованным от повреждения и/или уничтожения, вследствие внезапного и непредвиденного воздействия на него извне, в соответствии с пунктами 3.3. и 3.4. Правил страхования. Не являются страховыми случаями события, наступившие вследствие/в результате обстоятельств, указанных в пунктах 3.5.-3.10 Правил страхования.

СТАВКА ПРЕМИИ: 0,039% в год от страховой суммы по страхованию имущества, указанного в разделе "Территории страхования, объекты страхования, страховые суммы" настоящего Полиса.

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА:

При наступлении убытков из суммы страхового возмещения вычитается сумма 100.000,00 рублей по каждому страховому случаю в отношении имущества, указанного в разделе "Территории страхования, объекты страхования, страховые суммы" настоящего Полиса.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:

Общая сумма страховой премии по настоящему Полису составляет 279.835,14 рублей. Сумма премии подлежит оплате единовременным платежом в срок по "18" октября 2018 г. согласно выставленному счету на оплату.

СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

1. В случае неоплаты Страхователем страховой премии в указанные сроки, Страховщик оставляет за собой право:

- расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке (путем направления Страхователю уведомления о расторжении Полиса) с даты начала действия Полиса (начала периода страхования), или

- отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.

2. Стороны в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ допускают возможность использовать в целях заключения и исполнения Полиса и оформления связанных с ним документов факсимильное воспроизведение подписей и оттиска печати с помощью средств механического или иного копирования и электронной подписи.

ВАЛЮТА СТРАХОВАНИЯ:

Все страховые суммы, франшизы и страховая премия указаны в настоящем Полисе в российских рублях.

Все расчеты по настоящему Полису производятся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ПОЛИСА:

Все изменения в условия настоящего Полиса в период его действия могут вноситься по соглашению сторон с письменного заявления Страхователя путем оформления Дополнительных соглашений к Полису, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Полиса.

Настоящий Полис выдан на основании информации, указанной Страхователем в Отчете об оценке № № 500-79-06-0718 от "16" июля 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ ООО «ИСКРА СВЯЗЬ» недвижимости "Эксперт-Оптима" г. Уфа, ул. Коммунальная, д. 10 Представитель по Договору Фирменное наименование Должность от 15 ноября 2017 года	Д.У. ЗПИФ	СТРАХОВНИК ООО «ИСКРА СВЯЗЬ» недвижимости "Эксперт-Оптима" г. Уфа, ул. Коммунальная, д. 10 М.П. Директор по договорам корпоративных продаж Александр М.Л. Должность № 246/18 от 17 марта 2018 г.
---	-----------	--



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»
123242, Москва, переулок Капранова, дом 3, строение 2
телефон: (495) 662-40-92
www.upravlyaem.ru
ИНН 7718218817

Исх. № 20/19
от 14.01.2019

Генеральному директору
ООО «Сюрвей.ру»
Миронову А.А.

Уважаемый Антон Андреевич,

Настоящим письмом сообщаем Вам:

Для офисного здания

Общая площадь Нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0021006:1058 расположенного по адресу г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7 составляет 7 567,20 кв.м. Арендопригодная площадь составляет 5 399,64 кв.м. Из них вспомогательные (технические и места общего пользования) 2 167,56 кв.м.

Для складского здания

Общая площадь Нежилого здания с кадастровым номером 77:02:0021006:3401 расположенного по адресу г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3 составляет 5 968,20 кв.м. Арендопригодная площадь составляет 5 445,26 кв.м. Из них вспомогательные (технические и места общего пользования) 522,94 кв.м.

Представитель по Доверенности



С.Ю. Новиков

Здание (В+), 4 396 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53

Савеловская - 7 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
4 396 м²	5 этажей	В+

Лот 12660

БЦ класса В+. В здании выполнена высококачественная отделка помещений, есть ВИП зона для руководства. Огороженная территория с автоматическими воротами. Половину здания ранее занимал банк. Год постройки 1973 г. Земля в аренде на 49 лет до 61 года. Паркинг на 60 машин. Отдельный вход. Смешанная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. Центральное кондиционирование. Развитая инфраструктура: Столовая, Предприятия быстрого питания, Ресторан, Банк, Супермаркет. Наземная парковка. Видеонаблюдение, Контроль-доступа, Круглосуточная охрана, Круглосуточный доступ. Лифты: 2шт. . Провайдеры: коммерческие. Свободные площади: Пятиэтажное здание площадью 4396 м2.

ВИП зона около 1200 м2.

Стоимость продажи 500 млн/рублей. ДКП.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	500 000 000 Р
Ставка	113 740 Р за м ²
Налог	НДС включен: 76 271 186 Р
Тип сделки	Свободная продажа

500 000 000 Р

Включены НДС

Алексей Мельник

+7 495 770**+7 919 104 00 00**[Написать сообщение](#)

[Уточнить условия](#)

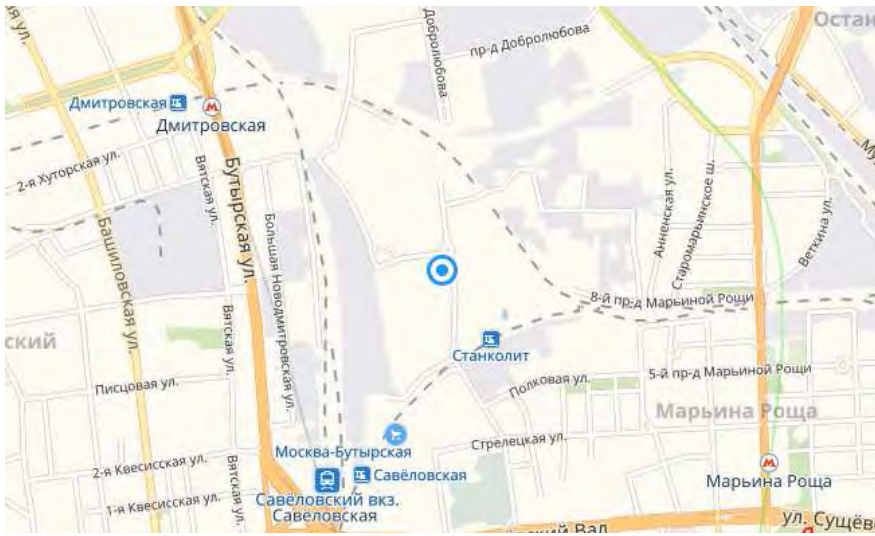
О здании

Общая площадь 4 396 м²

Приточная вентиляция

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С53

Савеловская 7 мин. пешком

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Здание (В), 3 649,2 м²

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

Дмитровская · 7 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
3 649,2 м²	4 этажа	В

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](#)**Условия сделки**

Цена	490 890 384 Р
Ставка	134 520 Р за м ²
Налог	УСН
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

490 890 384 Р

ID 755395

+7 915 340

[Написать сообщение](#)**О здании**

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Офисное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	3 649,2 м ²
Линия домов	Первая

Статус участка В аренде

Вход Отдельный с улицы

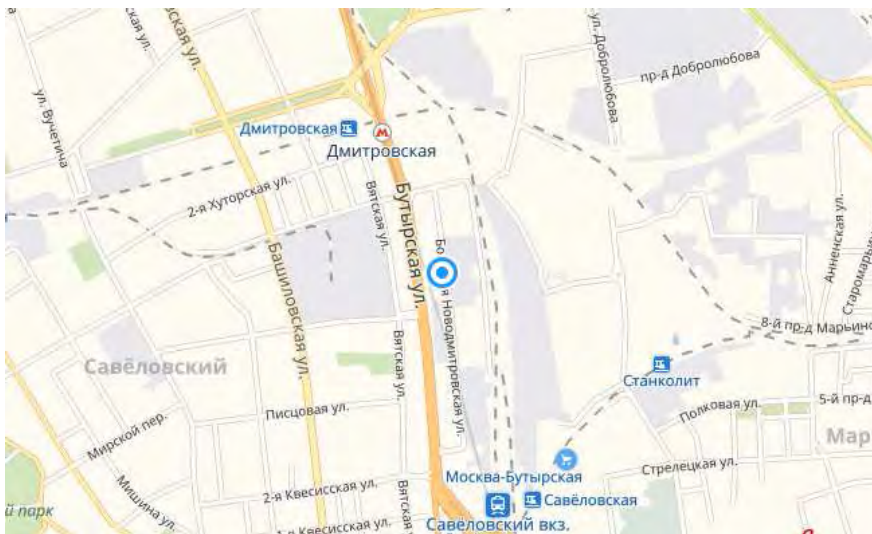
🏠 Центральное кондиционирование

🔥 Центральное отопление

🚒 Сигнализация

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

Дмитровская 7 мин. пешком



📄 Экспорт 🖨 Печать ⚠ Пожаловаться





Здание (В), 7 400 м²

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

Дмитровская · 5 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
7 400 м²	6 этажей	В

Бизнес центр класса В расположен в 10 минутах ходьбы от станции метро "Савеловская". В непосредственной близости находятся Третье Транспортное Кольцо, Бутырская улица, Дмитровское шоссе. В здании установлены приточно-вытяжная вентиляция и система центрального кондиционирования. На прилегающей к бизнес-центру "Савеловград" территории расположен наземный паркинг.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
Условия сделки

Цена	749 997 400 Р
Ставка	101 351 Р за м ²
Налог	НДС включен: 114 406 383 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**749 997 400 Р**

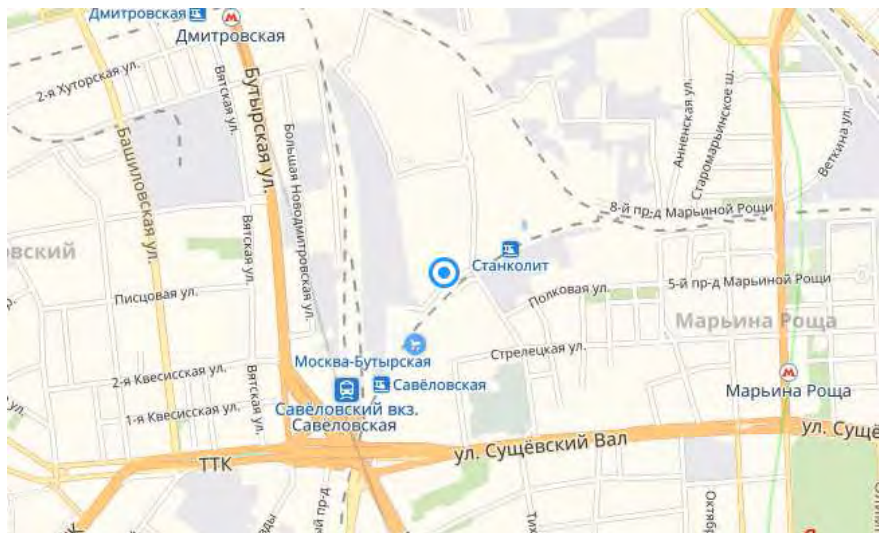
Включены НДС

Knight Frank - OffiАгентство недвижимо
На рынке с 1996 год**+7 495 15**
[Написать сообщение](#)
О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Офисная отделка
Общая площадь	7 400 м ²

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

Дмитровская 5 мин. пешком



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





Здание (В), 7 400 м²

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5с6

Бутырская · 3 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
7 400 м²	7 этажей	В

Лот 10457

БЦ класса В "Огородный-5". Современный Бизнес-центр, состоящий из комплекса из трех-, пяти- и семизэтажных офисных зданий. Полностью закрытая, охраняемая территория, пропускной режим, ведется видеонаблюдение. От новой станции метро Бутырская 5 мин. пешком.

Кабинетная планировка с отделкой после ремонта. Приточно-вытяжная вентиляция. .

Инфраструктура: Предприятия быстрого питания. Наземная парковка. Круглосуточная охрана.

Лифты: 2шт. Отис. Провайдеры: МегаИнтелСистемс. Свободные площади: Здание на территории БЦ общей площадью 7400 м2.

Стоимость продажи : 150 000 руб/м2 с НДС. парковка до 70 машин.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 110 000 000 ₽
Ставка	150 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 169 322 033 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



1 110 000 000 ₽

Включены НДС

Алексей Мельник

+7 495 770 00 00

+7 919 104 00 00

[Написать сообщение](#)

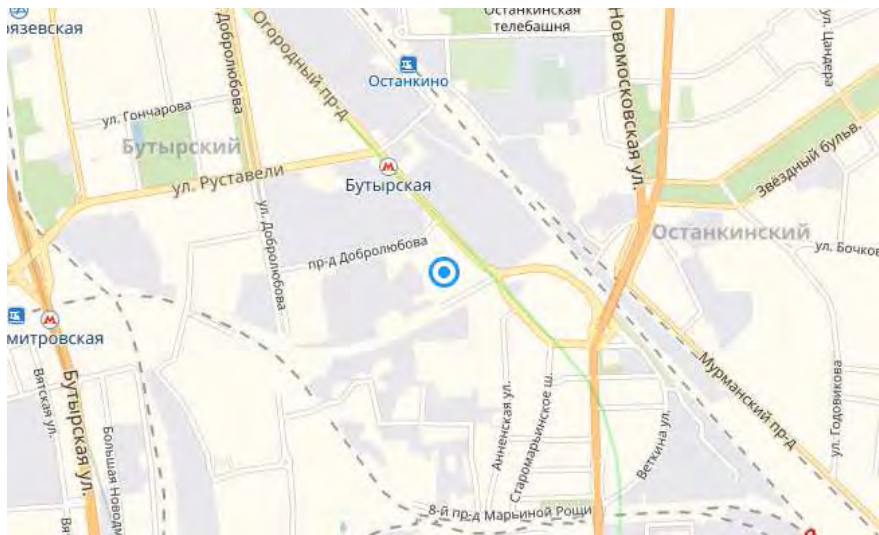
О здании

Общая площадь 7 400 м²

 Приточная вентиляция

Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5с6

Бутырская 3 мин. пешком



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



Здание (B+), 8 909,3 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12

Петровский Парк · 15 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
8 909,3 м²	5 этажей	B+

Предлагается Бизнес центр "Литис". Удобный доступ на Ленинградский проспект. Офисные помещения с эффективной планировкой и качественным ремонтом. Интерьер холла и мест общего пользования выдержан в современном стиле. Здание оснащено современными инженерными системами.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
Условия сделки

Цена	1 069 116 000 ₽
Ставка	120 000 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 163 085 491 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)
**1 069 116 000 ₽**

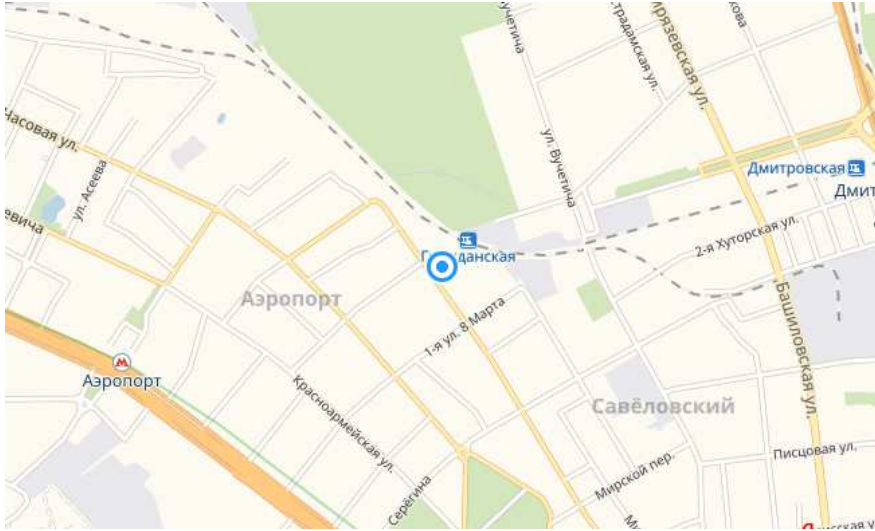
Включены НДС

Knight Frank - OffiАгентство недвижимо
На рынке с 1996 год**+7 495 15**
[Написать сообщение](#)
О здании

Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Под чистовую отделку
Общая площадь	8 909,3 м ²

Москва, САО, р-н Савеловский, ул. 8 Марта, 12

Петровский Парк 15 мин. пешком



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



Здание, 7 667,9 м²

Москва, СВАО, р-н Марьина роща, 2-я Ямская ул., 4

Марьина роща · 8 мин. пешком Савеловская · 20 мин. пешком

Достоевская · 22 мин. пешком



Площадь Этажность

7 667,9 м² 7 этажей

К продаже предлагается Бизнес-центр класса В+ ,расположенный по адресу ул. 2я Ямская д.4

Общая площадь здания 7 666,9 м.кв.,

Всю офисную площадь занимает один арендатор госкомпания. Доходность 13 %. Есть подземная парковка на 100 м/м. + гостевая парковка. Пешая доступность от нескольких станций метро.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	800 000 000 ₽
Ставка	104 332 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 122 033 898 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**800 000 000 ₽**

Включены НДС

RRG

Агентство недвижии

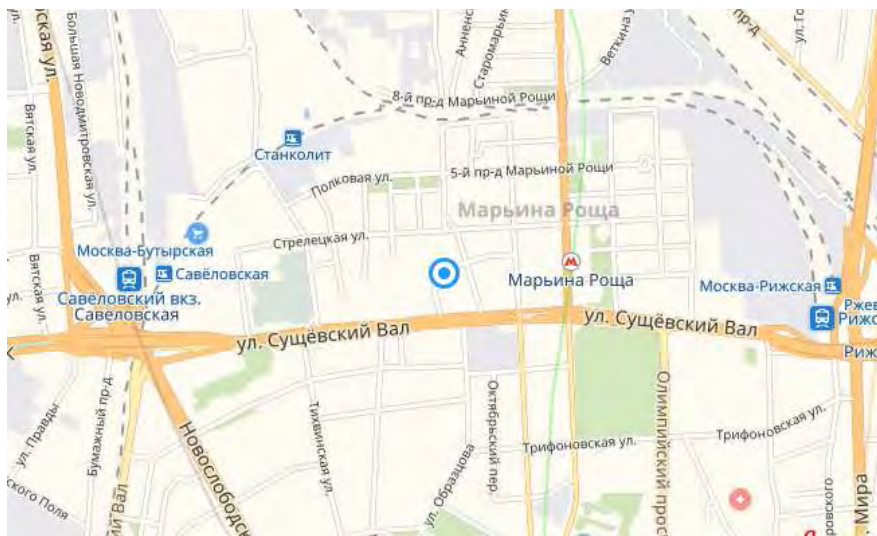
+7 916 351[Написать сообщение](#)**О здании**

Высота потолков	3 м
Возможное назначение	Деловой центр
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	7 667,9 м ²

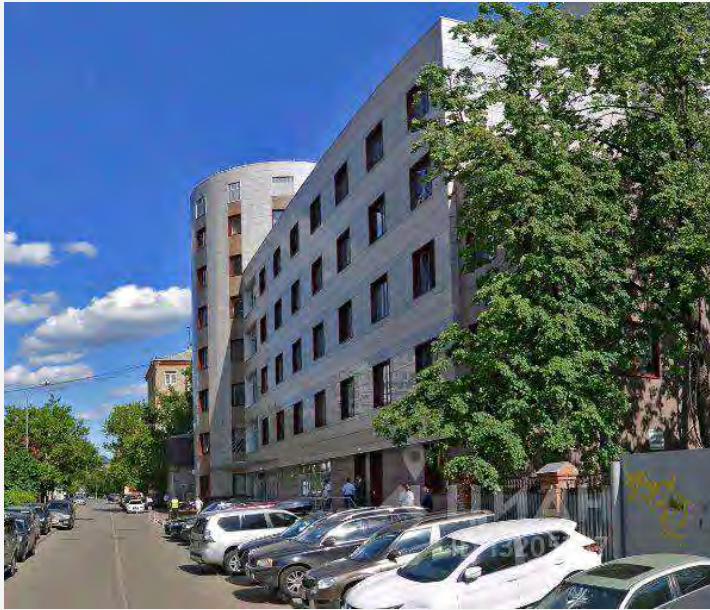
Статус участка В собственности

Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, 2-я Ямская ул., 4

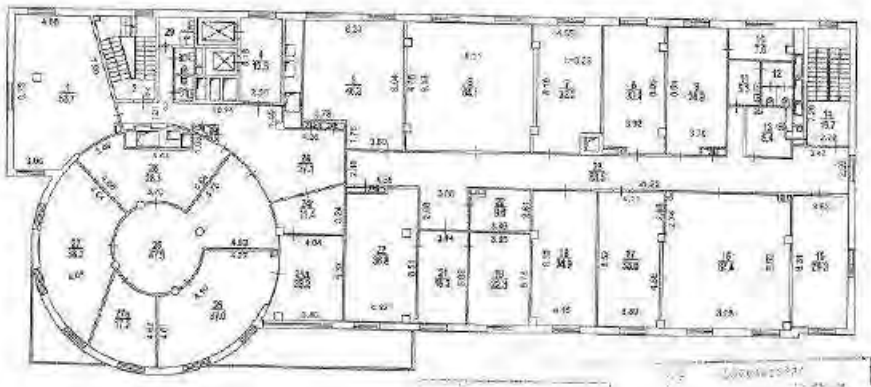
Марьино роцца 8 мин. пешком Савеловская 20 мин. пешком Достоевская 22 мин. пешком



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



Типовой план этажа



Склад (В-), 2 300 м²**в офисном здании «на ул. Авиамоторная, 44с1»**

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 44С1

Авиамоторная · 10 мин. пешком



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 300 м²	1 из 1	0 м	Свободно

Елена. Склады с арендаторами, ежемесячный стабильный доход 1150000 рублей, прекрасное предложение для инвестора или реального бизнеса. Склады 2300 кв.м - это изолированная часть здания с двумя воротами, кабинетами под офис и площадкой под разгрузку-выгрузку и парковку, на закрытой территории. На общей территории порядка 6-7 собственников. Строение в собственности, земля в долгосрочной аренде. Мощность электричества 25 кВт. Все коммуникации центральные есть. Интернет, телефон, высота потолков 6-7 м, полы - асфальт. В настоящее время сдается в аренду. Свободная продажа. Документы готовы. Лот: 83-001-276

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	100 000 000 ₽
Ставка	43 479 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 15 254 237 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Высота потолков 0 м

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная

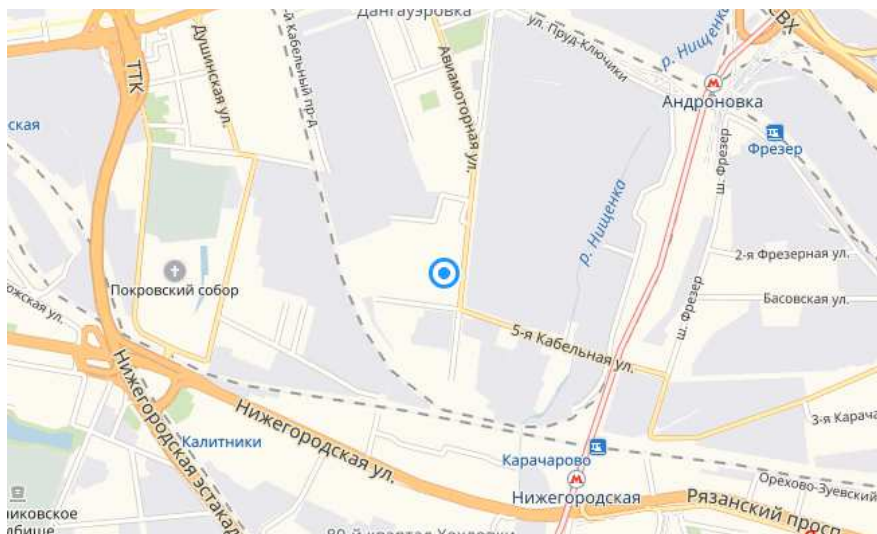
100 000 000 ₽ ↓

Включены НДС

ВертикальАгентство недвижимости
На рынке с 2008 год**+7 929 970 0000**
+7 495 740-23-48[Написать сообщение](#)




Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 44С1

Авиамоторная 10 мин. пешком



Офисное здание на ул. Авиамоторная, 44с1

Год постройки	1937
Тип здания	Офисное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,4 га
Общая площадь	10 767,8 м ²

-  Естественная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление

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

Склад, 1 282 м²

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

Алексеевская · 10 мин. пешком



Площадь	Выс. потолков	Помещение
1 282 м ²	7 м	Свободно

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 7289

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	56 994 000 ₽
Ставка	44 458 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 8 694 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



56 994 000 ₽ ↓

Включены НДС

Арсенал

Агентство недвижиг
На рынке с 1998 год

+7 926 898



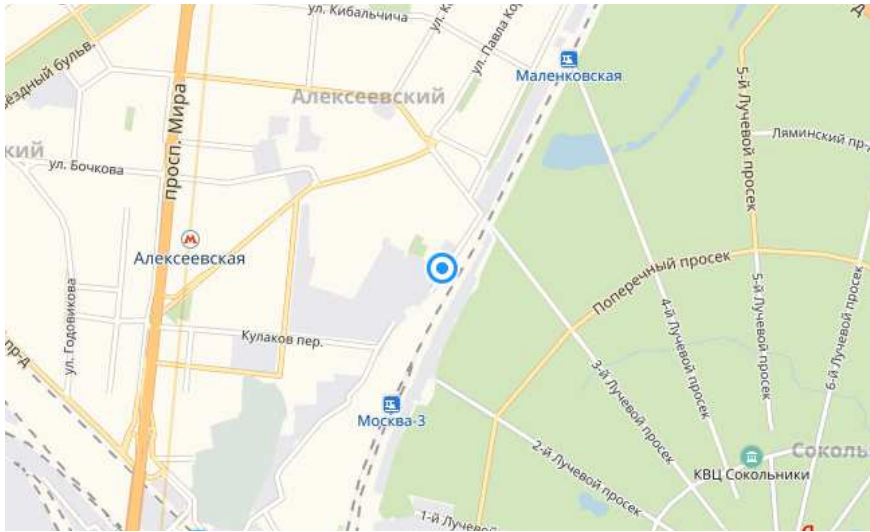
[Написать сообщение](#)

Высота потолков

7 м

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

Алексеевская 10 мин. пешком



Тип здания

Нежилой фонд

Общая площадь

1 282 м²[↓ Экспорт](#) [🖨 Печать](#) [⚠ Пожаловаться](#)







Склад (В), 2 260 м²**в бизнес-центре «Семеновский на Ибрагимова (31)»**

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31

Семеновская · 7 мин. пешком Партизанская · 2 мин. на транспорте

Преображенская площадь · 2 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Помещение
2 260 м²	1 из 2	Свободно

Предлагается производственно-складское помещение с отдельными помещениями под офис на территории завода. Первое здание общей площадью 1135,4 кв.м. Высота потолков 8,0 метров, с асфальта - двое больших ворот, с противоположной стороны одни большие ворота с пандуса и металлическая дверь, тоже с пандуса, пол бетонный-обеспыленный + металлическая плитка(40X40см и толщиной примерно 2,5 см, площадь пола, застеленная этой плиткой 388,2 кв.м), туалет (можно увеличить количество туалетов, коммуникации позволяют), душевая кабина, окна в два яруса (этажа), решетки. Вся площадь второго этажа (второй этаж-76,8 кв.м) используется арендаторам склада под свой офис, а весь первый этаж под склад. Второе здание, оно двух - трехэтажное, общей площадью 1125,4 кв.м. Используется под склады, офисы и мелкое производство. У всех помещений есть все обособленные коммуникации и отдельные входы. Удобное транспортное расположение. Оба здания расположены единым корпусом, вся площадь (2261,2 кв.м) сдана в аренду. Договоры с арендаторами при необходимости могут быть расторгнуты с предупреждением за один месяц. Общая площадь зданий 2261,2 кв.м. На каждое помещение оформлено отдельное свидетельство о собственности и соответствующие документы. Возможна продажа с юр. лицом.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	115 000 000 Р
Ставка	50 885 Р за м ²

115 000 000 Р ↓

Включены НДС

Октава-Недвижи

Агентство недвижиг

На рынке с 1992 год

**+7 906 77**

Налог	НДС включен: 17 542 372 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)


Вход	Общий с улицы
Состояние	Типовой ремонт
Парковка	Наземная
Количество мест	150

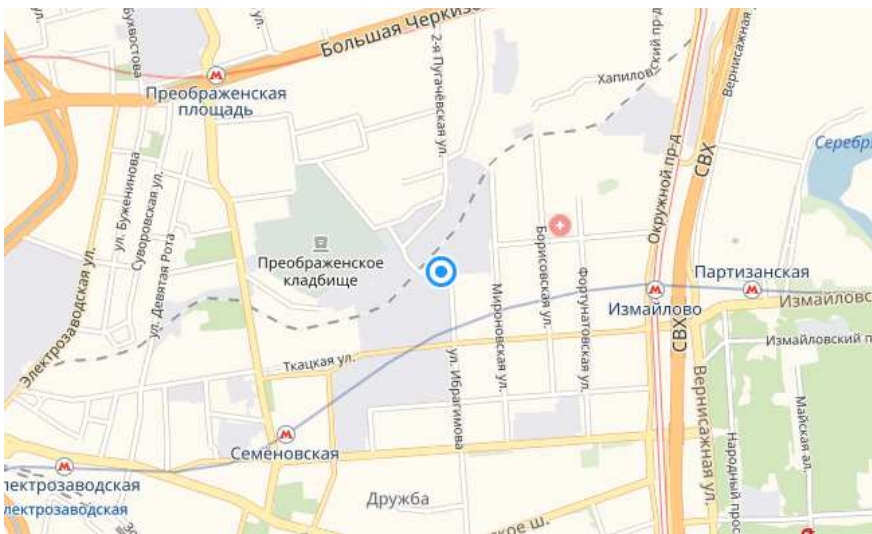
Инфраструктура

Офисные помещения

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. Ибрагимова, 31

Семеновская 7 мин. пешком Партизанская 2 мин. на транспорте

Преображенская площадь 2 мин. на транспорте



Склад 31 (Семеновский на Ибрагимова)

Год постройки	2003
Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,11 га
Общая площадь	9 251,5 м ²
Статус участка	В собственности



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

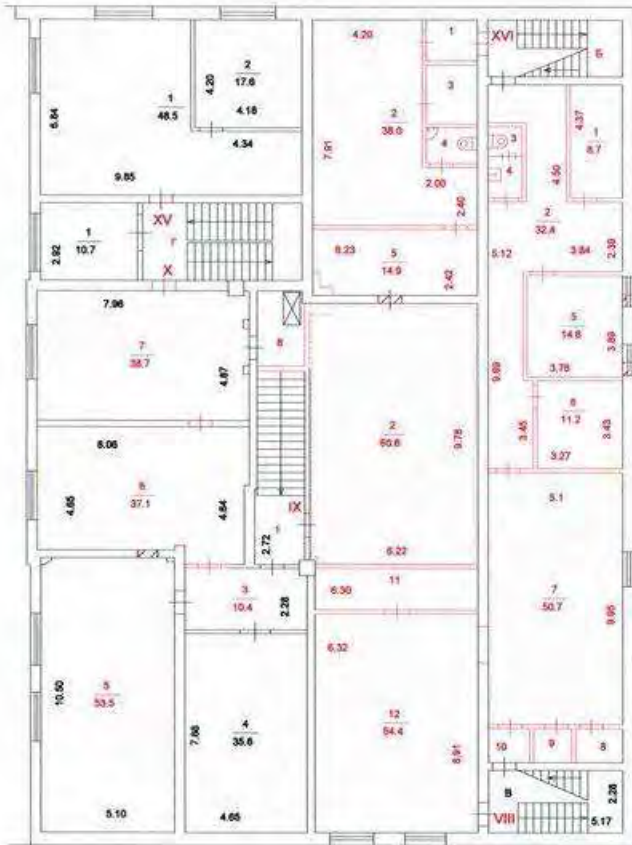
НА ЧАСТЬ 2 этаж КВАР. № ком. Г, Б, В п. VII, IX
ПОМЕЩ. X, XV, XVI

КОРП. (СТР.) № 10 () ДОМ № 31

ПО (УЛ./ПЕР.) ул. Ибрагимова

Восточный административный округ г. МОСКВЫ

2 й этаж



**Преображенское
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части II статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Поэтажный план составлен по состоянию на 2 февраля 2006 г.

Исполнитель Федорова Л. В.

Проверил Беленкова Е. В.

27 февраля 2014 г.

Масштаб 1: 200

Склад (В), 10 749,3 м²**в производственно-складском комплексе «на ул. 2-я Энтузиастов, 5к11»**

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к11

Авиамоторная · 10 мин. на транспорте



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
10 749,3 м²	1 из 1	15 м	Свободно

ID 6980

В 3-х км от ТТК по адресу: Москва, 2-я улица Энтузиастов, 5к11 предлагаются на продажу складские и офисные помещения общей площадью 10 749,3м2

Складские помещения-10 217,3м2, офисные-532м2

Площадь земельного участка: 9240м2 в аренде до 2062 года

Назначение земельного участка: для целей эксплуатации складского и торгового назначения. Высота до потолка около 15 м, минимальная эксплуатируемая высота 9 м. Остальная высота занята частично осветительной арматурой, силовыми элементами конструкции и грузовыми кран-балками (7 единиц).

По периметру здания расположены въездные ворота с грузовыми пандусами и тамбурами.

Бетонный пол и внутренние стены здания в хорошем состоянии.

Электрическая мощность: 1000 Квт

Объект находится в 30 метрах от въездных (выездных) ворот заводской территории. Подъезд к объекту удобен для легкового и грузового транспорта, в том числе "еврофур" через контрольно-пропускной пункт.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	480 000 000 ₽
Ставка	44 655 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 73 220 338 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

480 000 000 ₽

Включены НДС

ID 6807183

Агентство недвижимости

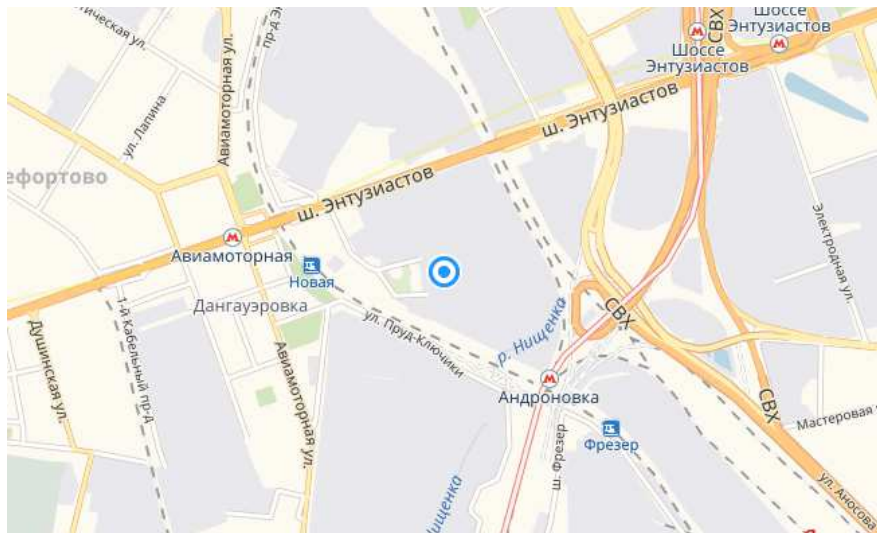
+7 499 372[Написать сообщение](#)**Отдел Складской недвижимости**
Нет отзывов

[Уточнить условия](#)

Высота потолков	15 м
Ворота	На пандусе

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к11

Авиамоторная 10 мин. на транспорте

**Склад на ул. 2-я Энтузиастов, 5к11**

Год постройки	1985
Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1 га
Общая площадь	10 181,1 м ²
Статус участка	В аренде

Спринклерная система пожаротушения

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



Склад (С), 11 300 м²

в офисно-производственном комплексе «на ул. Подъемная, 14с5»

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С5

Авиамоторная · 16 мин. пешком



Площадь	Этаж	Помещение
11 300 м²	1 из 4	Свободно

Продается 4-этажное отдельно стоящее производственно-складское здание с офисной частью. Общая площадь - 11 300 кв.м. На 1-м этаже здания расположены производственные и складские помещения с высотой потолков 12 м., на 2-м, 3-м и 4-м - офисы. Год постройки 1967. Здание оснащено всеми центральными коммуникациями. Мощность 1000 кВа. Помещения здания находятся в хорошем, рабочем состоянии, большая часть сдана в аренду. Земельный участок площадью 11.780 кв.м. оформлен в долгосрочную аренду на 49 лет до 2063г. Здание расположено на территории производственно-складского комплекса по адресу: ул. Подъемная, д. 14, стр. 5, заезд организован со стороны Смирновской улицы. Цена продажи 379 млн. рублей.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	378 780 000 ₽
Ставка	33 521 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 57 780 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)**378 780 000 ₽**

Включены НДС

ID 307179

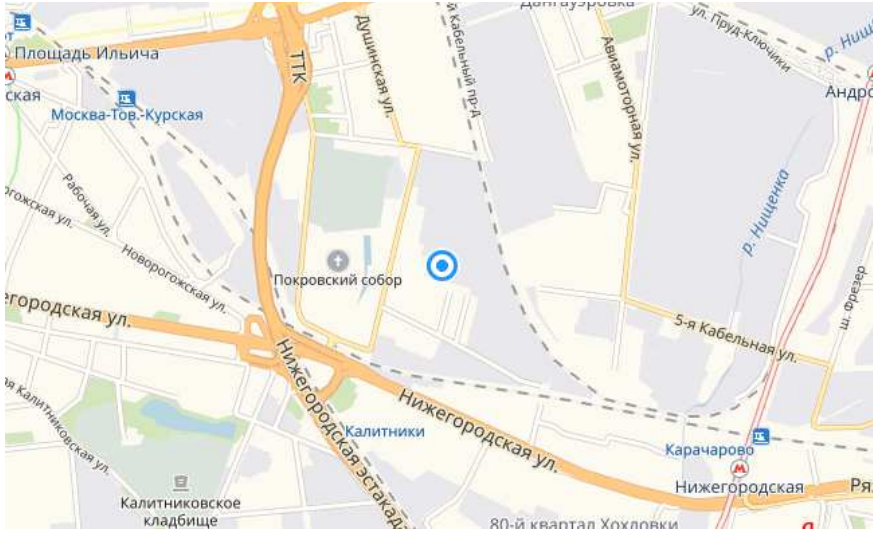
+7 916 974[Написать сообщение](#)

Вход

Общий со двора

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъёмная ул., 14С5

Авиамоторная 16 мин. пешком



Офисно-производственный комплекс на ул. Подъёмная, 14с5

Год постройки	1967
Тип здания	Офисно-производственный комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	1,17 га
Общая площадь	11 292,3 м ²
Статус участка	В аренде

III* Центральное отопление

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



Фасад



Фасад



Фасад



Складское помещение



Складское помещение



Офисный этаж



Складское помещение

Склад (В), 3 581 м²

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 1А



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
3 581 м²	1 из 2	8 м	Свободно

ID 6358. Продается теплый складской комплекс из 3-х строений переменной этажности. Территория огорожена. Есть возможность сохранить действующих арендаторов.

Площадь 3 581.7 м²

Этаж 2 из 2

Выс. потолков 8 м

Юридический адрес предоставляется

Состояние Типовой ремонт

Ворота На нулевой отметке

Количество мокрых точек - 2

Мощность, кВт - 70

Парковка на территории

Инфраструктура

Офисные помещения

3 строения складского и офисного типа

Год постройки 1994

Тип здания - склад

Категория здания - действующее

Площадь участка 0.39 га

Статус участка в аренде

Естественная вентиляция

Центральное отопление

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	196 000 000 ₽
Ставка	54 734 ₽ за м ²

196 000 000 ₽

Включены НДС

ID 6807183

Агентство недвижимости

+7 499 372

[Написать сообщение](#)



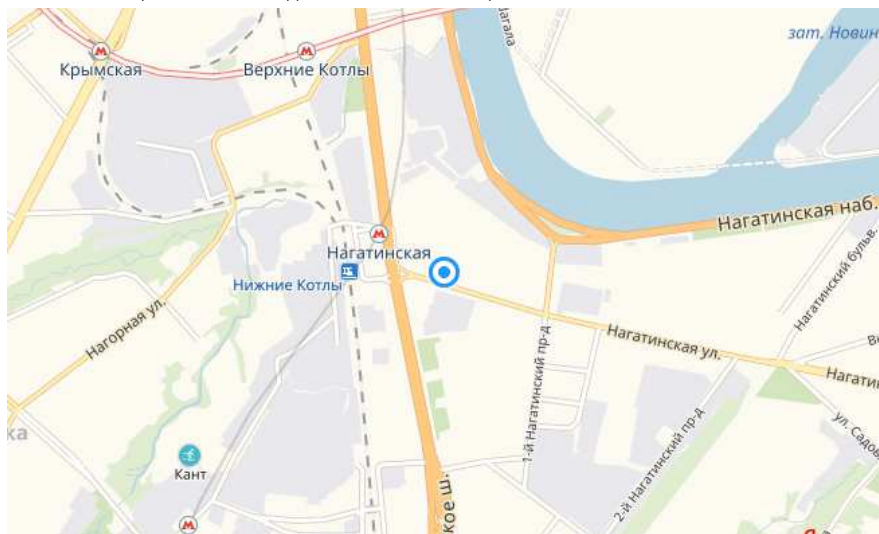
Отдел Складской недвижимости
Нет отзывов

Налог	НДС включен: 29 898 305 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)

Высота потолков	8 м
Материал пола	Бетон

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., 1А

**Складской комплекс, м. Нагатинская, 3 мин. пешком**

Тип здания	Склад
Категория здания	Действующее
Общая площадь	3 581 м ²

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Здание, 6 100 м²

Москва, СВАО, р-н Марьиная роща, проезд 3-й Марьиной рощи, 41

Марьиная роща · 4 мин. пешком



Площадь Этажность
6 100 м² **5 этажей**

Отдельно стоящее 5-и этажное здание общей площадью 6100 кв.м. Состояние помещений рабочее за выездом арендаторов. Кабинетная планировка, есть конференц зал. Высота потолков - 3,5 м. Лифты 3 шт. Электрическая мощность 250 кВт. Имеется кафе, столовая. Здание располагается на закрытой охраняемой территории. Парковка на 50 м/м. Удобная транспортная доступность метро Марьиная Роща 350 м., ТТК 350 м., Рижский вокзал 1,3 км. Цена 14 000 рублей с НДС за 1 кв.м. в год. Прямая аренда. Без комиссии.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

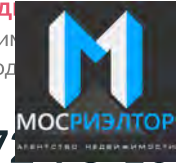
Условия сделки

Цена	7 116 667 ₽/мес.
Ставка	14 001 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 1 085 593 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-
Срок аренды	Длительный

7 116 667 ₽/мес.↑

Включены НДС; без комиссии

MP - офис Отрад
 Агентство недвижимо
 На рынке с 2015 год



+7 903 97
+7 495 902-62-19

[Написать сообщение](#)




Анатолий Герман
 Нет отзывов

Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#) 

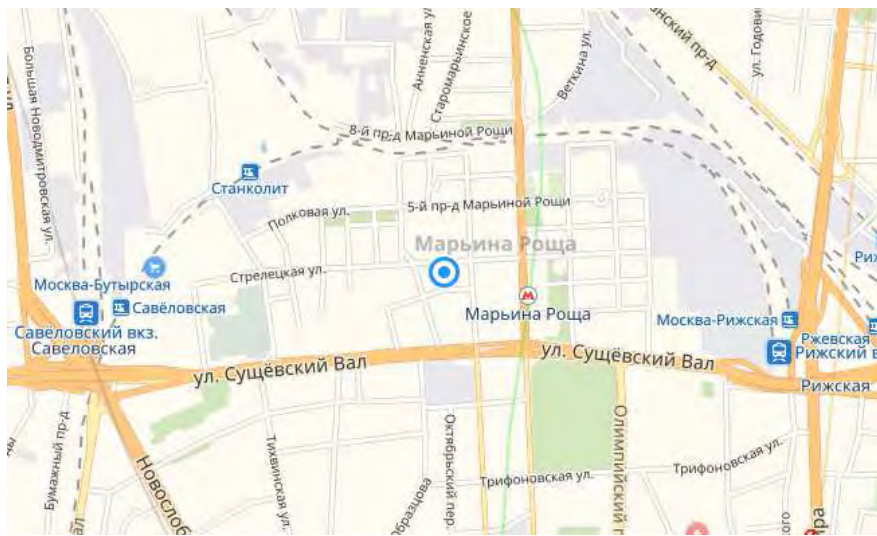
О здании

Высота потолков	3,5 м
Возможное назначение	Отдельно стоящее здание
Общая площадь	6 100 м ²

 Местное кондиционирование

Москва, СВАО, р-н Марьиная роща, проезд 3-й Марьиной рощи, 41

Марьиная роща 4 мин. пешком



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







Здание, 2 490 м²

Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4

Дмитровская · 10 мин. пешком



Площадь Этажность
2 490 м² **2 этажа**

Здание (ОСЭ). 10 мин. пешком от м. Дмитровская. Два отдельно стоящих здания на обособленной территории. У каждого здания свой отдельный вход. Есть возможность аренда целиком два общей площадью 2490 м2, либо одного из строений 1530 м2 и 960 м2. Своя парковка у каждого здания.

Только под офис. Количество этажей: 2, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная. Отделка: с отделкой после ремонта. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: круглосуточный доступ. Парковка: наземная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Лот 32215

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	2 697 500 ₽/мес.
Ставка	13 000 ₽ за м²/год
Налог	НДС включен: 411 473 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-

2 697 500 ₽/мес.↑**Rentavik Real Estate**Агентство недвижимости
На рынке с 2005 год**+7 495 589****+7 917 511-90-64**

[Написать сообщение](#)

Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

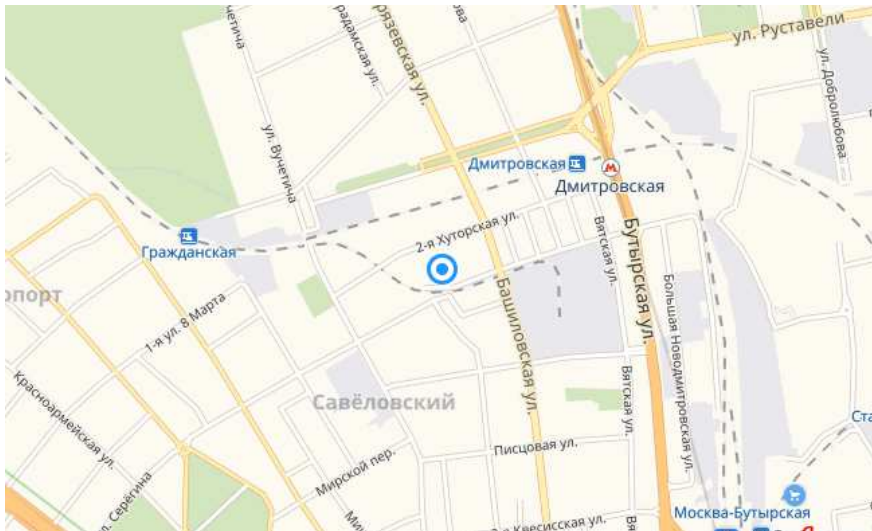
[Уточнить условия](#)

О здании

Мебель	Нет
Общая площадь	2 490 м ²

Москва, САО, р-н Савеловский, 2-я Хуторская ул., 29С4

Дмитровская 10 мин. пешком



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



Здание (В), 4 600 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, Хорошевское ш., 43ГС1

Полежаевская · 10 мин. пешком Хорошёво · 4 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
4 600 м²	4 этажа	В

Лот : 31-01480. Вашему вниманию предлагается отдельно стоящее здание общей площадью 4600 кв.м. для офиса, либо иной деятельности. Удобный подъезд с Хорошевского шоссе. Здание 4-х этажное с подвалом в отличном состоянии. Полностью готово к работе, стены окрашены, на полу плитка, потолок армстронг, установлены сплит системы. Видеонаблюдение по периметру здания, сигнализация, круглосуточная охрана. В здании находится кафе-столовая. Доступ круглосуточный 7 дней в неделю, охрана, наземная парковка (20 мест) на территории, кафе, клининговая служба. Арендная ставка включает НДС. Налоговая 14. Удобное расположение в пешей доступности м. Полежаевская и станций МЦК Хорошево и Зорге, удобный выезд на Хорошевское шоссе, ТТК, Звенигородское шоссе, а также Северо-Западную хорду. Комфортные условия для работы и гибкие условия сотрудничества. Будем для Вас надежными партнёрами в работе

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	4 600 000 ₽/мес.
Ставка	12 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 701 500 ₽
Обеспечительный платеж	4 500 000 ₽
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

4 600 000 ₽/мес.↓**ФРИДОМ**

Агентство недвижки

На рынке с 2007 год

ФРИДОМ**+7 499 638**[Написать сообщение](#)

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)



О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Общая площадь	4 600 м ²

Статус участка	В собственности
----------------	-----------------

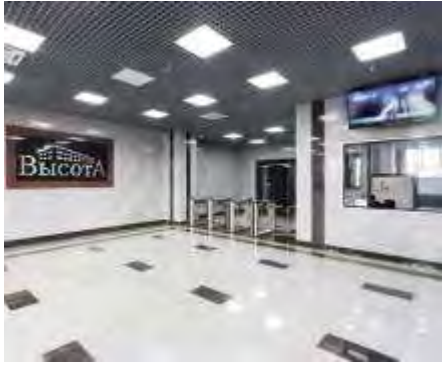
Вход	Отдельный с улицы
------	-------------------

Парковка	Наземная
Количество парковочных мест	20

 Естественная вентиляция

 Центральное отопление





[Аренда офисов в новом БЦ «Высота»](#) От 20 кв.м, свободная планировка

[zdanie.info](#) > [Аренда](#) > [Аренда офисов](#) > [Все офисы аренда](#) > Аренда офисов | Москва и МО | 8 Марта ул., 12

Аренда офисов | Москва и МО | 8 Марта ул., 12 лот № 261442

[Москва](#) > [САО](#) > [м Аэропорт](#) > д 12



Площадь Цена **м² в год** а \$ € Цена всего **в год** а \$ €

8 902 м² а 15 996 а 142 396 392

Аренда офисов в бизнес-центре класса В.
Расположение: Москва, САО, 8 Марта ул., д. 12.
Станции метро в пешей доступности: Аэропорт.

Коммерческие площади сдаются от собственника. 0% переплат.
Возможно обсуждение арендной ставки.

Актуальные площади по данному объекту: 1 788 м2, 1 796 м2, 3 384 м2, 8 902 м2
Арендная ставка: от 16 000 руб/м2 год.

Ремонт помещения: чистовая отделка.

Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия.

Инфраструктура поблизости: Рестораны, Кафе, Столовая, Конференц-зал, Банки, Банкоматы, Аптеки, Мини-маркеты.

Этажность: 5 эт.

Паркинг: наземный открытый на 28100 машиномест.

Паркинг: подземный на 28100 машиномест.

Наличие видеонаблюдения и круглосуточного пункта охраны, охранная сигнализация.

Бизнес-центр оснащен высококачественным новым оборудованием.

Аренда коммерческой недвижимости осуществляется напрямую от собственника, то есть без комиссии. По вопросам цены, метража и пр. вопросах, возникающих на тему помещения, можете обращаться по телефону, указанному ниже.

- [Показать объекты рядом](#)

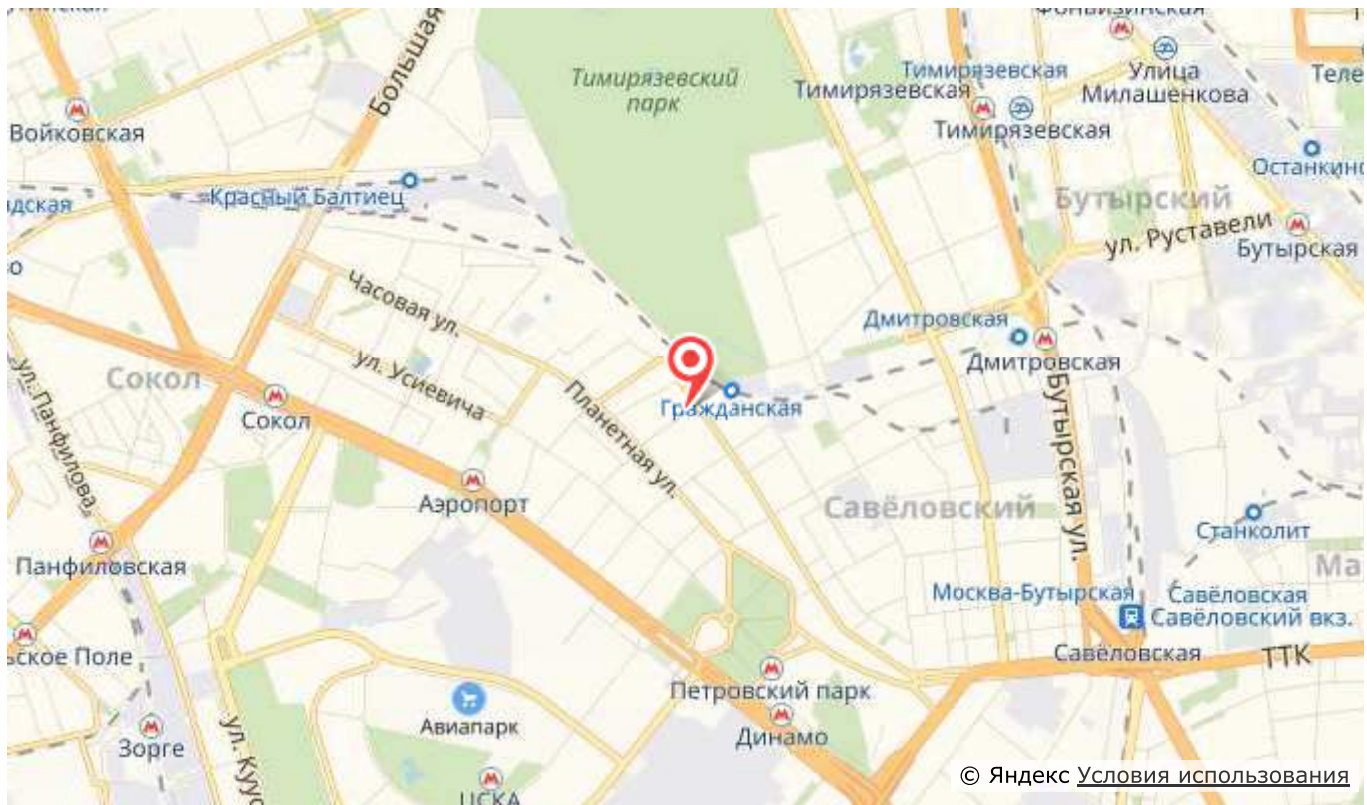


Откуда

Куда Москва, м. Аэропорт, 8 Мар

Построить маршрут

- [Объект на карте](#)
- [Панорама](#)



Контактная информация

- [Позвонить](#)
- [Отправить запрос](#)

Компания: Bright Rich | CORFAC International

Статус: **Представитель собственника**

Ольга

+7 (495) 108-43-82

Вы можете запросить у компании разместившей данный объект, дополнительную интересующую Вас информацию (презентацию, коммерческое предложение и др.)

Вопросы

Ваша компания

Ваше имя

Электронная почта

Телефон

Проверочный код



[Обновить код](#)

- [Сохранить объект](#)
- [Распечатать \(PDF\)](#)
- [Переслать по E-mail](#)
- [Статистика страницы](#)

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта:

- Неверный номер телефона
- Фото не соответствует объявлению
- Цена объекта не верна
- Объект продан/сдан
- Это не собственник объекта
- Другое (укажите в комментарии)

Текст сообщения

Email

Проверочный код



[Обновить код](#)

Здание (С), 2 165 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А

Сокольники · 15 мин. пешком Преображенская площадь · 15 мин. пешком

Электрозаводская · 26 мин. пешком



Площадь	Этажность	Класс
2 165 м²	3 этажа	С

Вадим. Административно-офисное здание на огороженной территории
С парковкой на 40 М/М.

Целиком здание: 2 165 м²(3 этажа и подвал 50 м²).

Арендная ставка: 2 000 000 руб/месяц включая НДС. Отдельно оплачивается электричество.

Хороший офисный ремонт. Частично установлены кондиционеры.

Высота потолков: 2,55 М. Год постройки: 1968. 100 кВт.

Здание обеспечено электричеством, теплом, канализацией и водоснабжением (все централизованное).

Здание расположено на земельном участке общей площадью 4086 м².

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 999 919 ₺/мес.
Ставка	11 085 ₺ за м ² /год
Налог	НДС включен: 304 905 ₺
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-

1 999 919 ₺/мес.**Moscow Estate**

Агентство недвижимости

На рынке с 2007 год

**+7 968 731****+7 495 769-49-49**

[Написать сообщение](#)

**Moscow Estate Коммерческая**

Нет отзывов

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

О здании

Возможное назначение	Административное здание
Состояние	Типовой ремонт
Категория здания	Действующее
Мебель	Нет
Общая площадь	2 165 м ²

Статус участка В собственности

Вход Отдельный с улицы

Парковка Наземная
Количество парковочных мест 40

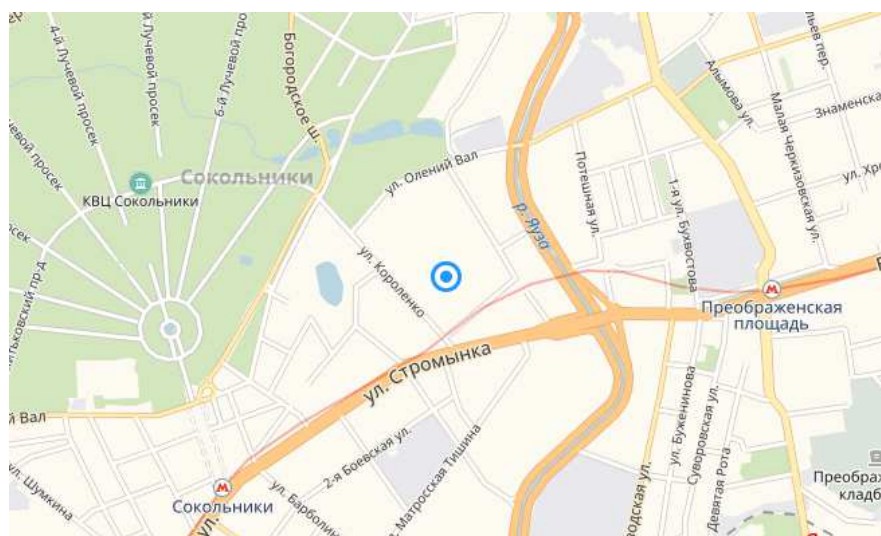
Естественная вентиляция

Местное кондиционирование

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Короленко, 5А

Сокольники 15 мин. пешком Преображенская площадь 15 мин. пешком

Электrozаводская 26 мин. пешком



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





Склад (С), от 9 655 до 11 090 м²**в здании «на Каширском шоссе, 17к5с1»**

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 17К5С1



Площадь	Этаж	Помещение
от 9 655 до 11 090 м²	1 из 3	Свободно

S(общ.)-11092,73м2 (состоит из 2-ух смежных помещений):

S (склада А)- 9655,98 м2, поддерживаемая t 20С, высота потолков -15 метров, шаг колонн 12*18, нагрузка на пол: 5 тонн на м2, размер ворот 3,40*3,40, имеется 6 ворот.

S (склада В) 1436,75 м2, высота потолков 8 метров, имеется 4 ворот оборудованные доклевеллерами и докшелтерами.

Узнайте больше

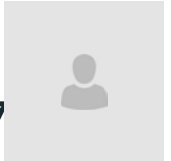
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	от 6 034 375 до 6 931 250 ₽/мес.
Ставка	7 500 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 920 444-1 057 247 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц

от 6 034 375**до 6 931 250 ₽/мес.**Включены эксплуатационные расходы,
НДС; без комиссии**ID 15075273**

Агентство недвижимости

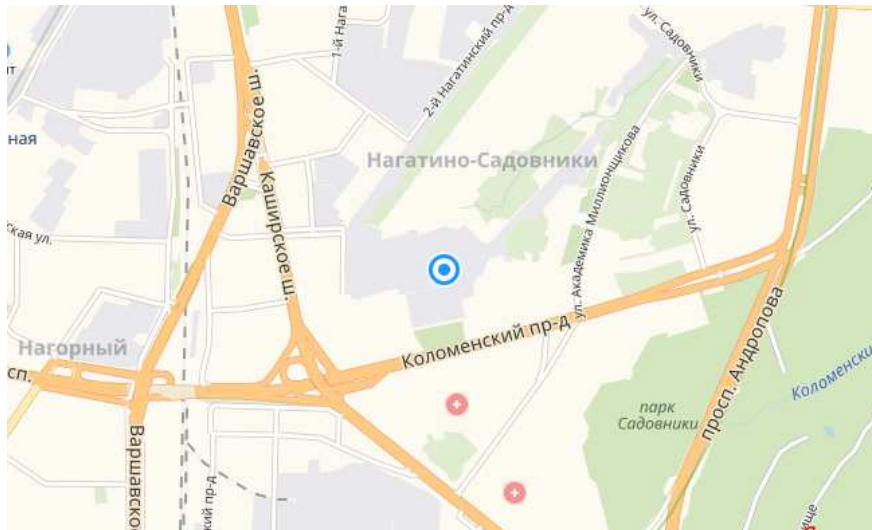
**+7 903 720-77**[Написать сообщение](#)

Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)


Вход	Общий с улицы
Состояние	Требуется капитальный ремонт
Материал пола	Наливной пол
Парковка	На территории

Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, Каширское ш., 17К5С1



Отдельно стоящее здание на Каширском шоссе, 17к5с1

Год постройки	1990
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,07 га
Общая площадь	2 000 м ²

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





Склад, 2 500 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42

Текстильщики · 5 мин. пешком



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
2 500 м²	1 из 1	8 м	Свободно

Сдаётся склад на территории завода Москвич, АЗЛК. Тёплое, электричество любая мощность. Состояние хорошее, высота потолка 8 метров. Подъезд любого транспорта на склад. На территории есть столовая. От метро Текстильщики 300 метров. Охраняемая территория, круглосуточный въезд.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)
Условия сделки

Цена	1 597 917 ₽/мес.
Ставка	7 670 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 243 750 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц

1 597 917 ₽/мес.

Включены НДС; без комиссии

ID 358000

+7 929 55!
[Написать сообщение](#)

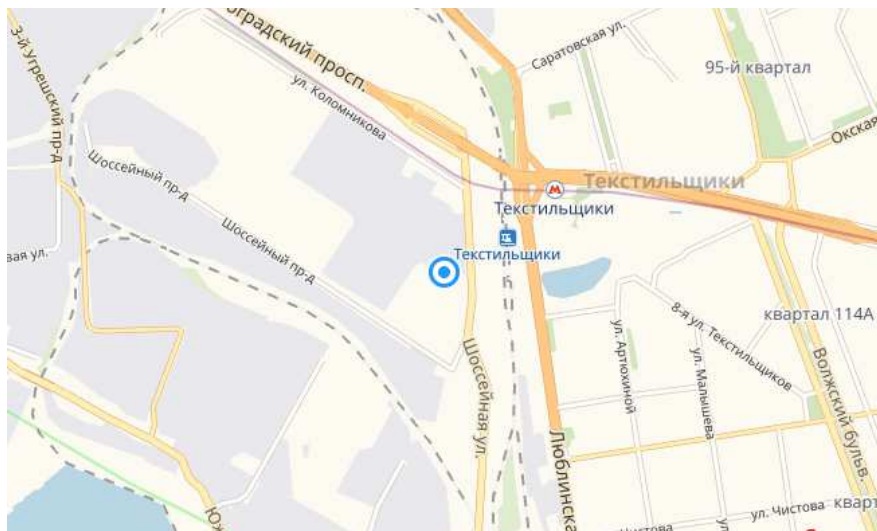
Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)


Высота потолков	8 м
Состояние	Типовой ремонт

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Волгоградский просп., 42

Текстильщики 5 мин. пешком



Тип здания	Нежилой фонд
Категория здания	Действующее
Общая площадь	2 500 м ²

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



Склад (В), 3 000 м²**в бизнес-парке «Трой (20)»**

Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 20с16

Текстильщики Новохоловская · 10 мин. пешком

Новорязанское шоссе



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
3 000 м²	1 из 1	12 м	Свободно

Аренда помещения под склад 3 000 кв.м на Юго-Востоке Москвы, ЮВАО. Ближайшее метро Текстильщики.

Площадь не делится. Высота потолков от 12 м. Полы - антипыль. Доступные ворота в блоке: 2 шт на нулевом уровне. Свободные к аренде офисы в блоке: 250 кв.м.

Блок находится на 1 эт. Нагрузка на пол 6.00 т/м². Сетка колонн: 12x24 м.

Отапливаемый, приточно-вытяжная вентиляция, канализация, 250 кВт, объект под охраной, бесплатный въезд.

Помещение подходит под: фармацевтический склад.

Без комиссии. ID 1188-1.

1 800 000 ₺/мес.

Включены эксплуатационные расходы, УСН; без комиссии

PENNY LANE REALTY -**Индустриальная недвиж**

Агентство недвижимости

На рынке с 1993 года

**+7 926 370-48-95**
[Написать сообщение](#)

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена	1 800 000 ₽/мес.
Ставка	7 200 ₽ за м ² /год
Налог	УСН
Обеспечительный платеж	0 ₽
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	Включены
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	12 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)






Высота потолков	12 м
Вход	Общий со двора
Состояние	Типовой ремонт

Парковка	На территории
Тип парковки	Для грузового транспорта

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

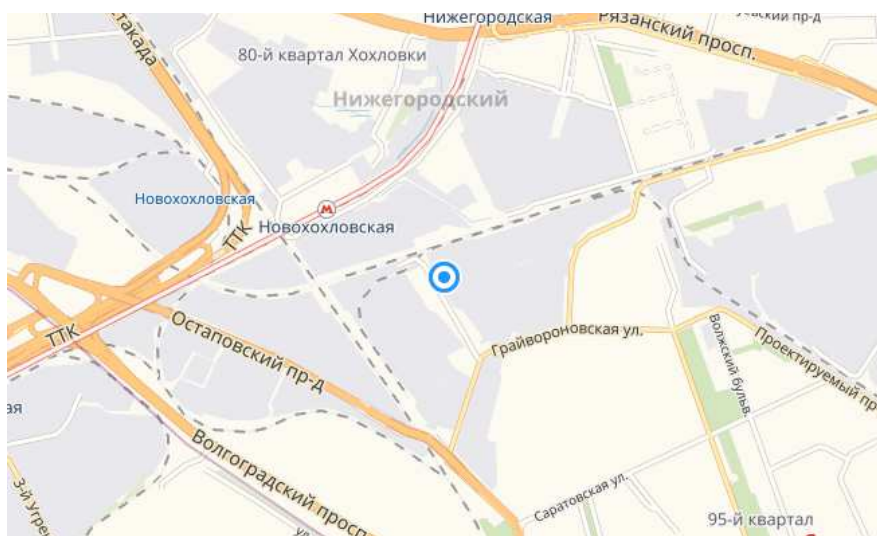
Инфраструктура

-  **Офисные помещения**
-  **Столовая**
-  **Буфет**

Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, 1-й Грайвороновский проезд, 20с16

Текстильщики Новохохловская 10 мин. пешком

Новорязанское шоссе, 0 км от МКАД



Складской комплекс 20 (Трой)

Тип здания	Складской комплекс
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,2 га
Общая площадь	9 266 м ²
Статус участка	В собственности

- ❄ Приточная вентиляция
- ❄ Центральное кондиционирование
- 🔥 Центральное отопление
- 🚒 Гидрантная система пожаротушения

📄 Экспорт 🖨 Печать 🚩 Пожаловаться



Склад (В), от 500 до 5 000 м²

в складском комплексе «Красная Пресня (7с1А)»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1

Беговая · 10 мин. пешком · Полежаевская · 9 мин. пешком



Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
от 500 до 5 000 м ²	1 из 4	6 м	Свободно

Номер объекта: 544406. АРЕНДА ОТ СОБСТВЕННИКА, БЕЗ КОМИССИИ. Склад 5000 кв.м. Первый этаж, пандус, все коммуникации, пол ровный бетон, высота потолков 6 метров, кабинеты, сан.узлы, душевые. Шаг колон 66 м. Охраняемая территория производственно-складского комплекса.Круглосуточный доступ/режим работы. Развитая инфраструктура: столовая (с демократичными ценами), торговый центр. Видеонаблюдение. Возможно деление от 2000 м2. Ставка 700 руб/м2/месяц, включая НДС. Торг. Ждём Вашего звонка

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)**Условия сделки**

Цена	от 350 000 до 3 500 000 руб/мес.
Ставка	8 400 руб за м ² /год
Налог	НДС включен: 53 390-533 898 руб
Обеспечительный платеж	0 руб
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	-
Тип аренды	-

от 350 000

до 3 500 000 руб/мес. ↑

Включены НДС; без комиссии

Moscow Estate

Агентство недвижимости

На рынке с 2011 год

**+7 495 361**[Написать сообщение](#)**Moscow Estate .**

Нет отзывов

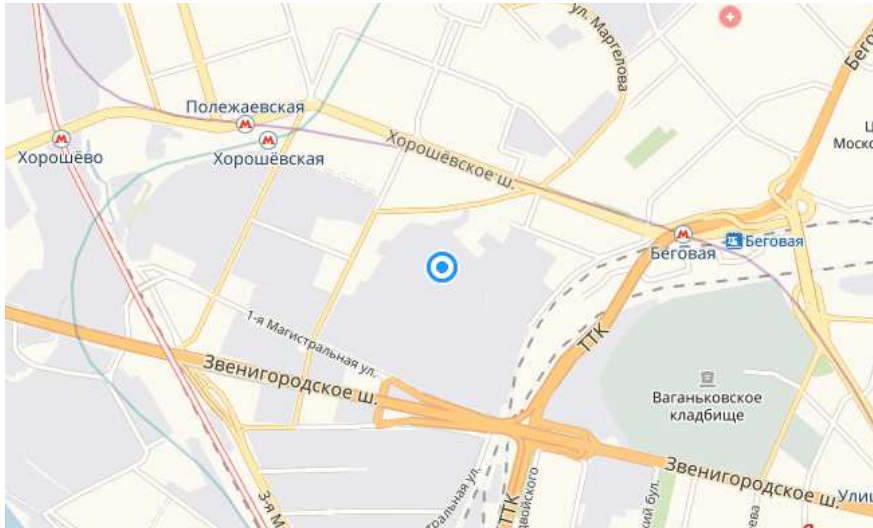
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	-
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)


Высота потолков	6 м
Ворота	На пандусе
Материал пола	Бетон

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С1

Беговая 10 мин. пешком Полежаевская 9 мин. пешком



Административное здание 7с1А (Красная Пресня)

Год постройки	1982
Тип здания	Административное здание
Категория здания	Действующее
Площадь участка	9 га
Общая площадь	98 892,3 м²
Статус участка	В собственности

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



Склад (В), 3 000 м²**в офисно-производственном комплексе «на ул. Шоссейная, 4Д»**

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Шоссейная ул., 4Д

Текстильщики · 5 мин. на транспорте Волжская · 11 мин. на транспорте

Печатники · 5 мин. пешком

Площадь	Этаж	Выс. потолков	Помещение
3 000 м²	1 из 1	6 м	Свободно

Номер ЛОТА: 1056-10. Прямая аренда от Собственника. Современный складской комплекс класс В+. Полы антипыль, высота потолков 6м. Все коммуникации: отопление, водоснабжение, электроэнергия. Огороженная и охраняемая территория. Удобное транспортное сообщение, рядом с ТТК.

[Показать информацию](#) ▾**Условия сделки**

Цена	2 250 000 ₽/мес.
Ставка	9 000 ₽ за м ² /год
Налог	НДС включен: 343 220 ₽
Обеспечительный платеж	-
Коммунальные платежи	-
Эксплуатационные расходы	-
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая Аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	-
Стоимость парковки	-
Комиссия от клиента	-

[Уточнить условия](#)

Высота потолков	6 м
Состояние	Типовой ремонт

2 250 000 ₽/мес.

Включены НДС: без комиссии



