

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор



В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-11-17-1024

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью
5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058
общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка,
кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м. по
адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7

по состоянию на 29 октября 2024 года.
(дата составления отчета: 29 октября 2024 года)

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОКБС»

Генеральному директору
 ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ
 недвижимости «Эверест Центр»
 Г-ну Сердюкову В.В.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Владимир Викторович,

На основании договора № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительного соглашения №17 от 04.10.2024 г. заключенного между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» и ООО «ОКБС», специалисты произвели оценку справедливой стоимости нежилой недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 общей площадью 13 535,40 кв. м.

Оценка справедливой стоимости недвижимости проведена по состоянию на 29 октября 2024 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 29 октября 2024 года без НДС округленно составляет:¹

№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	337 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	511 000 000,00
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:			848 000 000,00

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

¹ Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке) - Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда. В соответствии с Заданием на оценку и принятыми при проведении оценки допущениями – выделение стоимости права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021006:66 не требуется

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

соответствии с инструктивными материалами по оценке, выпущенными Правительством РФ, Министерством Финансов РФ и Госкомстатом РФ.

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

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

ОГЛАВЛЕНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
1.1 ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	7
1.2 ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
1.3 Вид определяемой стоимости	7
1.4 Вид оцениваемых прав на объекты оценки	7
1.5 Собственник объектов оценки	7
1.6 Наличие ограничений и обременений права	7
1.7 Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	7
1.8 Ограничения по использованию отчета об оценке	8
1.9 Результаты оценки справедливой стоимости при расчете различными подходами, руб.	8
1.10 Итоговая величина стоимости объекта оценки	8
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	12
2.2 Сведения о Заказчике оценки	13
2.3 Сведения о оценочной компании	13
2.4 Сведения о оценщике	13
2.5 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки	14
2.6 Организации, привлекаемые к проведению оценки	14
2.7 Консолидация активов	15
2.8 Заявление оценщика	15
2.9 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
2.10 Сведения о независимости оценщика	16
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	17
3.1 Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:	17
3.2 Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:	17
3.3 Международные стандарты оценки	17
4 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ	19
5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	19
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	22
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	23
6.3 Фотографии объекта оценки	26
6.3.1 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401, площадью 5968,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	26
6.3.2 Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058, площадью 7567,20 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	37
6.4 Местоположение и характеристики объекта оценки	56
6.4.1 Краткая характеристика объекта оценки	63
6.4.2 Данные кадастрового учета	71
6.4.3 Состав площадей	77
6.4.4 Определение класса объекта оценки:	78

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	88
7.1 Анализ влияния ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	88
7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	102
7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	103
7.3.1 Рынок офисной недвижимости Москвы	103
7.3.2 Рынок складской недвижимости Москвы	125
7.3.3 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка	148
7.3.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	151
7.3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	151
7.3.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	159
7.3.7 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	164
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	165
8.1 Анализ наиболее эффективного использования - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058.....	166
8.2 Анализ наиболее эффективного использования - Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401.....	168
9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	171
9.1 Процесс оценки.....	171
9.2 Общие понятия и определения.....	171
9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости	176
9.3.1 Рыночный (Сравнительный) Подход.....	177
9.3.2 Доходный подход	179
9.3.3 Затратный подход	181
9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	183
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	184
10.1 Объекты-аналоги (Офисное назначение) *	185
10.2 Объекты-аналоги (Складское назначение) *	187
10.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	189
10.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	200
10.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 СКЛАДСКОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК.....	205
10.6 Справедливая стоимость объекта оценки при использовании сравнительного подхода	209
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	210
11.1 Таблица аналогов по аренде (Офисное назначение) *	212
11.2 Таблица аналогов по аренде (Складское назначение) *	214

11.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	216
11.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК:	229
11.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ СКЛАДСКОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК:	233
11.6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	238
11.7 ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	238
11.8 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	238
11.9 ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ	239
11.10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	245
11.11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	246
11.12 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	251
11.13 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	253
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	255
12.1 АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	255
12.2 РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	257
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	259
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.....	260
15 ПРИЛОЖЕНИЯ	261

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Перечень объектов оценки

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

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285
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. Выписка из ЕГРН 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841
	Итого здания:	13 535,40		

1.2 Основания для проведения оценки

Договор № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительное соглашение №17 от 04.10.2024 г.

1.3 Вид определяемой стоимости

Справедливая стоимость в соответствии с предпосылками стоимости (см. Задание на оценку).

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, руб.

Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 407 453 132,06 (удельный вес результатов подхода 0,5) Доходный подход: 401 880 230,41 (удельный вес результатов подхода 0,5)
Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода. Сравнительный подход: 730 986 828,34 (удельный вес результатов подхода 0,5) Доходный подход: 494 379 480,34 (удельный вес результатов подхода 0,5)
Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	Затратный подход: не применялся Сравнительный подход: не применялся Доходный подход: не применялся

1.10 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 29 октября 2024 года без НДС округленно составляет:

848 000 000,00(Восемьсот сорок восемь миллионов 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	337 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	511 000 000,00
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:			848 000 000,00

* 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.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки, включая права на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 расположенное по адресу г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3. Вид права: Долевая собственность. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление. • Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 расположенное по адресу г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7. Вид права: Долевая собственность. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление. • Земельный участок, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 расположенный по адресу г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7. Вид права: Аренда.
Цель оценки	Установление стоимости обусловленной Договором № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и дополнительным соглашением №17 от 04.10.2024 г. - Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр».
Оценка проводится в соответствии	С требованиями Федерального закона от 29.07.1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки утвержденных Приказами Минэкономразвития России и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».
Вид стоимости	Справедливая стоимость <u>Справедливая стоимость</u> - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н). Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.
Предпосылки стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки - 29 октября 2024 года; • предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS)); • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).
Дата оценки:	29 октября 2024 года.

<p>Специальные допущения, иные существенные допущения</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в отчете, и лишь для цели и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость Объекта оценки. • Отчет содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что Объекты оценки будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, которая указана в Отчете. • Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, указанными в отчете. • Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации. • Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения. • Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на Объекты оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав. • Отчет представляет собой профессиональное суждение Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации Объектов оценки. • Ограничения на использование и публикацию Отчетов. • Каждый Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанной в нем цели.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об оценщиках) не могут быть опубликованы Заказчиком в общедоступных источниках или использованы использования в целях рекламы без предварительного письменного разрешения оценщиков. <p>Дополнительные требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Итоговая стоимость Объектов оценки в обязательном порядке должна быть приведена в Отчете в рублях Российской Федерации. • Допускается округление по математическим правилам. <p>Отсутствует необходимость отражения в Отчетах суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки</p>
<p>Ограничения оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. • Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату проведения оценки. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени. • Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на его стоимость. • Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно оцениваемой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, указанной в данном отчете. <p>В связи с тем, что даты оценки являются ретроспективными и фотоматериалы, отражающие состояние Объектов оценки на даты оценки, отсутствуют в распоряжении Заказчика, в рамках физической идентификации объектов недвижимого имущества их состояние устанавливается с учетом предоставленных Заказчиком сведений, а также материалов осмотра на текущую дату, если он был проведен. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объектов) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.</p>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</p>	<p>Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям</p>

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	с общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем.
Форма составления отчета об оценке	В форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Информация предоставляется в электронном виде, а также в бумажном виде, заверенная подписью и печатью Заказчика. Состав документов и материалов см. в соответствующем разделе Отчета.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право общей долевой собственности Ограничения (обременения) прав: Доверительное управление
Задача оценки:	Оценка производится для расчета стоимости чистых активов ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр».
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:	29 октября 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 04 октября 2024 года по 29 октября 2024 года.
Порядковый номер отчета:	800-11-17-1024

2.1 Перечень объектов оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285
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. Выписка из ЕГРН 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841
	Итого здания:	13 535,40		

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

2.2 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» Адрес места нахождения 115054, г. Москва, Павелецкая площадь, дом 2, строение 2, 18 этаж, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810310360016143, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
-----------------	---

2.3 Сведения о оценочной компании

Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценочная компания	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» ООО «ОКБС»</p> <p>Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО)</p> <p>Банковские реквизиты: р/с 40702810624780001701в ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО), к/с 30101810145250000411, БИК 044525411</p> <p>ИНН 7701951014 КПП770101001</p> <p>ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г.</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-083331/21, срок действия договора страхования с 25.09.2021г. по 24.09.2026г.</p> <p>Телефон+ 7 (499) 502-82-03</p> <p>Emailmail-site@okbs.ru</p>
---------------------------	---

2.4 Сведения о Оценщике

Оценщик	<p style="text-align: center;">Филатов Владимир Дмитриевич</p> <p>Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126.</p> <p>Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03</p> <p>Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru</p> <p>Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5</p> <p>Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет).</p> <p>Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407)</p> <p>Краткое наименование: НП «АРМО»</p> <p>Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023</p> <p>Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184</p> <p>Телефон: +7 495 221-04-25</p> <p>Email: armo@sroarmo.ru</p> <p>Дата вступления: 26.05.2008 г.</p>
----------------	---

	<p>Реестровый номер: 1334</p> <p>Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий</p> <p>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</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г.</p> <p>Образование Оценщика</p> <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №035913-1 от 07 марта 2024 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №032133-2 от 03 декабря 2021 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 040968-3 от 10 июля 2024 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. <ul style="list-style-type: none"> • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
--	---

2.5 Специалисты, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.6 Организации, привлекаемые к проведению оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

- Не привлекались.

2.7 Консолидация активов

Согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

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

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

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

На основании выше приведенного Оценка 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, Оценка вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ² для целей настоящей оценки.

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

2.8 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценка 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.

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

- 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.

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

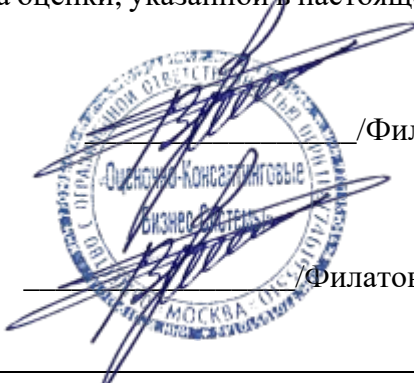
- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

2.10 Сведения о независимости оценщика

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

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./

/Филатов В.Д./

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- 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.).

3.2 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>).

Срок действия отчета (согласно п. 12 ФЗ №135): 6 месяцев с даты составления отчета – 29 октября 2024 года.

3.3 Международные стандарты оценки

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

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

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией

Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

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

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

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года 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 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.

4 ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Расчеты выполнены в программе MS Excel версии 2016 с настройкой «по умолчанию» (программа хранит и выполняет вычисления с точностью 15 значащих цифр). Режим «задать указанную точность» не применялся (также обозначается как «точность как на экране» в других версиях MS Excel). В приведенных в настоящем Отчете таблицах отображаются числовые значения в объеме, комфортном для зрительного восприятия.

2. Используемые в расчетах справочные показатели, полученные из независимых источников (в частности, данные Банка России и других), могут отображаться на экране при обращении к сайтам (источникам, ссылки на которые приведены в тексте настоящего Отчета), а также при использовании сведений из того же источника, но опубликованных в другом издании (например, в Статистическом бюллетене Банка России) с меньшим числом значащих цифр (разрядов), чем данные, полученные из того же источника, но содержащиеся в загружаемых файлах формата MS Excel (*.xlsx или *.xls). В расчетах используются значения, приведенные в загруженных файлах, без округления.

3. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

4. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

5 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 5	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.» Осмотр объекта оценки производился представителем Оценщика.
- В соответствии с Дополнительным соглашением к договору долгосрочной аренды земельного участка от 31.05.2007 № М-02-029236 за земельный участок платится арендная плата. Права аренды на балансе (в том числе за балансом) у Заказчика не выделены в отдельную инвентарную единицу (не учтены как права аренды). Ввиду того, что Заказчик не извлекает дополнительной прибыли из аренды земельного участка расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл.3, стр.3,7, общей площадью 11 774 кв.м, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 стоимость прав аренды входит в стоимость зданий. Выделение стоимости прав аренды земельного участка не требуется.
- Оцениваемые объекты имеют ограничение (обременение) права – доверительное управление, находятся на праве общей долевой собственности. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. В случае продажи данного имущества оно передается покупателю без обременения в виде доверительного управления и на праве собственности. В связи с данными фактами обременение доверительное управление и статус общей долевой собственности не учитывались Оценщиком.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, поскольку ЗПИФ не является юридическим лицом, в связи с чем, данные о балансовой стоимости отсутствуют, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;
- Справедливая стоимость может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);
- Оценщик не принимает на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;
- Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в

силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников:

№	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	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	6
9	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	29
10	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	12

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

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

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

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

Обременения оцениваемых прав

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

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

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

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

³ Копии документов находятся в Приложении данного Отчета.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. 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, регламентированного 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 полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

6.3 Фотографии объекта оценки

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



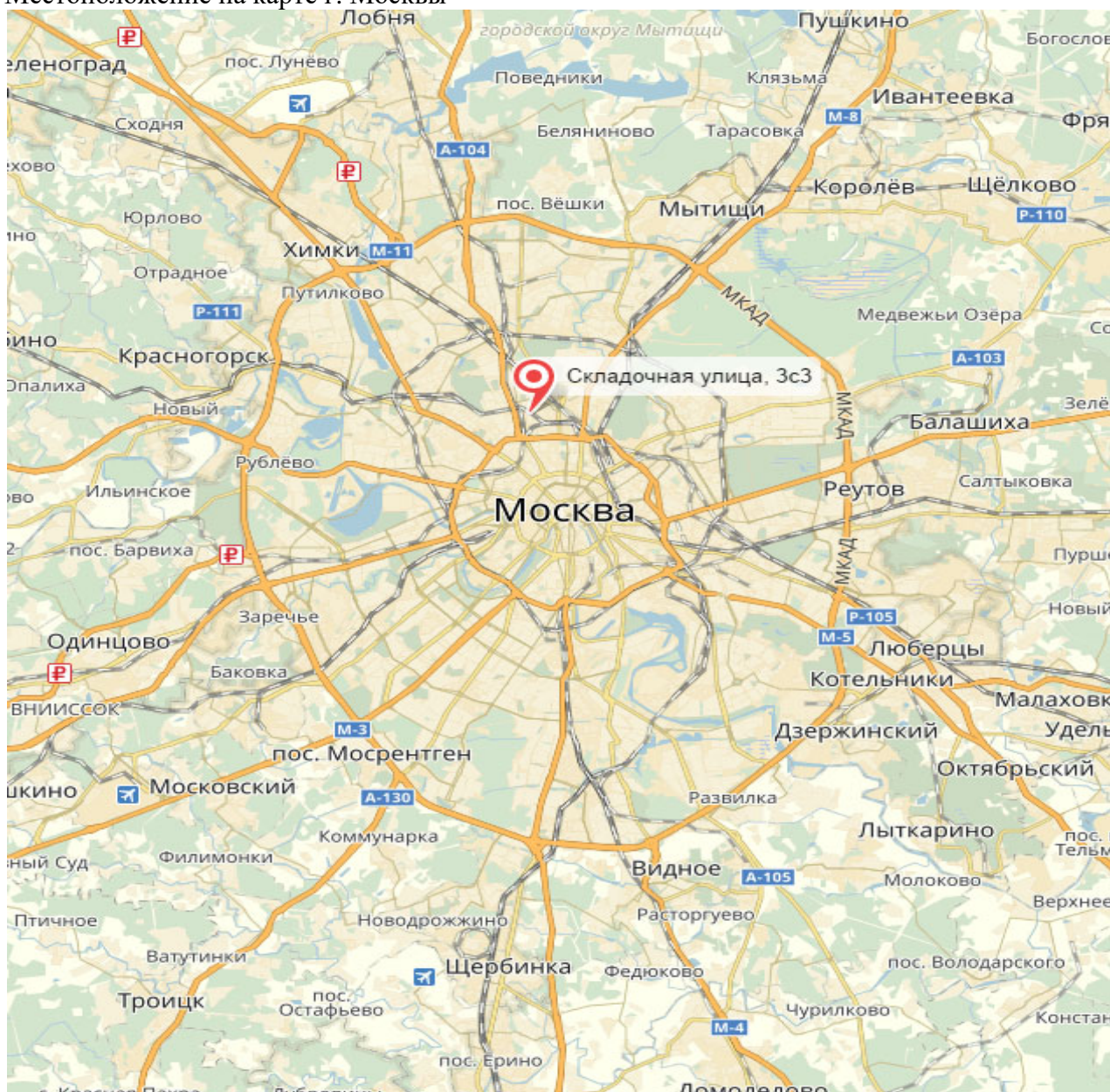
Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

6.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.) расположенное по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7.

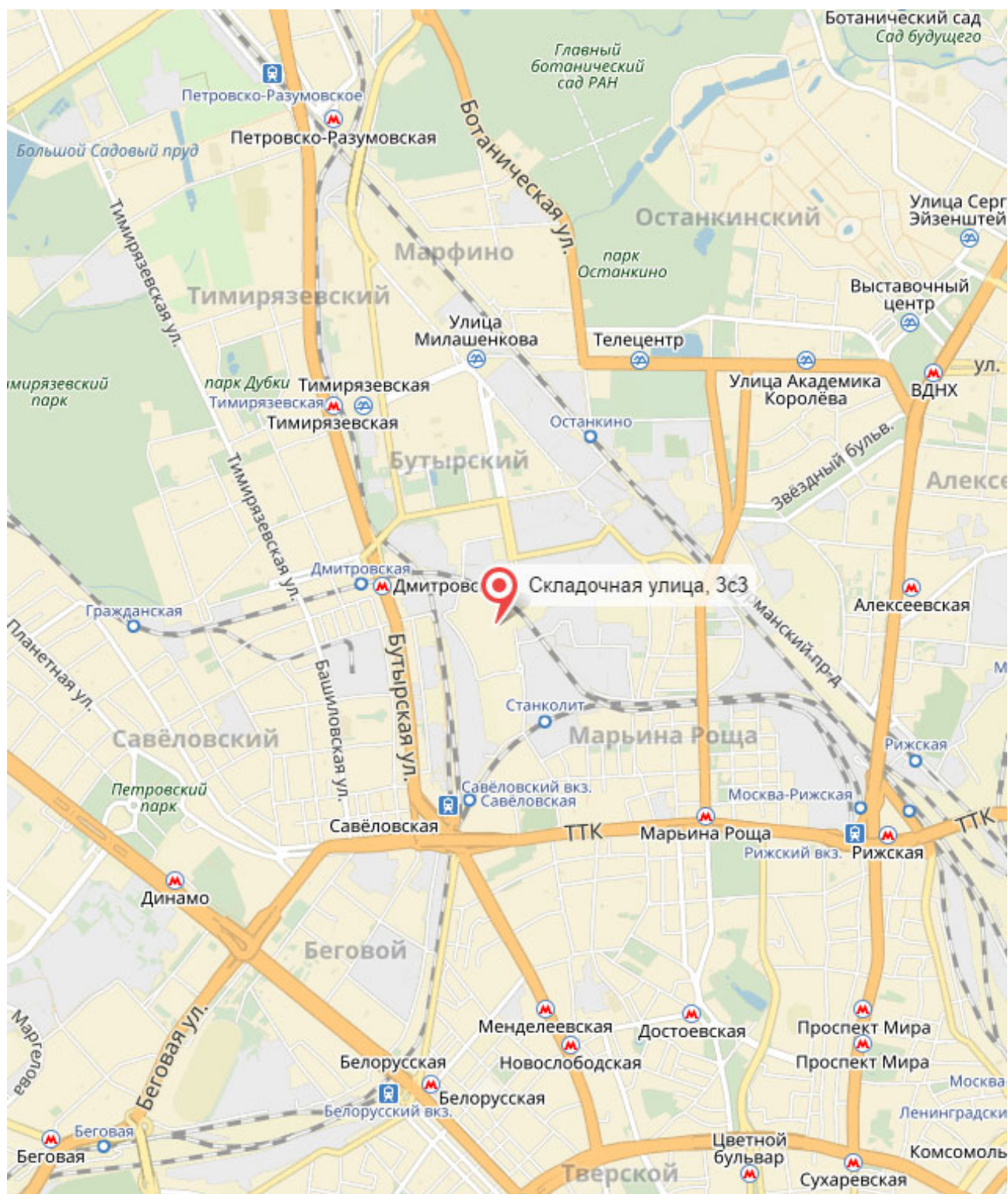
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.⁴

Местоположение на карте г. Москвы

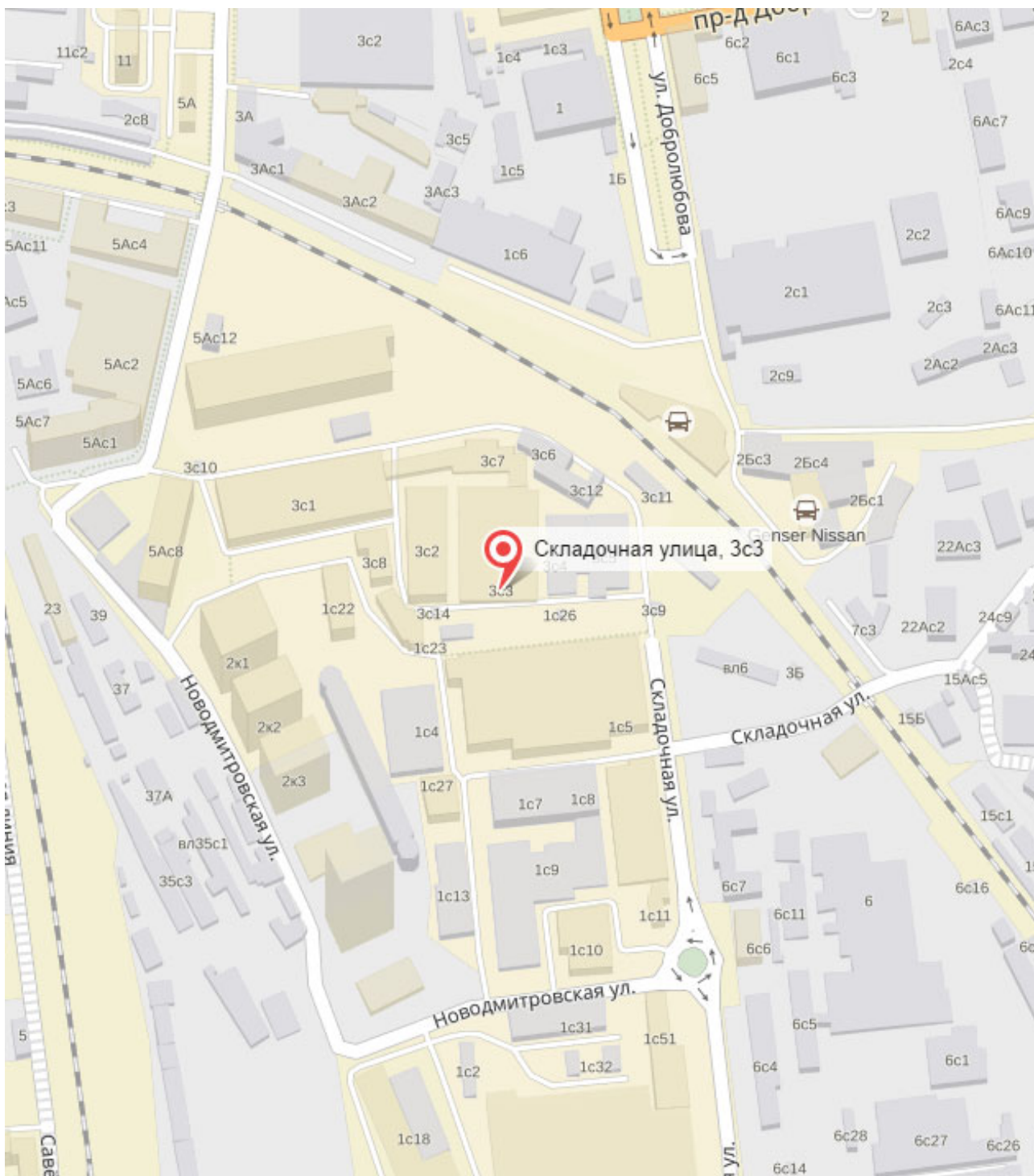


⁴ Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

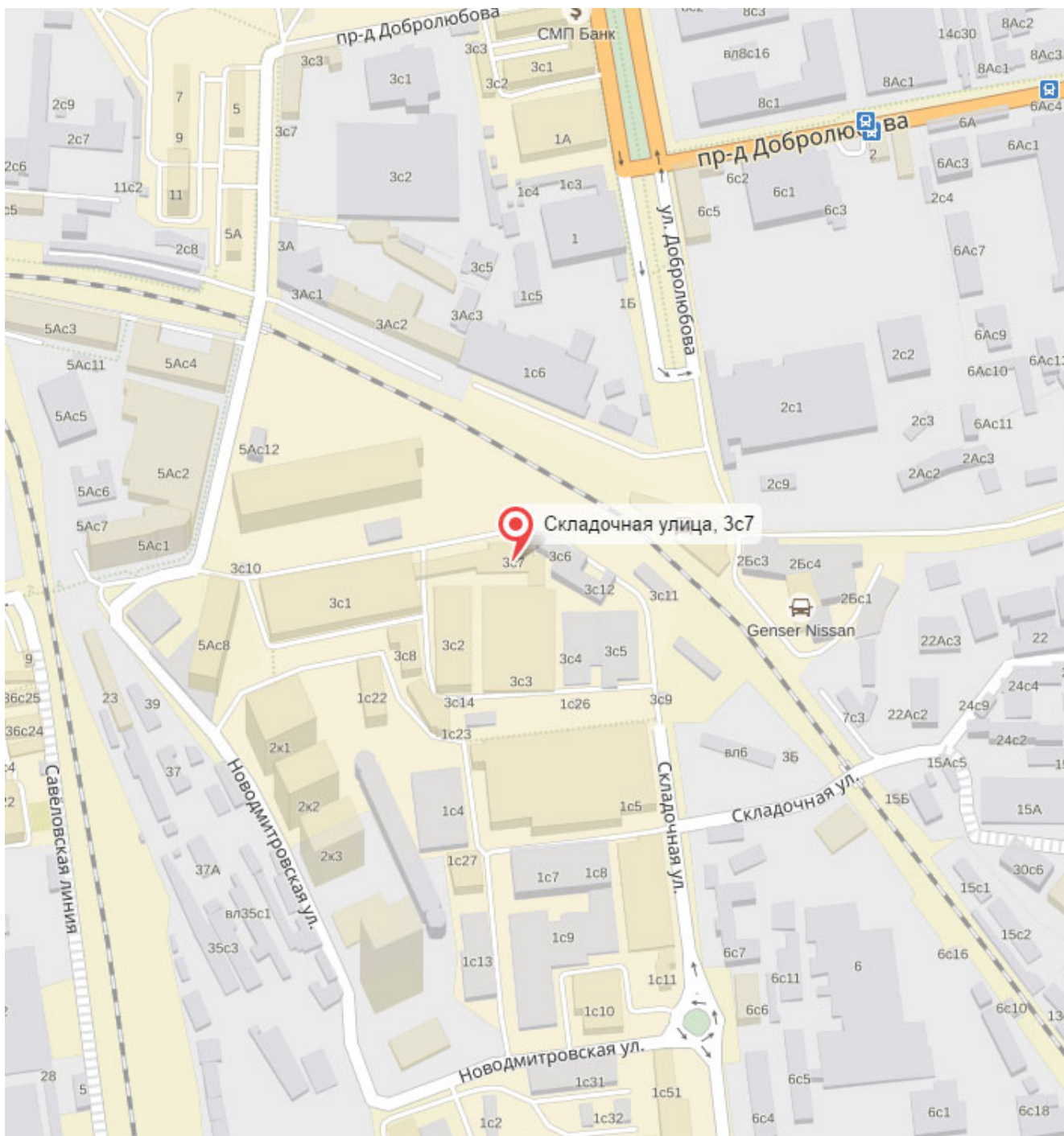
Местоположение на карте района г. Москвы



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.





Локальное местоположение Объекта

Объекты находятся в Бутырском районе Северо-Восточного административного округа г. Москвы в 10 минутах ходьбы от ст.м. «Дмитровская».

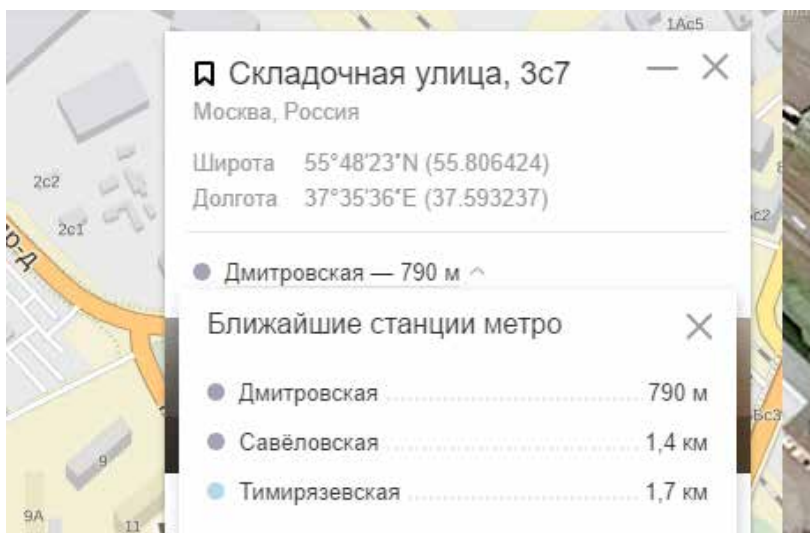
Прилегающая к объекту оценки территория застроена в основном производственными и административными объектами.

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 6-1 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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Объекта;

- малая удаленность Объекта от станции метро;
- расположение вблизи оживленной магистрали;

К негативным факторам местоположения Объекта оценки можно отнести следующие:

- малая визуальная доступность.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

6.4.1 Краткая характеристика объекта оценки

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН	Назначение
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	складское
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	офисное
	Итого:	13 535,40			

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Кадастровый номер:	77:02:0021006:3401
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3105/2; Условный номер 73425
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Складочная,
Площадь:	5968.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1950
Год завершения строительства:	1950
Кадастровая стоимость, руб.:	336839478.53
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:	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:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	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, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/011/2010-993 25.05.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		06.10.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-02/005/2011-555
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.09.2011 с 21.09.2011 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ескай.ру", ИНН: 7715780739
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого складского помещения, № ЭЦ-38/А/2011, выдан 20.06.2011, дата государственной регистрации: 06.10.2011, номер государственной регистрации: 77-77-
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	11.01.2011 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	77-77-12/038/2010-143	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 24.12.2009 по 01.11.2024 с 24.12.2009 по 01.11.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Правила ДУ, выдан 24.12.2009	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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:	отсутствуют

Кадастровый номер:	77:02:0021006:1058
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3105/; Условный номер 2300476 02.04.1998 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 77:02:0021006:3401
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, улица Складочная, дом 3, строение 7
Площадь:	7567.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
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.:	515558406.02
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:	77:02:0021006:1631, 77:02:0021006:1632, 77:02:0021006:1633, 77:02:0021006:1634, 77:02:0021006:1635, 77:02:0021006:1636, 77:02:0021006:1637, 77:02:0021006:1638, 77:02:0021006:1639, 77:02:0021006:1640,
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 08.01.1995	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/011/2010-997 25.05.2010 00:00:00
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.01.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-12/038/2010-145
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2009 по 01.11.2024 с 24.12.2009 по 01.11.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	основание государственной регистрации:	Правила ДУ, выдан 24.12.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид:	Аренда
	дата государственной регистрации:	28.05.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:	77-01/09-408/2004-648
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 28.05.2004 до 01.01.2009
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество Коммерческий банк "ТЭСТ", ИНН: 7744003222
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение б/н от 01.01.2006 к договору аренды от 01.01.2004 № б/н, выдан 01.01.2006, дата государственной регистрации: 28.04.2006, номер государственной регистрации: 77-77-02/046/2006-656 ДОГОВОР АРЕНДЫ № б/н от 01.01.2004г., выдан 01.01.2004
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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:	отсутствуют

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

6.4.2 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	275 748 257,40
				275 748 257,40

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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

№п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Выписка из ЕГРН	Назначение	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	складское	336 839 478,53
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	офисное	515 558 406,02
	Итого:	13 535,40				852 397 884,55

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Земельный участок 77:02:0021006:66

г Москва, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7

эксплуатации административно-производственных зданий

План ЗУ → План КК →



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:02:0021006:66
Кадастровый квартал:	77:02:0021006
Адрес:	г Москва, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7
Площадь декларированная:	11 774 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	эксплуатации административно-производственных зданий
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	275 748 257,4 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	12.12.2022
дата применения:	01.01.2023



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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Здание 77:02:0021006:3401 без координат границ

Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский,
 ул. Складочная, д. 3, стр. 3
 нежилое здание

Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0021006:3401
Кадастровый квартал:	77:02:0021006
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Складочная, д. 3, стр. 3
Наименование:	нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	5 968,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	336 839 478,53 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	10.12.2023
дата применения:	01.01.2024



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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Здание 77:02:0021006:1058
 Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, улица Складочная, дом 3, строение 7
 нежилое здание
 План ОКС → План ХК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	77:02:0021006:1058
Кадастровый квартал:	77:02:0021006
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, улица Складочная, дом 3, строение 7
Наименование:	нежилое здание
Назначение:	Нежилое здание
Площадь общая:	7 567,2 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	515 558 406,02 руб.
дата определения:	01.01.2023
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	10.12.2023
дата применения:	01.01.2024
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземный)	5

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

6.4.3 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)

6.4.4 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			

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

4	Парковка	подземная парковка или крытая многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная охраняемая парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраямой наземной автостоянке; стесненность, неудобный подъезд	3	отсутствие парковки	2
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 здания	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 охраняемыми системами. Здесь должна быть

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

закрытая подземная парковка площадью из расчета 1 автомобилеместо на 60 м кв. офисных помещений. А для работников в таких офисах созданы все необходимые условия быта и отдыха. Подклассы группы А Чтобы лучше ориентироваться в основных качествах элитных помещений, классы офисов группы А разделяют на подкатегории А+, А и А-. В первом случае помещение обладает всеми без исключения требованиями, перечисленными далее. Однако даже у самых элитных объектов аренды могут присутствовать некоторые недочеты. Если эти отклонения единичные и незначительные, помещение относят к группе А. Но в случае несоблюдения нескольких средних по важности требований, офис можно отнести к категории А-. Основные требования к зданиям А+ Элитные классы офисов должны обладать всеми без исключения нижеследующими характеристиками, чтобы относиться к категории А+. Они должны быть расположены в центральном деловом районе или вблизи него, возле коммуникаций транспортной развязки. Объект должен обладать прозрачной системой учета эксплуатационных расходов. Здесь должна быть входная группа и фойе. Высота от пола до потолка в 90% помещений не менее 2,7 м. Охраняемая парковка (не считая стихийной) имеет 1 машиноместо на 60 м кв. площади офисов. Энергоснабжение должно быть не менее 50 Вт на 1 м кв. арендуемого помещения. Система отопления, вентиляции и кондиционирования, как минимум, 2-х трубная. Планировка открытая, с сеткой колонн. Оптоволоконные телефонные системы и интернет обеспечивают выполнение рабочего процесса в полном объеме. Помещения общего пользования, входящие в оплату, составляют не более 12% площади аренды. Категория В Характеристики офисов, которым присвоен класс В, отличаются от предыдущей категории незначительно. Они могут быть не такими элитными, иметь менее выгодное расположение или обладать меньшим набором услуг по обслуживанию. Стандарты качества постоянно повышают требования к арендуемым нежилым помещениям. Иногда через несколько лет интенсивной эксплуатации в более низкую категорию попадает и престижный офис. Класс 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 6	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

- 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-) - С».

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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-, С».

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

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

В первую очередь отметим, что по данным Минэкономразвития темп роста ВВП страны в годовом выражении в августе 2024 года замедлился до 2,4% после увеличения на 3,5% месяцем ранее. При этом по итогам января-августа 2024 года ВВП вырос на 4,2%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в августе 2024 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 3,3% в июле. По итогам января-августа 2024 года промпроизводство выросло на 4,5%.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в августе сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к слабому росту на 0,1% после падения на 2,2% в июле. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 4,7% после увеличения на 6,6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост выпуска замедлился до незначительных 0,2% после увеличения на 4,1%, сохранявшегося на протяжении июня-июля. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска на 2,5% месяцем ранее сменился снижением на 1,2% в августе.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'24	-1,2	+9,8	-0,8	+2,3
Май'24	-0,3	+10,2	+4,2	+5,4
Июнь'24	-2,3	+5,7	+4,1	+6,4
Июль'24	-2,2	+6,6	+4,1	+2,5
Август'24	+0,1	+4,7	+0,2	-1,2
Январь-август'24	-0,4	+8,1	+3,4	+1,2

Таким образом, замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в августе способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением **Добычи полезных ископаемых**. При этом в августе только сегмент **Водоснабжение** оставался «в минусе», а по итогам января-августа динамика всех сегментов, за исключением «Добычи», положительная. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Вид продукции	Январь-август 2024	Август 2024 / Август 2023	Январь-август 2024 / Январь-август 2023
Добыча угля, млн тонн	275,0	-6,2%	-1,8%
Природный газ, млрд м3	377,0	+12,0%	+10,7%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	22,4	+30,3%	+7,3%
Мясо скота, млн тонн	2,5	+1,4%	+3,5%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	+7,2%	+2,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	-11,0%	-6,0%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	160,0	+2,1%	+0,1%
Спецодежда прочая, млрд руб.	43,2	> в 2,1 раза	+34,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,7	+4,9%	+3,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	19,0	-2,1%	-1,0%
Цемент, млн тонн	44,2	+0,7%	+3,4%
Бетон товарный, млн м3	46,1	+3,7%	+3,7%
Прокат готовый, млн тонн	41,0	-12,1%	-5,3%
Трубы стальные, млн тонн	8,6	-7,2%	-4,6%
Автомобили легковые, тыс. штук	442,0	+5,2%	+47,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	122,0	+4,9%	+13,0%

В **добывающем секторе** в августе продолжился рост объемов добычи **газа** и снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** сократился с 20% до 12%, однако темп роста добычи с начала года при этом практически не изменился (10,7% после 10,6%). Производство **СПГ** подскочило на 30% после увеличения на 1% месяцем ранее (за 8 месяцев увеличение на 7,3% после увеличения на 4,6% в январе-июле). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной. Выпуск **мяса скота** и **птицы** увеличился на 1,4% и 7,2% соответственно, при этом производство рыбных продуктов сократилось на 11%. С начала года лидером по темпам роста выпуска в продовольственном сегменте является **мяса скота** (+3,5%), в то время как **рыбные продукты** показывают снижение производства на 6%.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

В легкой промышленности рост объемов производства **спецодежды** в августе подскочил в 2,1 раза после роста на 20,6% в июле, при этом с начала года рост составляет уже 34,3% (месяцем ранее: 21,3%). Динамика выпуска **стройматериалов** вновь оказалась разнонаправленной. При этом лидером роста в сегменте стали **кирпичи** (+4,9%), в то время как производство **строительных блоков** снизилось на 2,1%. По итогам января-августа наиболее сильный рост выпуска отмечается у **бетона** (+3,7%), наиболее слабая динамика – у **строительных блоков** (-1,0%).

Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что падение производства **готового проката** в августе усилилось до 12,1% после снижения на 8,9% месяцем ранее. При этом падение выпуска **стальных труб** в августе замедлилось с 8,9% до 7,2%. По итогам января-августа объемы производства готового проката и стальных труб показали снижение на 5,3% и 4,6% соответственно. Что касается автомобилестроения, то рост производства **легковых автомобилей** в августе замедлился до 5,2% после 23,6% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** в августе составил 4,9% после увеличения на 16,3% в июле. По итогам января-августа рост производства грузовых автомобилей составил 13,0% (14,3% за семь месяцев), в то время как выпуск легковых авто вырос на 47,2% (55,2% за семь месяцев).

В конце сентября Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2024 года. Этот показатель составил 17,38 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 18,54 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль за семь месяцев 2024 года сократилась на 6,3% (за I полугодие снижение составляло 5,8%).

Показатель	 bf.arsagera.ru	Январь-июль 2024 г.	Справочно: Январь-июль 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+17 376,7	+18 542,4
Доля убыточных предприятий		27,9%	28,0%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,9%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2024 г., млрд руб.	Январь-июль 2024 г. / Январь-июль 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+415,3	+31,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 732,7	-4,0%
Обрабатывающие производства	+5 465,3	-4,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+794,9	-28,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+735,1	-28,5%
Водоснабжение	+62,5	+5,0%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 665,4	-21,3%
Строительство	+378,3	+10,6%
Транспортировка и хранение	+1 327,1	+22,6%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	+34,5	+25,9%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-22,4	-
Информация и связь	+511,7	-12,5%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+53,9	> в 2,2 раза

По итогам I полугодия 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первого полугодия, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -22,4 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяются **Гостиницы и предприятия общественного питания**, нарастившие свой финрез в 2,2 раза. Также значительный рост наблюдается в **Сельском хозяйстве (+31,7%)**, **Пассажирских перевозках на ж/д транспорте (+25,9%)**, а также **Транспортировке и хранении (+22,6%)**. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Обеспечении электроэнергией, газом и паром (-28,9%)**, при этом его составляющая, **Производство, передача и распределение электроэнергии** показало схожую динамику (-28,5%). Кроме того, двузначное снижение финреза показали сегменты **Оптовая, розничная торговля и ремонт (-21,3%)** и **Информация и связь (-12,5%)**.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в августе 2024 года составила 435 млрд руб., что на 42% выше результата июля в 306 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 23,2% выше, чем в августе 2023 года (353 млрд руб.). По итогам восьми месяцев 2024 года банковский сектор заработал 2,43 трлн руб. по сравнению с 2,37 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций августа отмечает, что темп роста корпоративного кредитования в этом месяце оставался высоким. Так, **корпоративный портфель** вырос на значительные 1,9% (или 1,5 трлн руб.), что, тем не менее, было несколько ниже июльского роста на 2,3%. По пояснениям ЦБ, прирост обеспечили рублевые кредиты компаниям из широкого круга отраслей, в основном направленные на пополнение оборотных средств. Регулятор отмечает, что бизнес продолжает предъявлять повышенный спрос на оборотное финансирование, что, вероятно, связано с увеличением операционных затрат, в том числе на логистику и заработные платы. По состоянию на 1 сентября объем корпоративного портфеля составил 82,9 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в августе их прирост составил 0,9%, что чуть выше увеличения на 0,7% в июле. При этом объемы выдач также несколько выросли, с 356 млрд руб. в июле до 375 млрд руб. По состоянию на 1 сентября объем ипотечного портфеля составил 19,8 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что по предварительным данным его темп роста в августе замедлился до 1,3% после 1,4% в июле. Это было связано как с ростом процентных ставок, так и с сокращением банками объема предложения из-за ужесточения макропруденциального регулирования (лимитов на одного заемщика с учетом долговой нагрузки). Тем не менее, темп роста потребительских кредитов продолжает оставаться высоким, а существенный объем выдач приходится на сегмент кредитных карт, где ставки всегда находятся на достаточно высоком уровне и поэтому не являются чувствительными к росту ключевой ставки. По состоянию на 1 сентября объем портфеля потребительских кредитов составил 15,3 трлн руб.

Также Банк России отметил, что банковский сектор в августе продолжил предъявлять высокий спрос на ОФЗ. Портфель **долговых ценных бумаг** сектора увеличился на 0,9 трлн руб. (+0,2%) после сокращения на 0,1 трлн руб. (или -0,3%) в июле. Рост портфеля обеспечили вложения в ОФЗ за счет выкупа новых выпусков на 158 млрд руб. из 211 млрд руб., предложенных Минфином (75%). В августе ведомство выпустило одинаковое количество бумаг с постоянным и переменным купоном. При этом по-прежнему большим спросом у банков пользуются ОФЗ с переменным купонным доходом для снижения своих процентных рисков в ожидании роста

ставок. По состоянию на 1 сентября объем вложений банковского сектора в облигации составил 21,1 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в сентябре 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в интервале 0,06%-0,19%, за исключением первых чисел месяца, когда наблюдалась дефляция в 0,02%. За весь сентябрь рост цен составил 0,48% (в сентябре прошлого года инфляция составила 0,87%) после 0,20% месяцем ранее. В годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась до 8,63% по сравнению с 9,05% на 1 сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Июнь	0,64%	0,37%
Июль	1,14%	0,63%
Август	0,20%	0,28%
Сентябрь	0,48%	0,87%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В сентябре 2024 года среднее значение курса доллара выросло до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом Банк России отмечает, что чистые продажи иностранной валюты со стороны крупнейших экспортеров в сентябре снизились на 30% относительно августа и составили \$8,3 млрд. Снижение чистых продаж было связано с изменением структуры расчетов по экспорту, в которой все большую роль стали играть расчеты в рублях. Но вместе с этим, по комментариям ЦБ, общее снижение продаж иностранной валюты экспортерами на российском рынке было компенсировано наращиванием продаж со стороны российских кредитных организаций. Кроме того, население по итогам месяца впервые с августа 2023 года перешло к нетто-продажам иностранной валюты за рубли. Ослабление рубля в сентябре Банк России связывает «...с адаптацией посттрейдинговых расчетов на российском рынке к введенным в июне инфраструктурным ограничениям», хотя мы не находим логичным подобное объяснение.

Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'24	91,8	89,8	90,6
Июнь'24	89,8	85,7	87,8
Июль'24	85,7	86,3	87,5
Август'24	86,3	91,2	89,2
Сентябрь'24	91,2	92,7	91,2

Отметим, что 13 сентября состоялось очередное заседание Совета Директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была повышена на 100 б.п. до 19% годовых. Регулятор отметил, что текущее инфляционное давление остается высоким и пока не демонстрирует тенденцию к

снижению, инфляционные ожидания населения и бизнеса продолжают расти. Кроме того, было отмечено, что данные указывают на замедление роста российской экономики, которое связано с нарастанием ограничений на стороне предложения и со снижением внешнего спроса. При этом остается значительным отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Сохраняется высокой и потребительская активность, по данным ЦБ, ее поддерживает рост доходов населения. Ситуация на рынке труда остается жесткой: безработица летом вновь обновила минимум (который держался в июне-августе на уровне 2,4%), также сохраняется значительный дефицит трудовых ресурсов, а рост заработных плат остается повышенным, продолжая опережать рост производительности труда. В ходе заявления по итогам заседания Банк России признал, что годовая инфляция по итогам 2024 года может превысить июльский прогнозный диапазон регулятора в 6,5-7% годовых, а также допустил возможность дальнейшего повышения ключевой ставки на следующем заседании в октябре. Что касается реакции курса рубля на решение ЦБ по ставке, то курс рубля на Московской бирже не изменился по отношению к китайскому юаню, так как, вероятно, решение регулятора уже было учтено рынком.



В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России в середине сентября опубликовал предварительные данные об основных агрегатах платежного баланса страны по итогам января-августа 2024 года.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:		Изменение
	Январь-август 2024 г.	Январь-август 2023 г.	
Счет текущих операций	40,5	29,0	+39,7%
Торговый баланс	86,4	74,7	+15,7%
Баланс услуг	-25,3	-24,3	+4,1%
Баланс первичных и вторичных доходов	-20,6	-21,4	-3,7%
	1.09.24	1.09.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	613,715	581,659	+5,5%

По данным ЦБ, профицит **счета текущих операций** платежного баланса в этом периоде вырос почти на 40% по отношению к соответствующему периоду годом ранее до \$40,5 млрд на фоне роста профицита **торгового баланса**, связанного в первую очередь со снижением импорта товаров. При этом в августе положительное сальдо счета текущих операций составило \$2,5 млрд по сравнению с дефицитом в размере \$1,6 млрд месяцем ранее, что было обусловлено значительным сокращением дефицита баланса инвестиционных доходов. Величина профицита **торгового баланса** увеличилась на 15,7% до \$86,4 млрд. Дефицит **баланса услуг** увеличился на незначительные 4,1% до \$25,3 млрд. Что касается **баланса первичных и вторичных доходов**, то его отрицательное сальдо сократилось на 3,7% до \$20,6 млрд. В целом, последние два показателя находятся на сопоставимом уровне со значениями за прошлогодний период.

Также отметим, что объем **золотовалютных резервов** по состоянию на начало сентября на годовом окне увеличился на 5,5% до \$613,7 млрд.

Выводы:

- **ВВП в августе 2024 года превысил уровень прошлого года на 2,4% после роста на 3,5% в июле. При этом по итогам января-августа 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 4,5% к соответствующему периоду годом ранее;**
- **Промпроизводство в августе в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 3,3% месяцем ранее. За восемь месяцев 2024 года рост промпроизводства составил 4,5%;**
- **Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам января-июля 2024 года составил 17,38 трлн руб., сократившись на 6,3% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;**
- **В банковском секторе прибыль в августе составила 435 млрд руб. после 306 млрд руб. за июль. С начала 2024 года кредитные организации заработали 2,43 трлн руб. по сравнению с 2,37 трлн руб. в аналогичном периоде годом ранее.;**

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

- **На потребительском рынке в сентябре 2024 года цены выросли на 0,48% после увеличения на 0,20% в августе, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция замедлилась до 8,63% после 9,05% месяцем ранее;**
- **Среднее значение курса доллара США в сентябре 2024 года увеличилось до 91,2 руб. после 89,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара вырос до 92,7 руб., что могло быть связано со снижением продаж валютной выручки экспортерами;**
- **По итогам заседания Совета директоров Банка России 13 сентября ключевая ставка была повышена на 100 базисных пунктов, с 18% до 19% годовых;**
- **Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-августа 2024 года составило \$40,5 млрд, продемонстрировав рост на 39,7% по отношению к аналогичному периоду предыдущего года;**
- **Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 сентября 2024 года на годовом окне увеличился на 5,5% до \$613,7 млрд.**

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-sentiabr-2024>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяженность границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой. Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со всеми другими странами, реализации различных совместных проектов.

Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
 (изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1/2 2024 г - 89,51 трлн. руб.)	+5,8	-1,2	+3,8	+4,7
2.	Инвестиции в основной капитал (1/2 2024 г - 14,37 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-авг 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,2
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,5
6.	Продукция сельского хозяйства – 4,31 трлн. руб.	-0,3	-3,2
7.	Строительство (объем СМР) – 9,36 трлн. руб.	+8,7	+2,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий - в том числе, жилых зданий и помещений – 71,3 млн. кв.м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 356,7 млрд. пасс-км	+12,8	+7,1
10.	Грузооборот транспорта – 3 694,2 млрд. т-км	-0,6	+0,5
11.	Оборот розничной торговли – 35,45 трлн. руб.	+6,4	+8,0
12.	Объем платных услуг населению – 11, 18 трлн. руб.	+4,4	+3,6
13.	Оборот общественного питания – 2 171,9 млрд. руб.	+10,2	+8,5
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+16,1
	- потребительская	+5,9	+8,2

(изменение в рублях)

	23/22г., %	Янв-июль 24/23, %
15. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
- номинальная	+14,1	+18,1
- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+9,2

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Янв 24/23г., %	авг 24/23г., %
16. Задолженность по кредитам физических лиц на 01.08.24 - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+23,4	+20,2
17. Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.08.24	+23,9	+16,6
18. Международные резервы (ЗБР) на 20.09.24г.: 625,2 млрд. долл. США	-1,7	+8,5

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.24г. : 12,166 трлн. руб. (6,4 % от ВВП) или 133,42 млрд. долл. США	-11,8	-11,2
20.	Государственный внешний долг на 01.09.24г. 53,35 млрд. долл. США	0,0	-4,3

Другие показатели		01.01.2020	09.09.2024
21.	Ключевая ставка ЦБ РФ с 16.09.24г. , %	+6,25	+19,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.10.2024	61,91	94,51
23.	Нефть Brent на 09.09.2024 (Urals – Brent *0,89)	68,36	74,94

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разрушению хозяйственных связей всех предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение экономических связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения и переориентации рынков.

Изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики, снизилось внешние риски, повысило стимулы предприятий импортозамещающих отраслей. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли, растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговли и общественного питания, пассажирооборот общественного транспорта. Растет оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Все это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП.

Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженность перед банками. Снижение курса рубля ведет к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса и населения, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции обусловил рост потребительских цен.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные [федеральные программы](#) развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%,
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным [Росреестра](#), за январь-июнь 2024 года заключено **439 735** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **18 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки в последние 3-4 года положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд; усилилась роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения. Вместе с тем, это привело к высокому росту цен нового жилья и к высокой кредитной нагрузке населения, возникло необоснованное превышение цен новостроек над доходами и накоплениями населения, влекущее за собой риски кризиса рынка новостроек.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентировался на рынок новостроек и также рос. Вместе с тем, был отмечен тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентировались на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки в большинстве своем морально устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустраняемому физическому износу, что естественно отражалось в некотором снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, относительная политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. По-прежнему востребованы комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома компактного формата (100-150 кв.м.), обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение с 1 июля 2024 года объемов субсидирования льготной ипотеки (выдаваемой на общих основаниях) частично охладит первичный рынок, снизит спрос и сдержит рост цен первичного рынка жилья. Возможно незначительное снижение цен в сегментах перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: спрос сократится, скидки на торг повысятся, естественная конкуренция застройщиков приведет к незначительной коррекции цен, но в условиях обесценивания денег рынок быстро стабилизируется.
2. Вторичка, которая в последние годы отставала в росте цен, станет "догонять" первичку; на фоне коррекции цен первичного рынка вторичный рынок жилья будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.
3. Коммерческая недвижимость.

Сохранится востребованность торговых площадей, площадей для предоставления услуг и общественного питания.

В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости под пищевое, энергозатратное промышленное производство (новые здания и площадки), производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развитие туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство населенных пунктов).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают развития земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

Строительство недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения, накопления и преумножения средств, превышая темпы роста цены золота за

этот же период почти вдвое. Это тем более актуально в России при её самодостаточности и на фоне волатильности рубля, его постоянной девальвации и высокой вероятности дефолта США, и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2024.pdf>
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_kim/svs/
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
4. <https://ria.ru/2024/01/10/rosdolg-1920410931.html?in=1>

Анализ подготовлен специалистами СтатРейтл и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРейтл. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить по адресу эл. почты: statreitl@bk.ru.

Приложение 1

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 2 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2024.pdf> - по регионам).

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве по данным <https://rosreestr.gov.ru/>

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика	Янв-июнь 2023	Янв-июнь 2024	динамика
1	Российская Федерация	372 679	439 735	1,18	337 664	415 793	1,23
2	Всего по Центральному ФО	124 924	143 407	1,15	109 271	133 472	1,22
3	Белгородская область	808	742	0,92	769	742	0,96
4	Брянская область	1 204	1 558	1,29	1 067	1 493	1,40
5	Владимирская область	1 285	1 506	1,17	1 026	1 479	1,44
6	Воронежская область	5 084	6 483	1,28	4 816	6 083	1,26
7	Ивановская область	1 118	1 344	1,20	943	1 099	1,17
8	Калужская область	1 866	1 449	0,78	1 751	1 404	0,80
9	Костромская область	664	724	1,09	657	721	1,10
10	Курская область	662	958	1,45	638	948	1,49
11	Липецкая область	616	1 505	2,44	605	1 502	2,48
12	Московская область	30 724	41 832	1,36	24 999	35 311	1,41
13	Орловская область	891	981	1,10	841	972	1,16
14	Рязанская область	2 694	4 026	1,49	2 457	3 907	1,59
15	Смоленская область	1 345	1 476	1,10	1 256	1 448	1,15
16	Тамбовская область	1 060	1 141	1,08	991	1 140	1,15
17	Тверская область	1 534	1 793	1,17	1 510	1 772	1,17
18	Тульская область	3 904	4 322	1,11	3 272	4 227	1,29
19	Ярославская область	2 226	2 667	1,20	2 035	2 492	1,22
20	Москва	67 239	68 900	1,02	59 638	66 732	1,12
21	Всего по Северо-Западному ФО	46 159	56 651	1,23	40 099	54 771	1,37
22	Республика Карелия	900	907	1,01	872	902	1,03
23	Республика Коми	803	335	0,42	803	335	0,42
24	Архангельская область	2 212	2 510	1,13	1 874	2 492	1,33
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	1 413	1 542	1,09	1 331	1 538	1,16
27	Калининградская область	3 442	4 291	1,25	3 323	4 215	1,27
28	Мурманская область	2	11	5,50	2	6	3,00
29	Новгородская область	555	656	1,18	543	647	1,19
30	Псковская область	910	1 020	1,12	888	1 020	1,15
31	Санкт-Петербург	25 885	33 831	1,31	21 350	32 484	1,52

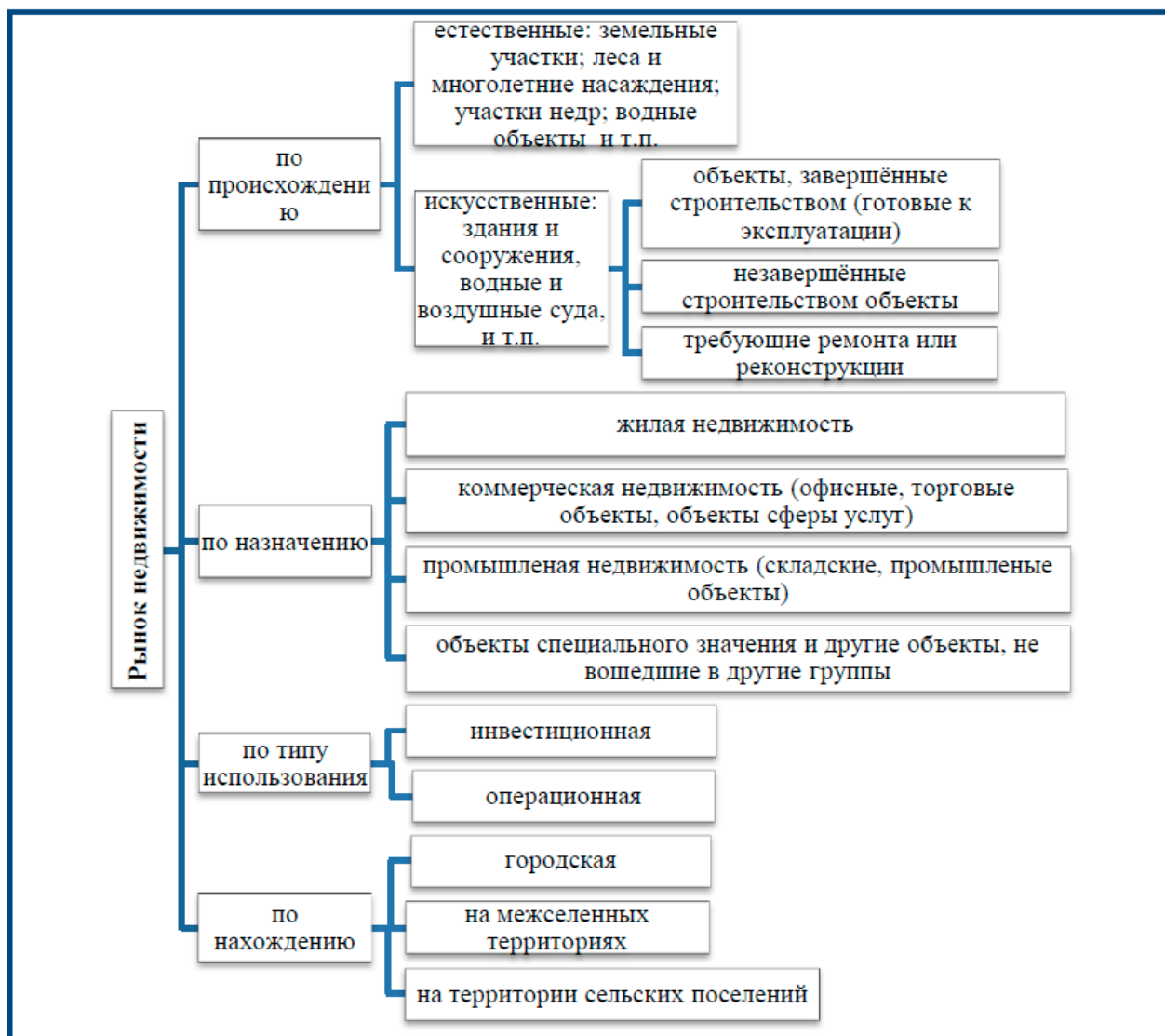
32	Ленинградская область	10 037	11 548	1,15	9 113	11 132	1,22
33	Всего по Южному ФО	48 773	64 472	1,32	45 714	58 446	1,28
34	Республика Адыгея	828	2 151	2,60	721	2 093	2,90
35	Республика Калмыкия	203	160	0,79	140	118	0,84
36	Краснодарский край	29 327	33 901	1,16	29 084	33 574	1,15
37	Астраханская область	1 466	3 364	2,29	1 437	3 257	2,27
38	Волгоградская область	4 044	4 212	1,04	3 688	4 084	1,11
39	Ростовская область	10 031	13 000	1,30	9 440	12 617	1,34
40	Республика Крым	2 481	6 842	2,76	852	1 878	2,20
41	Севастополь	393	842	2,14	352	825	2,34
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	9 407	11 334	1,20	8 247	9 938	1,21
43	Республика Дагестан	406	527	1,30	75	13	0,17
44	Республика Ингушетия	37	31	0,84	37	0	-
45	Кабардино-Балкарская Республика	1 229	695	0,57	898	165	0,18
46	Карачаево-Черкесская Республика	29	140	4,83	29	140	4,83
47	Республика Северная Осетия - Алания	1 221	555	0,45	1 026	539	0,53
48	Чеченская Республика	43	30	0,70	9	30	3,33
49	Ставропольский край	6 442	9 356	1,45	6 173	9 051	1,47
50	Всего по Приволжскому ФО	53 740	61 298	1,14	50 447	59 169	1,17
51	Республика Башкортостан	7 681	9 841	1,28	6 756	9 448	1,40
52	Республика Марий Эл	1 399	1 544	1,10	1 390	1 525	1,10
53	Республика Мордовия	631	557	0,88	631	557	0,88
54	Республика Татарстан	8 793	12 654	1,44	7 772	11 172	1,44
55	Удмуртская Республика	4 510	5 401	1,20	4 510	5 401	1,20
56	Чувашская Республика - Чувашия	3 354	3 056	0,91	3 318	3 056	0,92
57	Кировская область	1 774	1 847	1,04	1 648	1 846	1,12
58	Нижегородская область	5 860	5 157	0,88	5 387	5 097	0,95
59	Оренбургская область	1 806	2 208	1,22	1 806	2 208	1,22
60	Пензенская область	4 089	4 536	1,11	3 952	4 481	1,13
61	Пермский край	5 440	5 981	1,10	5 412	5 974	1,10
62	Самарская область	4 130	4 918	1,19	3 761	4 811	1,28
63	Саратовская область	1 813	1 002	0,55	1 644	997	0,61
64	Ульяновская область	2 460	2 596	1,06	2 460	2 596	1,06
65	Всего по Уральскому ФО	38 457	44 585	1,16	37 237	44 032	1,18
66	Курганская область	1 184	1 215	1,03	1 184	1 215	1,03
67	Свердловская область	17 072	20 157	1,18	16 317	19 767	1,21
68	Тюменская область	13 211	14 946	1,13	12 812	14 910	1,16
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 966	2 064	1,05	1 966	2 045	1,04
70	Ямало-Ненецкий АО	720	556	0,77	720	468	0,65
71	Челябинская область	4 304	5 647	1,31	4 238	5 627	1,33
72	Всего по Сибирскому ФО	36 103	38 323	1,06	32 970	37 386	1,13
73	Республика Алтай	171	151	0,88	171	151	0,88
74	Республика Тыва	496	2 125	4,28	478	2 125	4,45
75	Республика Хакасия	1 209	969	0,80	1 195	967	0,81
76	Алтайский край	3 961	3 516	0,89	3 806	3 487	0,92
77	Красноярский край	5 934	5 312	0,90	5 713	5 297	0,93
78	Иркутская область	4 382	3 124	0,71	4 198	3 061	0,73
79	Кемеровская область - Кузбасс	1 861	2 174	1,17	1 837	2 143	1,17
80	Новосибирская область	16 197	18 170	1,12	13 897	17 412	1,25
81	Омская область	1 178	1 433	1,22	990	1 400	1,41
82	Томская область	714	1 349	1,89	685	1 343	1,96
83	Всего по Дальневосточному ФО	15 116	19 517	1,29	13 679	18 431	1,35
84	Республика Бурятия	1 398	1 928	1,38	1 315	1 903	1,45
85	Республика Саха (Якутия)	1 978	1 987	1,00	1 610	1 555	0,97
86	Забайкальский край	632	910	1,44	632	910	1,44
87	Приморский край	5 669	8 089	1,43	5 021	7 501	1,49
88	Хабаровский край	2 924	4 264	1,46	2 586	4 223	1,63
89	Еврейская АО	0	0	-	0	0	-
90	Амурская область	1 730	1 460	0,84	1 730	1 460	0,84
91	Камчатский край	0	125	-	0	125	-
92	Магаданская область	2	0	-	2	0	-
93	Чукотский АО	0	0	-	0	0	-
94	Сахалинская область	783	754	0,96	783	754	0,96
95	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ	0	148	-	0	148	-
96	Донецкая Народная Республика	0	143	-	0	143	-
97	Запорожская область	0	0	-	0	0	-
98	Луганская Народная Республика	0	5	-	0	5	-
99	Херсонская область	0	0	-	0	0	-

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/108-arkhiv-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki/2323-arkhiv-pdf-analiz-obshchej-politicheskoy-i-sotsialno-ekonomicheskoy-obstanovki>

7.2 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

7.3 Анализ рынка объекта оценки

7.3.1 Рынок офисной недвижимости Москвы.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ. 2 КВАРТАЛ 2024 ГОДА

- Объемы нового строительства 1 полугодия превзошли показатели аналогичного периода прошлого года более чем в 3 раза. Но такой значительный рост показателя обеспечен благодаря вводу бизнес-центра Moscow Towers офисной площадью 263 тыс. м²
- Объем анонсированных проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., по-прежнему находится на уровне 800 тыс. м². В связи с внушительным количеством объектов на продажу, основная часть будущего предложения будет вводиться реализованной.
- На рынке сохраняется высокий уровень деловой активности. По итогам 1 полугодия суммарное чистое поглощение уже превышает значение всего 2023 г. на 48%.
- Уровень вакантных площадей продолжает стремительно снижаться. В течение 2 квартала доля свободных помещений снизилась 1,4 п.п. в среднем по рынку. Это минимальное значение показателя за последние 14 лет наблюдений.
- В классе А средневзвешенная запрашиваемая базовая ставка аренды в течение 2 квартала снизилась на 1,5%. Снижение средневзвешенного значения является техническим и обусловлено структурой предложения: вследствие увеличения спроса, с рынка ушли офисные предложения в ключевых деловых районах, где коммерческие условия выше.
- Вследствие стабильного спроса, постепенно растут ожидания собственников. Крупные собственники в наиболее востребованных субрынках повышают запрашиваемые арендные ставки на свои предложения.



Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1-2 кв. 2024 г., тыс. м² *



Поглощение офисных площадей в 1-2 кв. 2024 г., тыс. м² *



* Изменение по сравнению с показателями 1-2 кв. 2023 г.

Уровень вакантных площадей на конец 2 кв. 2024 г.**



Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на конец 2 кв. 2024 г., Р за м²/в год **



** Изменение по сравнению с показателями на конец 4 кв. 2023 г.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

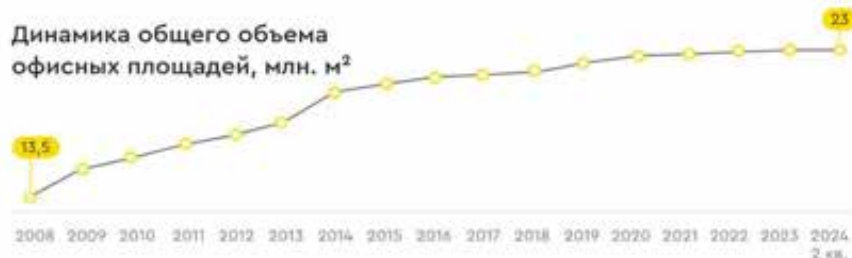
ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 1 полугодия 2024 г. общий объем рынка качественных офисных помещений в Москве составил 23 млн. м², из которых 26%, или 5,9 млн.м², соответствуют классу А, 37%, или 8,5 млн.м², относятся к объектам класса Б+ и 37%, или 8,6 млн.м² – к классу Б-.

В течение 1 полугодия было введено 349 тыс.м² офисных площадей, что более чем в 3 раза превышает объемы аналогичного периода прошлого года. Но такой значительный рост показателя обеспечен благодаря вводу во 2 квартале бизнес-центра Moscow Towers офисной площадью 263 тыс.м², что составляет 75% от общего объема нового строительства за первые шесть месяцев года.



Динамика общего объема офисных площадей, млн. м²



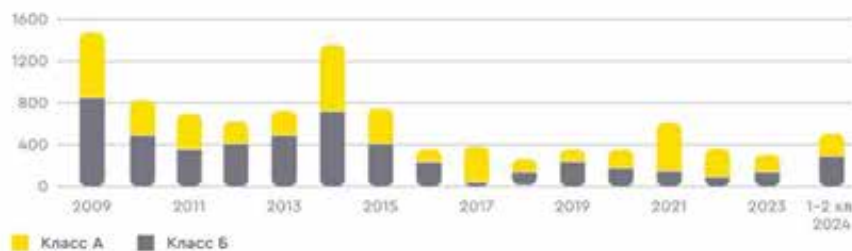
Во 2 квартале введено 301 тыс. м² офисных площадей, из которых только 13% доступны на открытом рынке. Выделяются объекты: офисный комплекс Moscow Towers, 3-я очередь комплекса «Останкино БП», бизнес-центр White Sea и второе здание Pochtovaya Plaza.

Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 год, составляет 800 тыс. м². Однако возможны задержки в завершении крупных объектов, поэтому реальный объем может быть около 600 тыс. м². При этом 90% заявленных объектов относятся к классу А.

Большая часть будущего предложения 2024 г., а именно 70%, по-прежнему предлагается к реализации в формате продажи. Суммарно до конца 2027 г. на рынок продаж могут быть введены новые проекты общей офисной площадью около 1,5 млн. м².

В связи с внушительным количеством ожидаемых объектов на продажу, а также зданий формата built-to-suit, основная часть будущего предложения будет вводиться частично или полностью реализованной.

Прирост новых качественных офисных площадей, тыс. м²



Общий объем офисных площадей на конец 2 кв. 2024 г.



Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 2 кв. 2024 г.*, тыс. м²

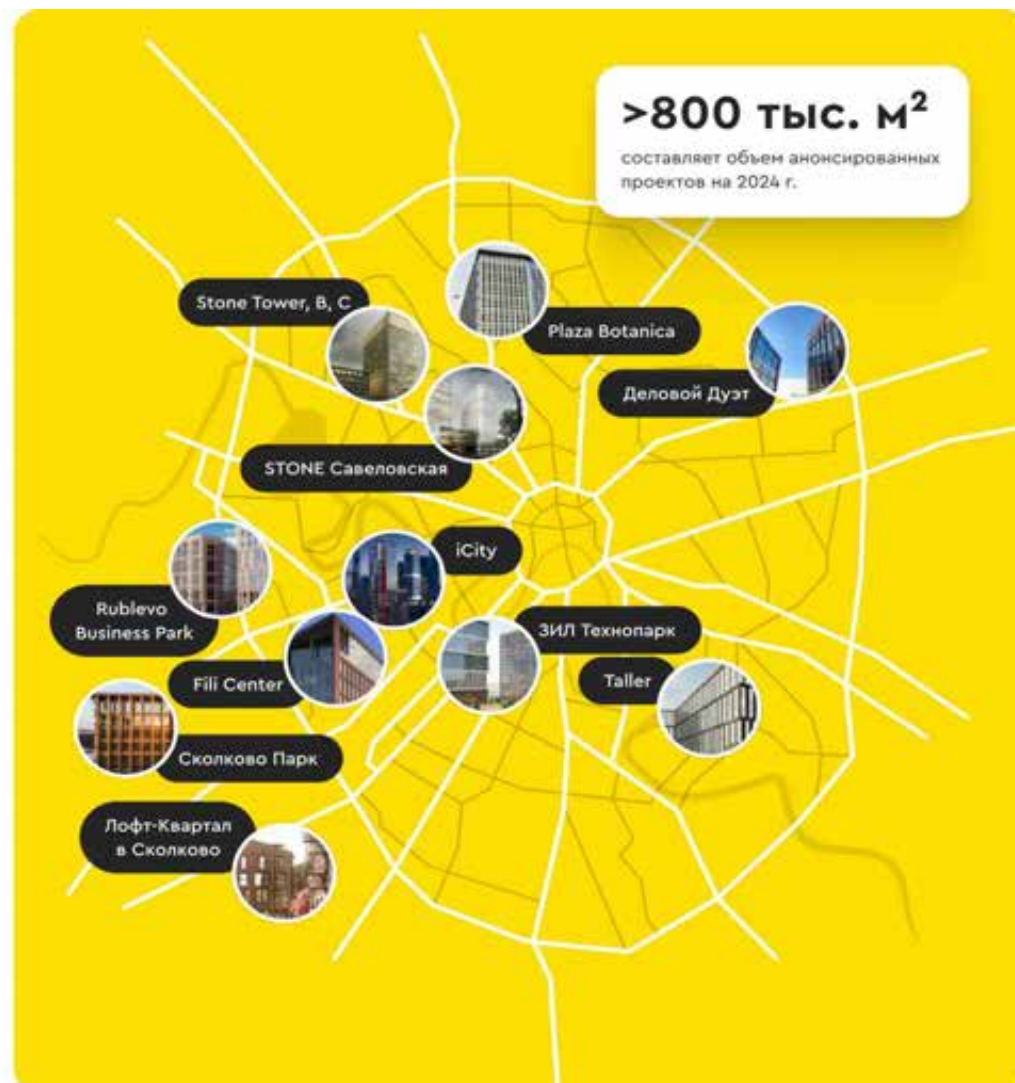
Moscow Towers 1-й Красногвардейский пр-д, 11 Гранд Сити	A	263
Останкино, очередь 3 Огородный пр-д, вл. 16 ГК «Пионер»	Б+	20
Pochtovaya Plaza, здание 2 Фридриха Энгельса ул., 46 Fortis Ltd	Б+	7,5
White Sea Ленинградское ш., 61, стр. 2 СУ-7 ФС	A	6,25

* Объекты, введенные в эксплуатацию, или объекты с завершённой реконструкцией во 2 кв. 2024 г.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

НАИБОЛЕЕ ЗНАЧИМЫЕ ОБЪЕКТЫ, ОЖИДАЕМЫЕ К ВВОДУ В 2024 Г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Площадь
STONE Савеловская	Двинцев ул., 3	STONE	A	93,175
Сколково Парк, очередь 1	Одинцовский р-н, поселок Заречье	Millhouse	A	85,900
Rublevo Business Park	Одинцовский район, д. Раздоры (64 км МКАД)	Пионер-М	A	62,000
Лофт-Квартал в Сколково	Большой б-р	ГК Монолитхолдинг	A	46,850
iCity, башня T1	Шмитовский пр-д, вл. 37	MR Group	A	46,500
Stone Tower, B, C	Бумажный пр-д, 19, стр. Б, С	STONE	A	43,000
Taller	Жуков пр-д, 8	Колди-Групп	A	34,000
Plaza Botanica	1-я Леонова ул., 22	ГК «Пионер»	A	29,500
ЗИЛ Технопарк, комплекс Б	Автозаводская ул., вл. 23, кор. 15, 85, 86, 310	ИТЭЛМА	A	29,400
Fili Center	Промышленный пр-д, вл. 5	АО «ФОРП»	A	25,749
Деловой Дуэт	Шумкина ул., 14, стр. 5, 13	Мострансклад	A	22,700



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

СПРОС

На рынке сохраняется высокий уровень деловой активности. По итогам 1 полугодия суммарное чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период, составило 838 тыс. м². Что уже превышает значение всего 2023 г. на 48%.

В условиях ввода с минимальным доступным предложением и стабильного спроса, чистое поглощение продолжает расти. В результате, во 2 квартале чистое поглощение достигло 623 тыс. м².

Класс А

Высококачественные офисные предложения наиболее востребованы. За шесть месяцев чистое поглощение достигло 529 тыс. м². В ЦАО активное вымывание площадей, показатель достиг 83 тыс. м². Рост чистого поглощения также поддержал ввод крупного объекта, полностью реализованного к завершению строительства.

Класс Б+

Благодаря стабильному спросу на площади в востребованных локациях, чистое поглощение за 1 полугодие равно 258 тыс. м². В 4 квартале показатель составил 167 тыс. м².

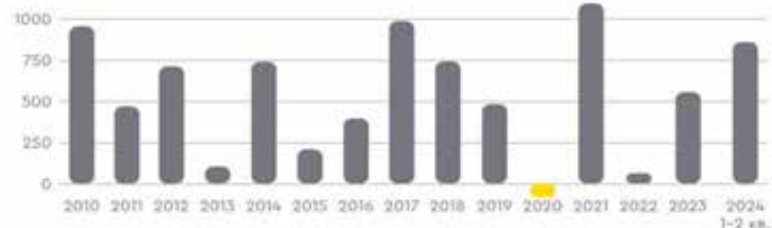
Класс Б-

В течение 2 квартала объемы чистого поглощения выросли по сравнению с 1 кварталом и составили 38 тыс. м². Таким образом, суммарный показатель за все 1 полугодие составил 50 тыс. м².

Поглощение офисных площадей 1–2 кв. 2024 г., тыс. м²*



Динамика чистого поглощения офисных площадей, тыс. м²



Если рассматривать распределение спроса по сферам деятельности компаний, заинтересованных в аренде/покупке офиса, то по итогам 2 квартала 2024 г. первое место занимает IT сектор, на него приходится 14% от общего числа поступающих заявок. На втором месте находятся представители производственного сектора. Количество обращений от них увеличилось и на конец июня составило 13%. Третье место занимают строительные и торговые компании с 10% поступающих запросов на каждую отрасль.

Ввиду дефицитного предложения, среди арендаторов усиливается конкуренция за лучшие офисные опции в ключевых деловых районах. Этому также способствует наличие потребности в качественных помещениях, в первую очередь, площадью более 2 тыс. м². Такая тенденция сохранится и дальше. Однако, с учетом ограниченности качественного предложения, а также совершенствования транспортной системы и комплексного развития территорий, районы, ранее не пользующиеся высоким спросом, могут стать более популярными среди арендаторов и покупателей офисных площадей.

Количество сделок по покупке офисов будет увеличиваться. Предложения по продаже отдельных офисных блоков продолжают активно пользоваться спросом, как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Условия ограниченного рынка в качественных площадях поддерживает спрос на объекты в стадии строительства. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2024 г., распродано уже около 80% таких площадей. Привлекательность данного подхода связана с более низкими ценами на старте продаж, а также гибкими условиями приобретения, которые может предоставить девелопер.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Кол-во обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1–2 кв. 2024 г.*



* Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ИМ от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1-2 кв. 2024 г.

КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ, СОВЕРШЕННЫЕ В ТЕЧЕНИЕ 2 КВ. 2024 Г.

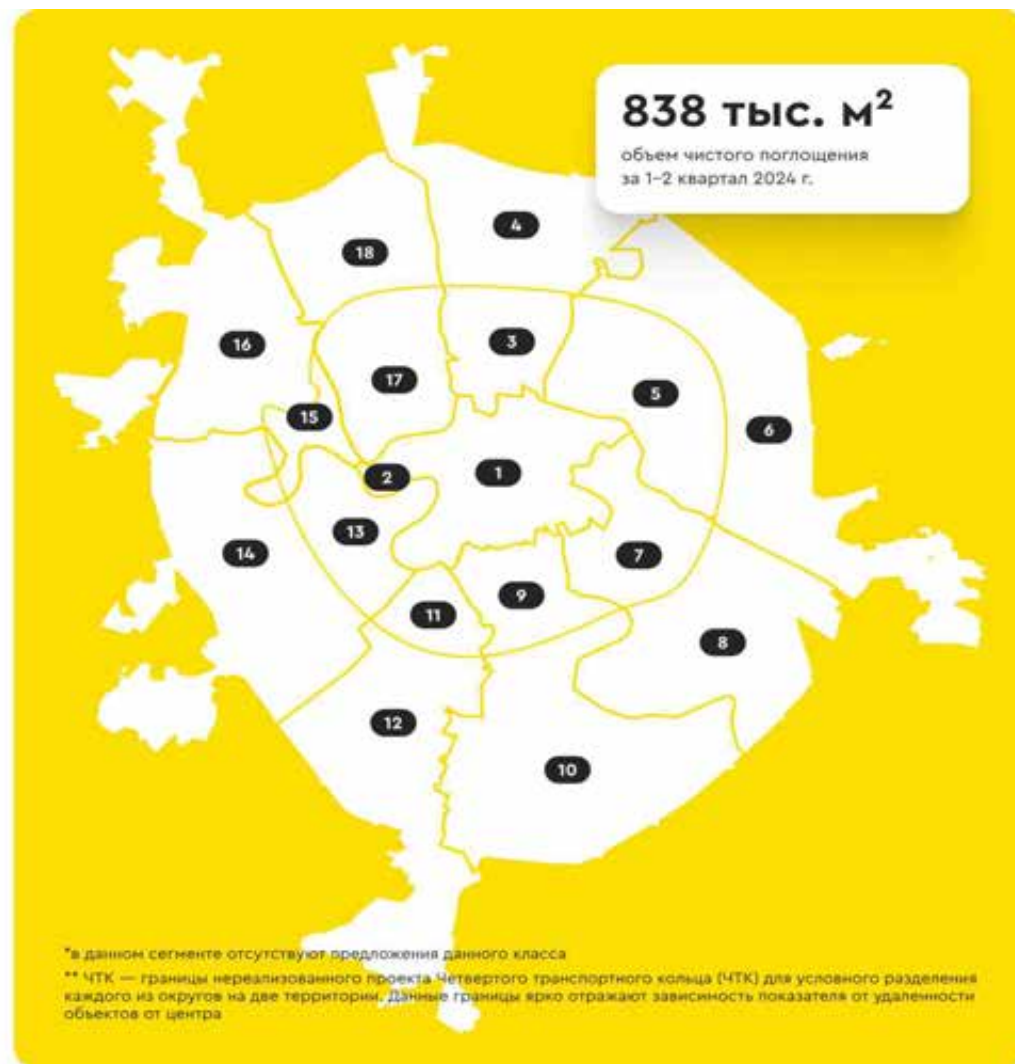
Компания	Площадь, м²	Тип сделки	Название объекта	Адрес объекта
ОЭЗ Технополис Москва	78,716	покупка	Стратос	Никола Тесла ул., 1, стр. 1
Kept	10,500	аренда	Алкон 3	Ленинградский пр-т, 34А
HeadHunter	9,165	аренда	АФИ 2В	2-я Брестская ул., 50/2
Business Club	5,388	аренда	—	Газетный пер., 17
Yadro	4,700	аренда	Искра-парк	Ленинградский пр-т, 35, стр. 1
ВсеИнструменты.ру	4,660	аренда	Белые Сады	Лесная ул., 9
AMT	3,800	аренда	—	Ружейный пер., 6, стр. 1, 2
TV BRICS	3,387	аренда	—	Рубцов пер., 13
Kari	3,012	аренда	Комсити	Киевское ш. 22-й (п Московский) км, 6, стр. 1
АО «ВПО «ЗАЭС»	2,814	аренда	—	Переяславский пер., 4
Технический Заказчик Фонда Развития Территорий	2,466	аренда	—	Пудовкина ул., 13
СЛ Медиа	2,443	аренда	Саммит	Тверская ул., 22
Каргономика	2,101	аренда	Комсити	Киевское ш. 22-й (п Московский) км, 6, стр. 1
Автотор	1,600	аренда	Новосушецкий	Сушецкий Вал ул., 18
Промышленная Группа Дом Металла	1,571	аренда	PTC Рублевский	Рублевское ш., 48/1
УК «Ресурс Финанс»	1,381	аренда	Комсити	Киевское ш. 22-й (п Московский) км, 6, стр. 1
MR Group	1,361	аренда	NEVA TOWERS	1-й Красногвардейский пр-д, 17-18
Автотор-Инжиниринг	1,287	аренда	Звенигородский	Звенигородское ш., 18/20, хор. 1, 2
НТЦ РЭБ*	1,263	аренда	—	Кульнева ул., 3, стр. 1

* Консультант сделки компания ИМ

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

ЧИСТОЕ ПОГЛОЩЕНИЕ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В 1-2 КВ. 2024 Г.

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-	ИТОГО
1 ЦАО	83,2	48,3	19,9	152,0
2 Москва-Сити	285,6	4,9	-*	290,5
3 СВАО до ЧТК**	17,9	23,6	-0,2	41,3
4 СВАО после ЧТК**	-*	7,3	8,6	15,9
5 ВАО до ЧТК**	9,1	14,5	8,0	31,6
6 ВАО после ЧТК**	-*	0,0	1,7	1,7
7 ЮВАО до ЧТК**	0,0	-1,8	-15,9	-17,7
8 ЮВАО после ЧТК**	-*	0,0	0,4	0,4
9 ЮАО до ЧТК**	21,1	79,0	12,6	112,7
10 ЮАО после ЧТК**	-*	3,8	0,5	4,3
11 ЮЗАО до ЧТК**	-1,6	-10,6	0,6	-11,6
12 ЮЗАО после ЧТК**	41,1	-5,3	1,1	36,9
13 ЗАО до ЧТК**	2,7	11,9	2,9	17,5
14 ЗАО после ЧТК**	52,4	49,2	-0,6	101,0
15 СЗАО до ЧТК**	-*	-1,8	0,0	-1,8
16 СЗАО после ЧТК**	2,1	9,1	4,3	15,6
17 САО до ЧТК**	13,8	10,6	3,2	27,7
18 САО после ЧТК**	1,0	1,2	2,3	4,5

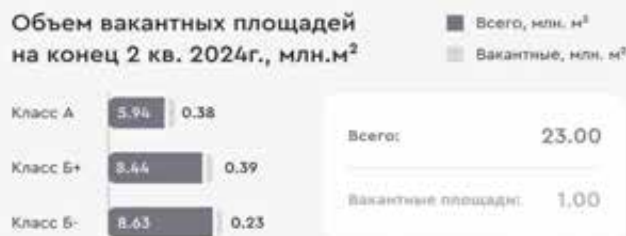


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

ВАКАНТНЫЕ ПЛОЩАДИ

Уровень вакантных площадей продолжает стремительно снижаться. По итогам 1 полугодия доля свободных помещений составила 4,4% в среднем по рынку, снизившись на 1,4 п.п. в течение 2 квартала. Это минимальное значение показателя за последние 14 лет наблюдений. По сравнению с концом прошлого года снижение составило 2,2 п.п. В абсолютном выражении на данный момент свободными остаются 1 млн. м² офисных площадей.

Объем вакантных площадей на конец 2 кв. 2024г., млн.м²



Класс А

Сохраняется наибольшее снижение уровня вакантных помещений. В течение 2 квартала доля незанятых офисов здесь сократилась на 2,9 п.п. и на конец июня составила 6,5%. В результате стабильно высокого спроса со стороны пользователей офисной недвижимости полугодовой показатель сократился на 4,9 п.п.

Класс Б+

Снижение вакансии было более сдержанным – показатель уменьшился на 0,5 п.п. и составил 1,9%. По итогам шести месяцев объем свободных офисов здесь сократился на 2,2 п.п.

Класс Б-

Уровень свободных площадей в течение 2 квартала также сократился, на 0,4 п.п., и на конец июня составил 2,6%. Полугодовой показатель продемонстрировал уменьшение на 1,6 п.п.

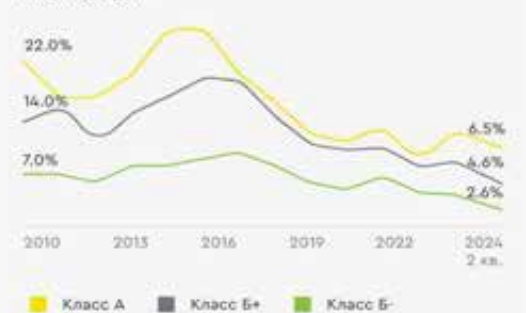
Динамика показателей объема новых площадей, чистого поглощения и доли свободных площадей



На рынке усиливается дефицит доступных качественных офисных помещений. Особенно это заметно в наиболее популярных субрынках, там показатель достиг рекордно низких значений. Например, в ЦАО и ММДЦ «Москва-Сити» доля свободных площадей на конец июня составила 3,2% и 2,3% соответственно. Уровень вакантности распределяется неравномерно по районам Москвы и очень сильно зависит от востребованности субрынка и объекта. Ввиду минимального предложения готовых к въезду качественных площадей, арендаторы начинают рассматривать возможность аренды офисов в состоянии «под отделку».

Несмотря на рост будущих темпов прироста, новое строительство не будет оказывать сильного влияния на рост вакансии. Сокращение объектов спекулятивного строительства и реализация офисов в подходе продаж будут сдерживать увеличение количества свободных площадей.

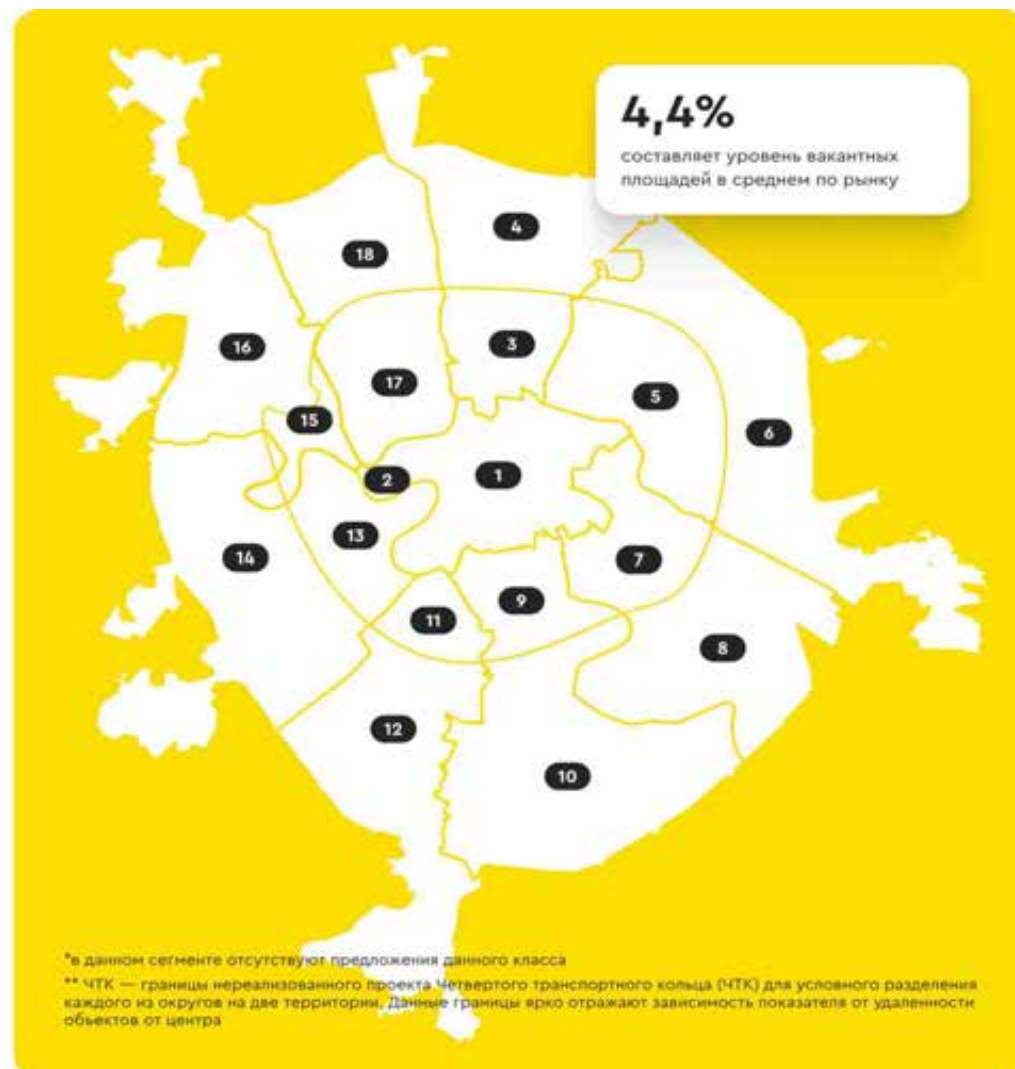
Динамика уровня вакантных площадей



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО ИТОГАМ 2 КВ. 2024

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-	Среднее
1 ЦАО	3.3%	3.9%	2.2%	3.2%
2 Москва-Сити	2.4%	0.4%	-*	2.3%
3 СВАО до ЧТК**	12.1%	3.2%	1.8%	2.8%
4 СВАО после ЧТК**	-*	5.2%	3.3%	4.2%
5 ВАО до ЧТК**	28.1%	6.3%	2.7%	6.0%
6 ВАО после ЧТК**	-*	13.6%	1.5%	3.2%
7 ЮВАО до ЧТК**	0.0%	1.8%	4.6%	3.5%
8 ЮВАО после ЧТК**	-*	0.0%	0.0%	0.0%
9 ЮАО до ЧТК**	24.9%	4.7%	3.4%	5.3%
10 ЮАО после ЧТК**	-*	0.4%	3.6%	2.2%
11 ЮЗАО до ЧТК**	16.1%	13.9%	1.0%	10.1%
12 ЮЗАО после ЧТК**	8.4%	5.0%	2.5%	5.2%
13 ЗАО до ЧТК**	0.7%	3.2%	0.8%	1.9%
14 ЗАО после ЧТК**	16.6%	7.7%	2.6%	10.2%
15 СЗАО до ЧТК**	-*	7.9%	0.3%	3.5%
16 СЗАО после ЧТК**	3.6%	5.5%	3.5%	4.8%
17 САО до ЧТК**	8.4%	3.2%	3.5%	5.0%
18 САО после ЧТК**	20.5%	6.0%	0.9%	7.3%



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

СТАВКИ АРЕНДЫ

Класс А

Средневзвешенная запрашиваемая базовая аренда снизилась на 1,5% за 2 квартал по итогам июня составила 26 500 Р за м² в год, вернувшись на уровень конца 2023 г. Снижение средневзвешенного значения является техническим и обусловлено структурой предложения: вследствие увеличения спроса, с рынка ушли офисные предложения в ключевых деловых районах по более высоким ставкам. Однако, в центральных локациях, таких как ЦАО и Москва-Сити, средневзвешенная стоимость аренды выросла.

Класс Б+

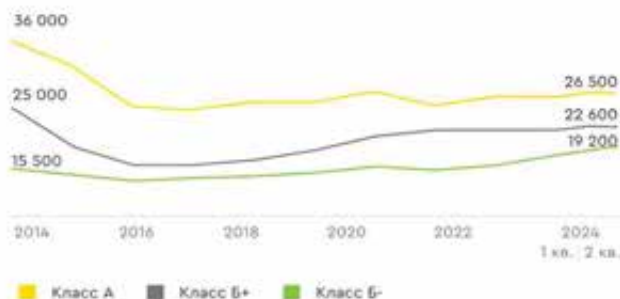
За последние три месяца средневзвешенная базовая аренда снизилась на 1,5% до 22 600 Р за м² в год, но выросла на 4% по сравнению с концом прошлого года. В сегодняшнем доступном предложении класса А и Б+ значительную долю занимают офисные площади за пределами ТТК и МКАД, где коммерческие условия значительно ниже вариантов в центральных локациях. Это также играет важную роль в формировании средневзвешенной стоимости аренды.

Класс Б-

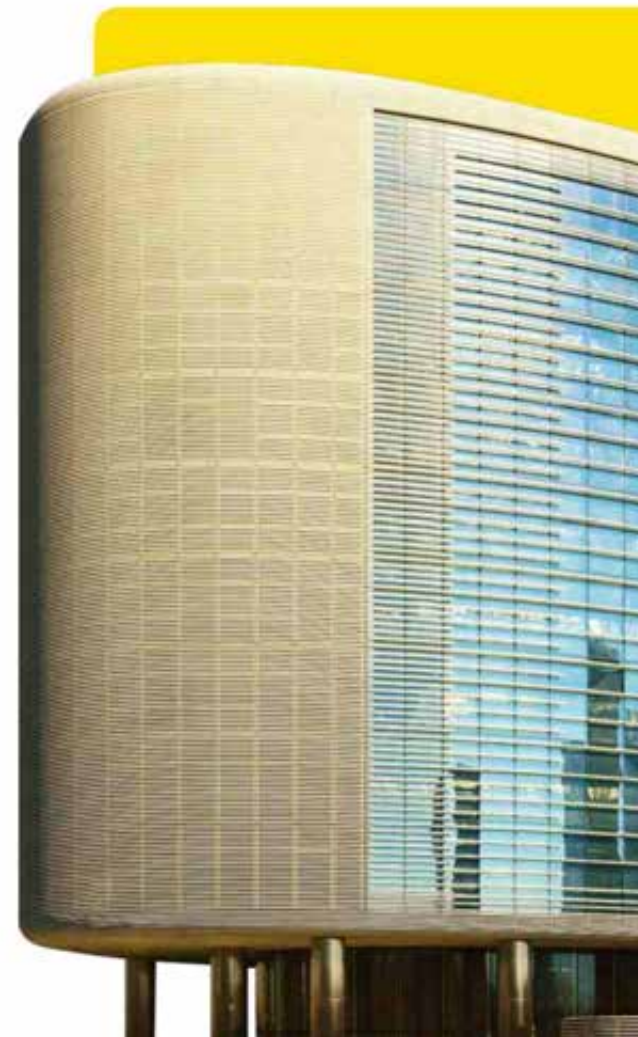
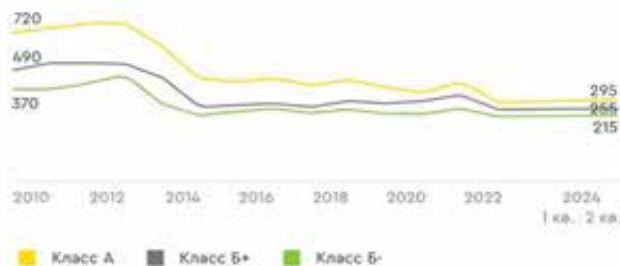
Здесь, напротив, продолжился рост ставок. Показатель увеличился на 1%, достигнув 19 200 Р за м² год. Полугодовая динамика показала рост на 8%.

Вследствие стабильного спроса, постепенно растут ожидания собственников, и происходит коррекция коммерческих условий. Крупные собственники повышают запрашиваемые арендные ставки на свои предложения. До конца 2024 г. в наиболее востребованных объектах и локациях ожидается дальнейший рост запрашиваемой стоимости аренды.

Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды, Р за м² в год



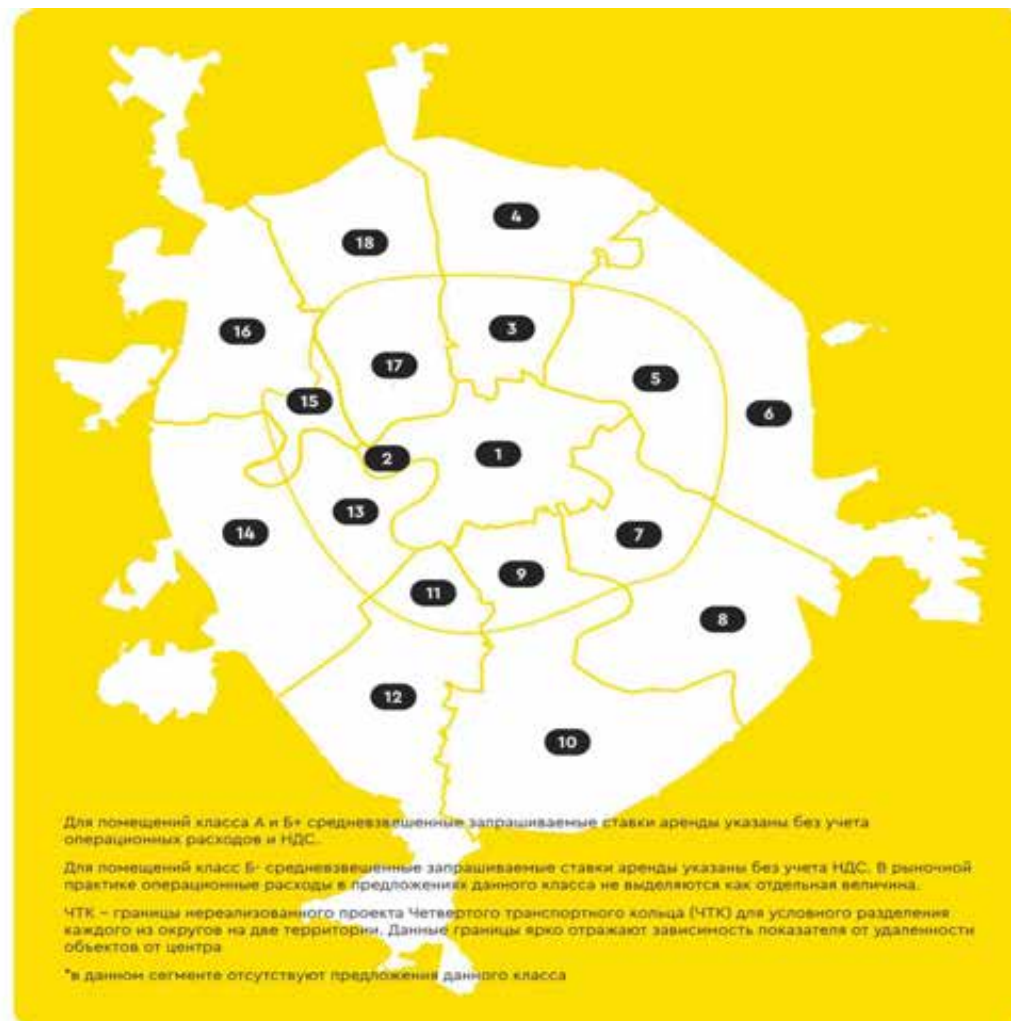
Динамика уровня средневзвешенных запрашиваемых базовых ставок аренды, \$ за м² в год



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЕ БАЗОВЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ НА РЫНКЕ КАЧЕСТВЕННЫХ ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ НА КОНЕЦ 1 КВ 2024 Г., Р ЗА М² В ГОД

Район	Класс А	Класс Б+	Класс Б-
1 ЦАО	39 200 Р	30 600 Р	26 100 Р
2 Москва-Сити	48 300 Р	31 600 Р	-*
3 СВАО до ЧТК	25 900 Р	20 700 Р	21 000 Р
4 СВАО после ЧТК	-*	15 700 Р	11 000 Р
5 ВАО до ЧТК	22 100 Р	15 600 Р	13 800 Р
6 ВАО после ЧТК	-*	12 100 Р	11 200 Р
7 ЮВАО до ЧТК	-*	17 600 Р	12 900 Р
8 ЮВАО после ЧТК	-*	-*	-*
9 ЮАО до ЧТК	-*	22 700 Р	19 800 Р
10 ЮАО после ЧТК	-*	17 000 Р	13 900 Р
11 ЮЗАО до ЧТК	22 900 Р	18 700 Р	16 800 Р
12 ЮЗАО после ЧТК	24 600 Р	22 600 Р	10 100 Р
13 ЗАО до ЧТК	41 700 Р	24 100 Р	15 500 Р
14 ЗАО после ЧТК	22 900 Р	18 800 Р	22 900 Р
15 СЗАО до ЧТК	-*	34 900 Р	-*
16 СЗАО после ЧТК	12 100 Р	12 200 Р	14 800 Р
17 САО до ЧТК	34 100 Р	36 700 Р	17 100 Р
18 САО после ЧТК	15 100 Р	21 100 Р	13 900 Р



Источник: <https://ilm.ru/analytics>



Индикаторы рынка Москвы, I полугодие 2024 г.

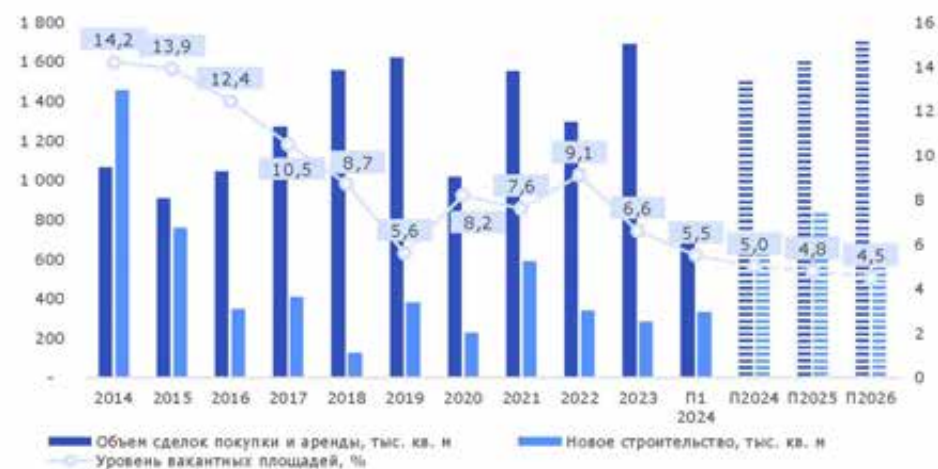


*Средневзвешенная ставка аренды, не включает операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах, включая объекты за МКАД (в том числе, но не ограничиваясь) районами Москвы ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки).

Ключевые итоги



Динамика основных показателей, класс A, Prime и B+/-



*Прогноз — оценка компании Nikollers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikollers

Предложение

Распределение текущего офисного предложения



■ Класс А и Prime ■ Класс В+ ■ Класс В-

Распределение нового офисного предложения



■ Класс А ■ Класс В+

Новое строительство, II кв. 2024 г.



В I полугодии 2024 г. было введено в эксплуатацию 329,8 тыс. кв. м, что на 18% больше годового объема 2023 г. Такая динамика обусловлена вводом в эксплуатацию небоскреба Moscow Towers, на который приходится 262,8 тыс. кв. м офисных площадей.

До конца 2026 г., по прогнозу Nikoliers, ожидается ввод еще порядка 1,7 млн кв. м, из которых на build-to-suit приходится 29% объема и еще 38% площадей уже реализовано (преимущественно на продажу блоками). В связи с этим в ближайшие 3 года сохранится ограниченный объем предложения крупных офисных блоков (от 5 000 кв. м).

Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м



*Прогноз — оценка конклаки Nikoliers на основе заявленных сроков реализации и данных о текущем статусе проектов.

Источник: Nikoliers



Предложение офисов на продажу на первичном рынке

Средневзвешенная стоимость блоков в строящихся зданиях

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	«Москва-Сити»	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
415 тыс. руб./кв. м	626 тыс. руб./кв. м	380 тыс. руб./кв. м	209 тыс. руб./кв. м

На фоне сохранения высокого спроса на покупку офисов в стадии строительства в объектах на продажу со сроком ввода до конца 2026 г. выкуплено 68% площадей (включая объекты, доступные одновременно в аренду и на покупку). В эксплуатацию вводятся здания с низкой долей вакантных площадей. При этом на рынок выходит не так много новых проектов — во II квартале 2024 г. стартовали продажи лотов у ПИК в «Технопарк Густав» со сроком ввода в 2026 г., а также в продажу вышли проекты Stone со сроком ввода в 2028 г.

Помимо конечных пользователей и инвесторов в коммерческую недвижимость, офисный сегмент притягивает к себе инвесторов из жилого сегмента в поисках привлекательных показателей доходности.

Первичное предложение на стадии строительства

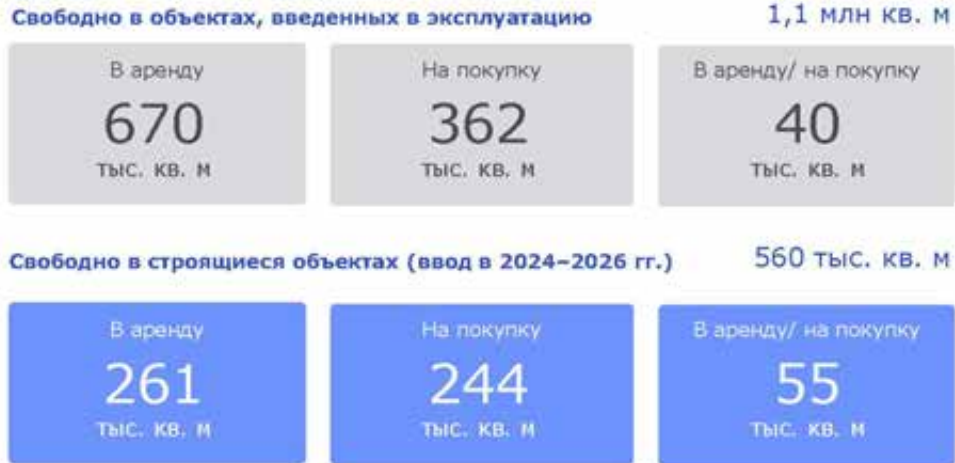
Кольцевая зона/ Размер блока, кв. м	<150	150-500	500-1 000	1 000- 2 000	2 000- 5 000	> 5000	Здания
Предложение, кв. м							
СК-ТТК	3 593	7 776	2 033	4 779	12 367	-	88 864
«Москва-Сити»	-	7 900	2 107	21 765	2 242	-	-
ТТК-МКАД	20 822	34 409	10 220	13 137	8 356	6 562	153 031
За пределами МКАД	4 216	3 168	7 015	2 160	-	-	15 600
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	421	403	425	445	409	-	359
«Москва-Сити»	-	610	613	637	590	-	-
ТТК-МКАД	389	365	385	399	413	340	359
За пределами МКАД	225	214	202	192	-	-	256

Стоимость на данной странице указана с НДС, за исключением проектов, реализуемых по ДДУ.

Здесь и далее — районы Москвы, расположенные за МКАД, — включая, но не ограничиваясь, ТиНАО, города МО и пригородные зоны городов Сколково, Одинцово, Красногорск, Химки).

Источник: Nikoliers

Структура офисной вакансии



В структуре текущей вакансии в готовых объектах почти половина объемов площадей класса А (44%) сосредоточено за пределами МКАД и всего 26% — внутри ТТК. При этом в целом доля класса А в объеме вакансии в существующих зданиях составляет 28%, снизившись за 1,5 года почти в 2 раза.

Низкий объем свободных площадей в экспозиции связан со стремительным заполнением арендаторами качественных помещений и с сохранением высокого спроса. Объем площадей снижается как в готовых объектах, так и в строящихся, что влияет на значение средневзвешенной рыночной ставки аренды.

Доля pre-lease/pre-sale*: 2024–2026гг.



- Реализовано
- В аренду
- В аренду/на продажу
- BTS
- На продажу

*Учитываются объекты нового строительства 2024–2026 гг., включая введенные в эксплуатацию в 1П 2024 г.

Источник: Nikollers

Прогноз нового строительства 2024–2026 гг.	
2024 г.	632 тыс. кв. м
2025 г.	841 тыс. кв. м
2026 г.	554 тыс. кв. м

Динамика вакантности

-1,1 п.п. Среднерыночное снижение уровня вакантности за полугодие.

Вакантность в готовых объектах в классе А находится на минимальном значении за последние 10 лет, в классе В+/- уровень вакантности сопоставим с концом 2019 г. На фоне низкой доли свободных площадей в новом строительстве и активного спроса на качественные площади вакантность в классе А почти сравнялась со значением класса В+/-.

Доля свободных площадей по классам



Коммерческие условия



Дефицит качественных площадей в востребованных локациях приводит к сужению разрыва в ставках аренды по классам.

На фоне сохранения высоких темпов вымывания качественных объектов и низкого объема нового предложения в аренду структура вакансий претерпела значительные изменения в сравнении с прошлым годом — в классе А вес сместился в сторону менее дорогих опций, преимущественно в децентрализованных локациях, в то время как ставка аренды в классе В в отдельных случаях, представляющих альтернативу объектам более высокого статуса, показывает стабильный рост.

Динамика ставок аренды по классам, тыс. руб./кв. м/год



Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Источник: Nikoilers

Диапазоны запрашиваемых ставок аренды и структура вакансии

Рыночные факторы роста арендной ставки

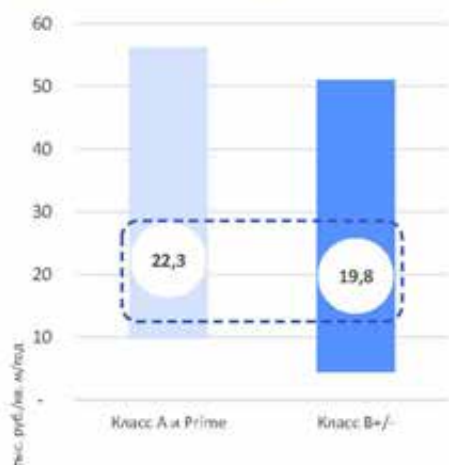


Изменение структуры вакантности существенно влияет на показатель средневзвешенной ставки аренды. После вымывания с рынка крупных объемов площадей в высококачественных объектах в текущей структуре вакансии класса А преобладают блоки в менее ликвидных объектах и крупные объемы предложения в децентрализованных локациях, которые предлагаются по ставке ниже среднерыночной. И несмотря на то, что при сравнении динамики пообъектно мы наблюдаем повышение ставки аренды в классе А в среднем на 8% относительно I квартала 2024 г., расчетный средневзвешенный показатель демонстрирует снижение (-4% к IV кварталу 2023 г.).

Новое арендное строительство хотя и предлагается по ставке аренды выше среднерыночной, но в рынок будет выходить низкими объемами, а локальное повышение стоимости на небольшие вакантные лоты не окажет существенного влияния на расчетное значение ставки. Таким образом, мы ожидаем сохранения текущей динамики рынка — роста ставки по востребованным объектам и более низкого уровня среднерыночного значения относительно показателей прошлого года ввиду трансформации структуры вакансии.

Дефицит вакансии в высоком ценовом сегменте классов А и «прайм» снижает среднерыночный показатель.

Диапазон ставок аренды по классам



Источник: Nikollers


Почему среднерыночные ставки по классам почти сравнялись?

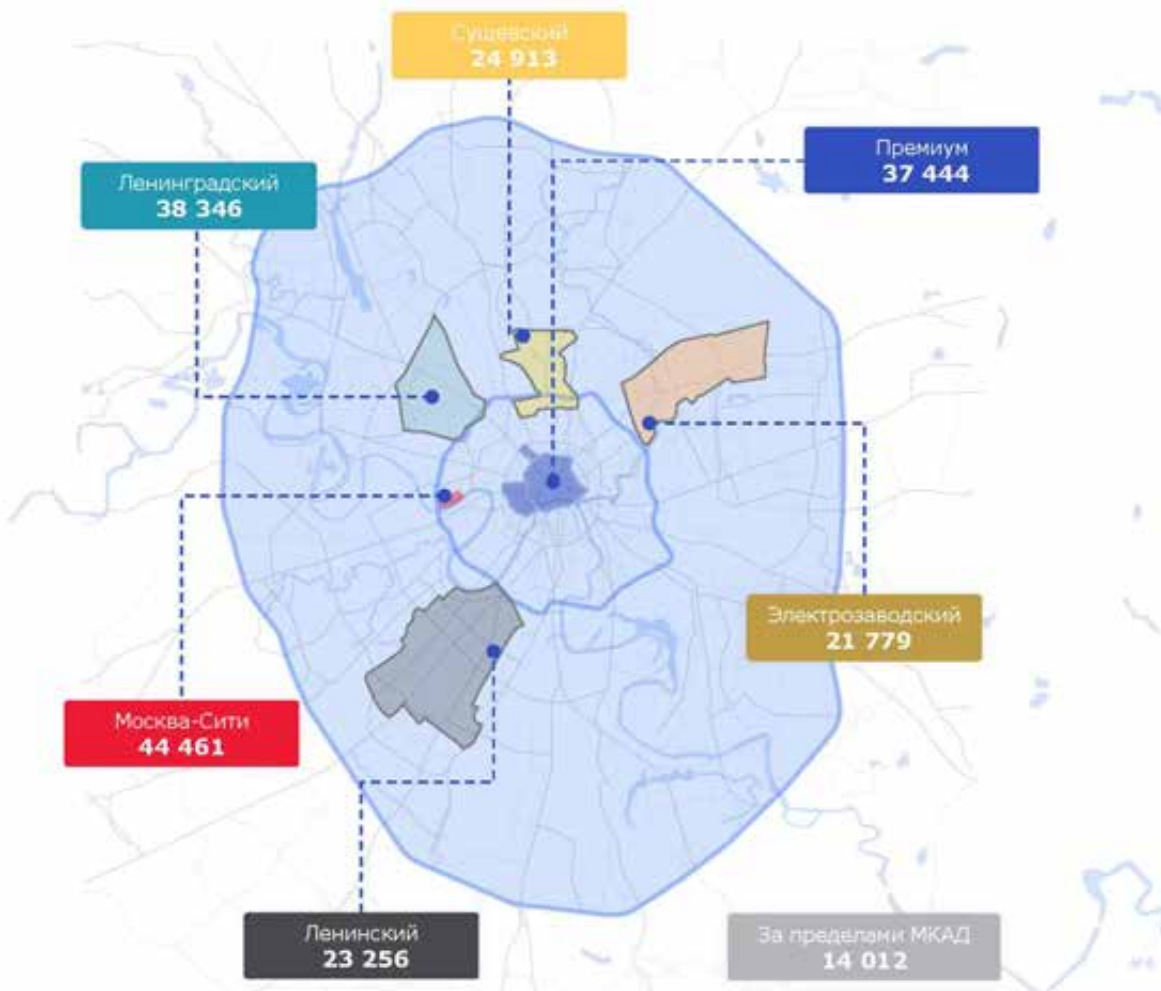
Причина в структуре вакантных площадей.

54% объема свободных площадей класса А экспонируется по ставке ниже среднерыночной (удаленные от центра локаций, менее ликвидные объекты).

47% объема свободных площадей в классе В — по ставке выше среднерыночной (центральные локации, альтернатива классу А).

Дисперсия ставки аренды в классе А. Руб. / м² /год*

 10-15% прогноз роста ставки аренды на конец 2024 г. в наиболее востребованных локациях и объектах



*Средневзвешенные ставки аренды, не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%). Рассчитываются по вакантному предложению в существующих объектах.

Спрос

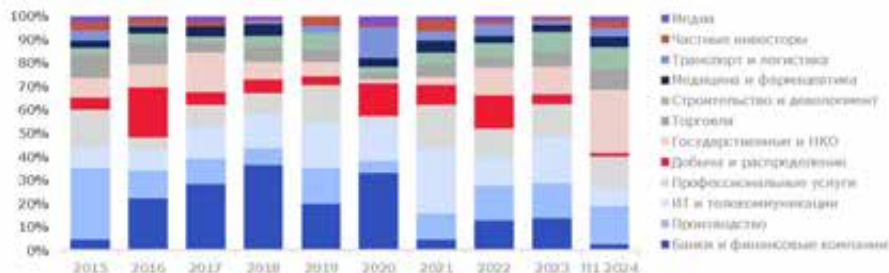
Объем сделок за I полугодие 2024 г.



Интерес к аренде офисов по-прежнему сохраняется, однако на фоне дефицита крупных объемов в качественных зданиях арендаторы не могут найти альтернатив и находятся в ожидании подходящих решений, формируя отложенный спрос. При этом распроданный инвесторам объем в строящихся зданиях в вакансию не трансформируется, а выходит в рынок небольшими объемами преимущественно до 1 000 кв. м.

Ввиду вышеописанных причин удовлетворить имеющийся спрос на качественные офисы, в особенности объемом от 5 тыс. кв. м, не удастся в ближайшие 3 года, а темпы поглощения сохранятся на высоком уровне за счет ввода в эксплуатацию объектов с минимальным уровнем вакансии.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний



Ключевые бизнес-секторы по объему спроса за I полугодие 2024 г.



Ключевые сделки аренды на офисном рынке Москвы в I полугодии 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Kept	10 500	Аренда	«Алеон II»	A
Конфиденциально	9 165	Аренда	AF12B	Prime
Luding	5 911	Аренда	«Кутуров Тауэр»	B+
Business Club	5 388	Аренда	«Газетный, 17»	B+
«ВсеИнструменты»	4 660	Аренда	White Gardens	Prime

*В споре учитываются сделки конечных пользователей, не учитываются инвестиционные сделки купли-продажи.
 Источник: Nikoliers



Структура спроса

Объем сделок аренды и продажи офисных площадей, тыс. кв. м



Высокий спрос на покупку площадей конечными пользователями сохраняется, доля таких сделок по итогам I полугодия 2024 г. составила 31% от объема арендованных и приобретенных площадей.

В структуре сделок купли-продажи 79% объема составляют введенные в эксплуатацию здания и 21% — строящиеся. Подобная структура связана с заключением крупной сделки — покупки БЦ «Стратос» структурами мэрии Москвы, на которую приходится 32% объема приобретенных за полугодие площадей, а также с активным спросом на здания класса В в I квартале 2024 г.

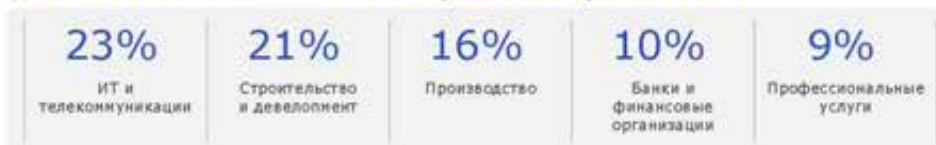
Ключевые сделки продажи на офисном рынке Москвы в I полугодии 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Технополис «Москва»	79 000	Продажа	«Стратос»	A
Fix Price	12 000	Продажа	Etma	B+
ГК «Полипласт»	9 200	Продажа	Садовая-Спасская ул., 28	B+
Lesta Games	6 000	Продажа	«На Таганской»	B
«Неофарм»	5 000	Продажа	Porta Workplace	A

Источник: Nikollers

Рынок сервисных офисов

Деловая активность по бизнес-секторам за I полугодие 2024 г.



В условиях нехватки классического офисного предложения, когда в существующих зданиях вакансии на исторических минимумах, а объем предварительной покупки и аренды существенно ограничивает выбор и в строящихся зданиях, найти подходящий офис становится непростой задачей. Гибкие пространства выступают реальной альтернативой для арендаторов, которым нужен новый офис в короткие сроки.

Уровень вакансии на рынке сервисных офисов сетевых операторов снизился на 9 п.п. за последние полгода и достиг 10%. Высокий спрос и заметное снижение вакансии приводят к ограничению готового предложения от 100 рабочих мест для корпоративных клиентов и росту стоимости рабочих мест — 10–15% относительно прошлого года. Диапазон ставок за рабочее место в сервисных офисах сетевых операторов во II квартале 2024 г. составляет 18–57,7 тыс. руб./мес.

Несмотря на увеличение общего предложения, специфические требования, включая локацию, планировки и системы безопасности, значительно сужают выбор. Это приводит к необходимости кастомизации гибкого рабочего пространства, что существенно влияет на стоимость рабочего места. Таким образом, рынок сервисных офисов сейчас сталкивается с теми же потребностями, что и классический офисный рынок: ограниченное предложение, рост расходов на кастомизацию и рост ставки аренды.

При выборе операторами помещений интерес сместился на объекты в низком ценовом сегменте. Ввиду растущих затрат на отделку и техническое оснащение офиса, становится дороже выводить на рынок спекулятивные площадки, в то время как доля BTS-площадок растет.



Ключевые сделки в сервисных офисах Москвы в I полугодии 2024 г.

Компания	Площадь, кв. м	Оператор	Площадка
Конфиденциально	3 000	SOK	«SOK Сити»
Группа «Родина»	2 000	Apollox Space	«Apollox Space Новосущевский»
«Автотор»	1 600	Apollox Space	«Apollox Space Новосущевский»
«ПерфектКом АЙТи Солюшнс»	1 487	Workki	«Workki Тульская»
«Марш — страховые брокеры»	1 273	Space 1	«Space 1 Легенда»

Источник: Nikollers

Основные индикаторы рынка и прогнозы

	2022	2023	П1 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,4	20,7
Класс А и Prime	5,2	5,4	5,8	6,1
Класс В+/-	14,6	14,6	14,6	14,6
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	329,8	632,0
Класс А и Prime	259,2	240,7	284,6	557,9
Класс В+/-	80,2	38,9	45,2	74,1
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 698	785	1 508
Чистое поглощение за период, тыс. кв. м	-5	679	560	921
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	5,5	5,0
Класс А и Prime	12,7	11,0	6,0	5,3
Класс В+/-	7,8	5,0	5,4	4,8
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 203	22 065	21 274	21 699
Класс А и Prime	26 821	26 193	22 332	22 667
Класс В+/-	17 881	18 263	19 765	19 963

*Ставки аренды не включают операционные расходы, коммунальные платежи и НДС (20%).

Тенденции и прогнозы офисного рынка



Рост реальных ставок аренды

Дальнейшее снижение вакантного предложения и низкий объем строительства в аренду в ближайшей перспективе выступают стимулом к повышению ставок аренды в локациях и объектах с высоким спросом. По итогам года рост ставки аренды по наиболее востребованным объектам может достигнуть 10–15%. При этом фактором роста выступает не только рыночная ситуация, но и рост себестоимости нового строительства.



Рынок на стороне собственника

Рынок собственника сохранится на ближайшие три года, даже с учетом выхода на рынок «теневой» на данный момент вакансии в распроданных блоках небольшого формата. Ограниченность качественного предложения приводит к активной конкуренции среди арендаторов за подобные лоты.



Рост поглощения офисов со стороны государственных структур

В ближайшие 2 года государственные структуры продолжают поглощение крупных объемов недвижимости. Рост штата госаппарата в 1,5 раза с 2019 по 2023 гг. сформировал спрос на офисные площади, которые будут реализованы в том числе и в коммерческом секторе недвижимости.

7.3.2 Рынок складской недвижимости Москвы



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I полугодие 2024 г.



Классификация складской недвижимости




Классификация Light Industrial



Логистический парк Климовск

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



Константин Фомичев
 Partner, региональный директор
 департамента индустриальной
 и складской недвижимости NF Group

«Итоги первого полугодия подтверждают стабильно высокий интерес к рынку складской недвижимости: объем сделок практически сопоставим с рекордными показателями первых шести месяцев прошлого года, по итогам 2024 года мы ожидаем заключение сделок на 3 млн м². Отмечается дефицит предложения, вследствие чего подвешиваются большинство сделок, проходя в формате build-to-suit. При этом на ближайшем для года объеме потребности составляет более чем 10 млн м². Ряд девелоперов выводит на рынок спонсируемые объекты, предлагая им по ставкам существенно выше показателей рынка публ. при этом темпы роста ставки стали ниже, чем в 2023 году, когда рост составил 53%».

Ключевые моменты

- > По итогам I полугодия 2024 года в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 1 384 тыс. м², что на 9% ниже результата первого полугодия прошлого года.
- > Показатель доли активных площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях находится на отметке ниже 0,1%.
- > Средневзвешенная ставка аренды на готовом к вводу, а также строящихся и освоенных блоках достигла 11 000 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ, ставка аренды на проекты build-to-suit составила 9 600 – 11 000 руб./м²/год.
- > Объем ввода качественных складских объектов А и В классов за I полугодие 2024 года составил 202 тыс. м².

Индикаторы рынка				
Складская недвижимость	I пол. 2023	Итоги 2023	I пол. 2024	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м ²	23 824	24 598	24 800	▲
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м ²	1 418	1 418	1 418	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м ²	597	1 372	202	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м ²	1 514	3 259	1 384	▼
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	765	1 361	443	▼
сделки с первичными площадями	749	1 898	941	▲
Доля свободных площадей, %	0,5	<0,1	0,2	▼
в том числе:				
прямая аренда	0,4	<0,1	<0,1	▼
субаренда	0,1	<0,1	0,1	–
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м ² /год**	6 500	8 500	11 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты BTS в классе А, руб./м ² /год**	6 400	8 400	9 600–11 000	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м ² /год**	10 000–12 000	12 000–15 000	15 000–18 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м ² /год без НДС***	1 300–1 500	1 400–2 000	1 600–2 500	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	80 000–110 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены на проекты BTS сухого склада класса А, руб./м ² без НДС	55 000–75 000	70 000–90 000	75 000–100 000	▲

* По сравнению с I пол. 2023 г.
 ** Здесь и далее запрашиваемая ставка аренды на стандартный сухой склад класса А без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.
 *** Здесь и далее указан диапазон операционных платежей для стандартного сухого склада класса А.

Light industrial				
	I пол. 2023	Итоги 2023	I пол. 2024	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м ²	218	280	428	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² /год**	9 410	10 290	12 510	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м ² без НДС	87 250	94 000	105 840	▲

* По сравнению с I пол. 2023 г.
 ** Без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей

Источник: NF Group Research, 2024

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Предложение

Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе по итогам I полугодия 2024 года достиг 24,8 млн м². Объем ввода составил 202 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что на 66% ниже аналогичного показателя предыдущего года, более того, это минимальный показатель по итогам I полугодия за последние 6 лет.

Поскольку в первом полугодии прошлого года началось строительство лишь единичных спекулятивных объектов, основной объем ввода площадей текущего года зависит от сделок, заключенных ранее по схеме build-to-suit. Доля таких сделок в первые шесть месяцев прошлого года была минимальной, тогда как во втором полугодии наблюдался резкий рост доли сделок в формате build-to-suit. Таким образом, абсолютное большинство объема ввода площадей придется на вторую половину 2024 года, и годовой показатель ввода площадей достигнет уровня 2,1 млн м², из которых около 60% составят проекты BTS.

Помимо качественных складских объектов А и В классов было завершено строительство ряда проектов в формате light industrial: в первом полугодии 2024 года было введено 148 тыс. м² площадей. Общая площадь проектов формата light industrial составила 428 тыс. м². Также были введены несколько спекулятивных производственных объектов общей площадью 57 тыс. м².

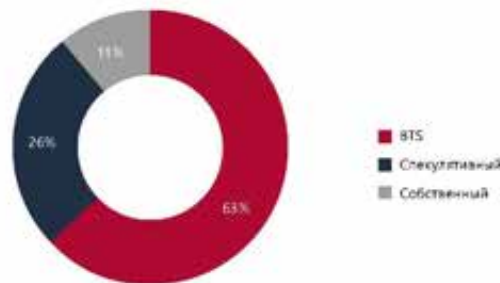
Доля свободных складских площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях не превышая 0,1%. Предпосылки для роста показателя вакантных площадей отсутствуют, и к концу года мы ожидаем сохранения доли вакантных площадей на околонулевом уровне.

Динамика объема ввода и сделок, объекты А и В классов, тыс. м²



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение площадей в структуре ввода по типу, проекты, заявленные к вводу во II полугодии 2024 года



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных складских площадей



Источник: NF Group Research, 2024

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Спрос

Объем сделок за первые шесть месяцев 2024 года достиг 1 384 тыс. м², что на 9% ниже результата первого полугодия прошлого года, которое стало рекордным за всю историю наблюдений, когда объем сделок достиг более 1 500 тыс. м². Основными драйверами спроса в I полугодии 2024 года на рынке складской недвижимости Московского региона стали онлайн-ритейлеры, на которых пришлось 67% заключенных сделок. Транспортные и логистические компании заняли 17% в объеме сделок. На резидентов из сферы производства пришлось 6%. На розничных ритейлерах и компаниях из сферы дистрибуции пришлось по 5% объема сделок за полугодие.

Отмечается рост доли BTS-сделок – 63% объема поглощения за полугодие, из которых на сделки BTS-аренды пришлось 56%, на сделки BTS-продажи – 8%. Основными причинами такой динамики является рост спроса со стороны онлайн-ритейлеров, которым требуются объекты, соответствующие определенному технологическому заданию, также играет роль отсутствие вакантных площадей. На сделки спекулятивной аренды пришлось 30% поглощения I полугодия, сделки субаренды заняли 7% объема поглощения.

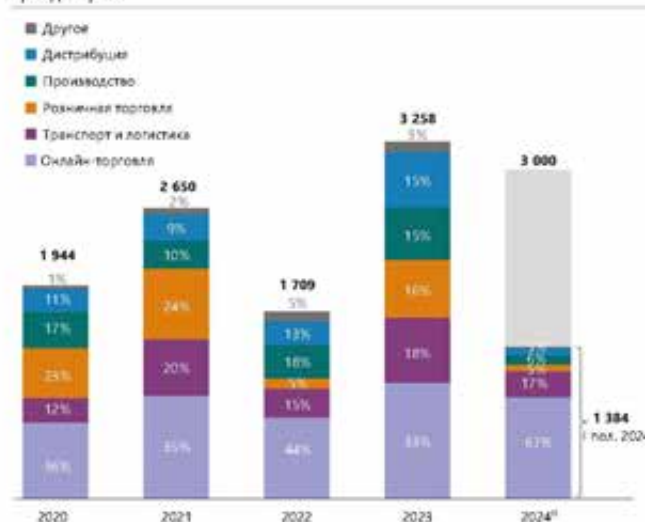
По итогам 2024 года прогнозируемый объем сделок в Московском регионе составит 3 млн м².

Коммерческие условия

На фоне крайне низкой доли вакантных площадей и незначительного ввода спекулятивных объектов средневзвешенная ставка аренды по направлениям выведена на основе проектов, готовых к вводу, будущего освобождения, а также объектов, находящихся на этапе строительства.

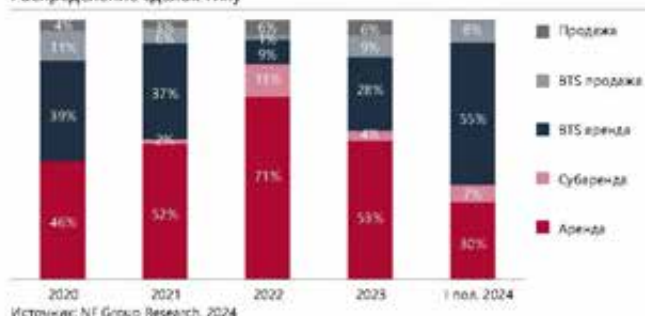
Отдельные девелоперы приняли решение начать строить объекты спекулятивно, предлагая ставки, которые значительно превышают как действующие контракты, так и предложения по строительству объектов в аренду по схеме build-to-let. К концу I полугодия 2024 года чистая средневзвешенная ставка аренды в готовых, а также строящихся

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по профилю арендаторов



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение сделок типу



Источник: NF Group Research, 2024

и заявленных к освобождению спекулятивных объектов достигла отметки в 11 000 рублей за квадратный метр в год. Важно отметить, что объем подобного спекулятивного предложения невысок относительно потребностей в складских площадях со стороны потенциальных резидентов. В то же время на рынке предлагается строительство объектов по схеме BTS в аренду, диапазон запрашиваемых ставок аренды составляет 9 600–11 000 руб./м²/год без учета НДС и OPEX для классического склада класса А площадью от 20 тыс. м². Таким образом, ставка аренды для спекулятивных

проектов на 5%-10% выше, чем для проектов по схеме build-to-let в аренду.

Мы отмечаем замедление темпов роста запрашиваемых ставок аренды по сравнению со второй половиной 2023 года, тем не менее максимальных значений показатель еще не достиг. К концу 2024 года ставка аренды на спекулятивные проекты может превысить 12 000 руб./м²/год без учета НДС и OPEX, для BTS проектов диапазон составит 11 000–12 000 рублей за квадратный метр в год.

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

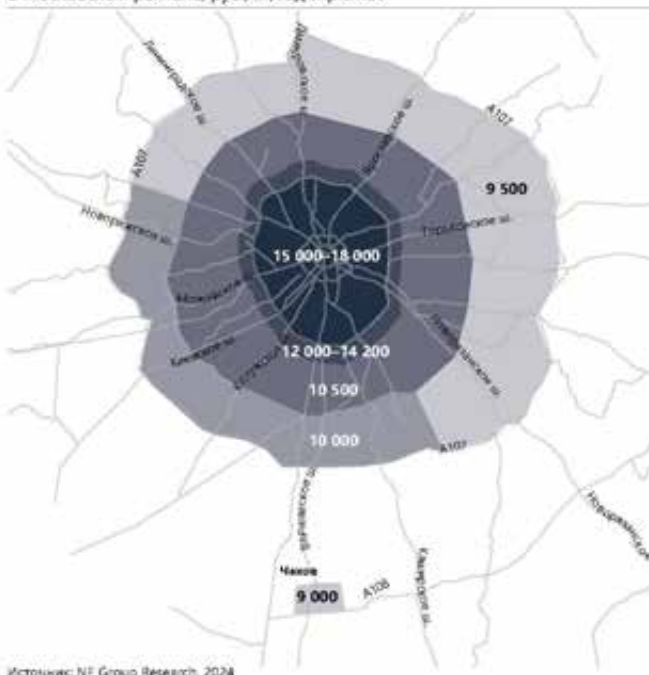
Прогноз

По итогам 2024 года объём ввода площадей составит около 2,1 млн м², к концу I полугодия 60% этих площадей уже были законтрактованы. Отмечается начало реализации ряда крупных спекулятивных проектов, тем не менее с учетом растущих объемов неудовлетворенного спроса предпосылки для роста доли вакантных площадей нет.

Ставление ставок на складскую недвижимость не ожидается, девелоперы продолжают предлагать спекулятивные проекты по завышенным ставкам, существенно превышающим значение текущих контрактов. При этом будет расти и стоимость BTS-проектов ввиду таких факторов, как дорогая стоимость заемного финансирования, дефицит рабочей силы, растущая стоимость страхования объектов, рост цен на землю, а также изменения ряда пунктов в налоговом законодательстве.

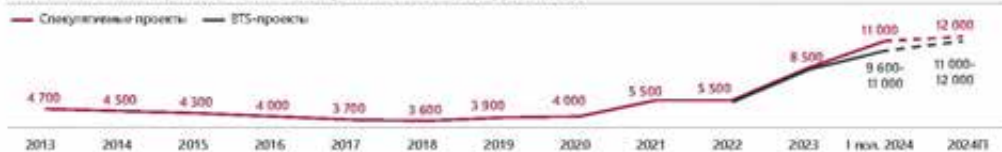
В перспективе ближайших 5 лет спрос на складскую недвижимость сохранится на высоком уровне. При текущем объеме потребностей району нужно еще как минимум 10 млн м², учитывая долю вакантных площадей на уровне ниже 1%. Роль Московского региона на логистической карте страны остается ключевой, несмотря на увеличение спроса в регионах России.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год triple net



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и OPEX, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2024 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м²
РЦ Озон Ватулинка	PST Девелопмент	134 850
РЦ Петрович в PNK парк Домодедово	PNK Group	120 000
РЦ ВкусВилл в PNK парк Домодедово	PNK Group	118 500
РЦ ВсеИнструменты.ру в А2 Обухово	A2 Group	108 500
РЦ Озон в PNK парк Домодедово	PNK Group	105 000

Источник: NF Group Research, 2024



МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ

Сохранение инфляционного давления не позволяет ЦБ снизить уровень ключевой ставки, которая напрямую влияет на девелопмент складской недвижимости в стране.

Исходя из обновленного прогноза Банка России, на конец текущего года резкое снижение ключевой ставки ЦБ не ожидается, что, в свою очередь, сдерживает спекулятивное строительство, которое необходимо для реализации накопившегося неудовлетворенного спроса на рынке.

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Макроэкономический опрос Банка России

	2022	2023	2024П	Изменение прогноза*
ВВП (%, г/г)	-1,2	3,6	2,9	▲1,1
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	5,5	▲0,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	15,9	▲1,4
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,5	84,7	92,3	▲1,1
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3	2,8	▼(0,2)
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	465	479	▲6,9
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	379	383	▼(0,2)
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	82	84	▲3,7

16%

Ключевая ставка остается неизменной уже на протяжении более 6 месяцев и, по прогнозу Банка России, не будет снижена до конца текущего года.

Динамика макроэкономических показателей России

Источник: Макроэкономический опрос Банка России



*Изменение прогноза Банка России дано как сравнение результатов опроса за май/март 2024 г.



ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА, П1 2024 г.

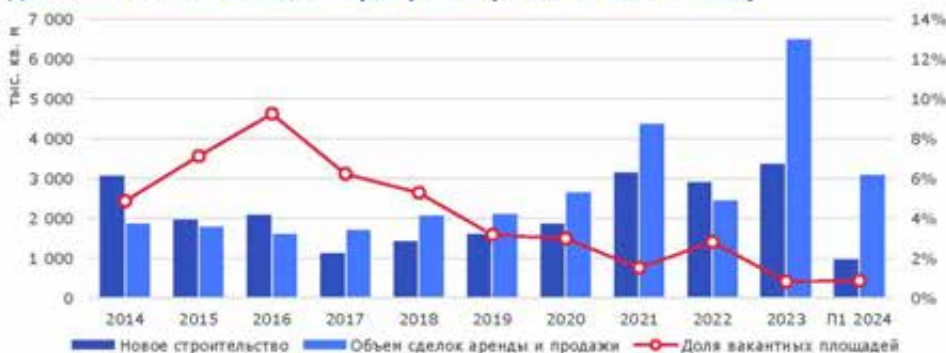
Сохранение острого дефицита вакантных площадей	Удержание высокой деловой активности	Продолжение роста ставок аренды по всей России	Экспансия онлайн-риэлтеров в регионы	Преобладание сделок формата build-to-suit	Умеренные темпы ввода при завышенной максимальной годовом значении

Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Объем готового предложения, тыс. кв. м		
24 062	4 901	14 144
Объем ввода, тыс. кв. м		
410	183	368
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м		
1 704	109	1 267
Доля вакантных площадей, %		
0,5	0,7	1,6
Средневзвешенная ставка аренды*, руб./кв. м/год		
10 320	9 885	6 770

Рынок складской недвижимости России продолжает испытывать ощутимую нехватку качественных свободных помещений, что, вкупе с сохранением высокой деловой активности, ужесточает дисбаланс спроса и предложения. Доля вакантных площадей по всей России остается на отметке ниже 1%, при этом объем заключенных сделок аренды и продажи за I полугодие уже превышает на 31% показатель этого же периода прошлого года. Отмечается, что объем спроса выходит на новый для рынка среднегодовой уровень. Так, полугодиевое значение текущего года уже опережает все годовые значения доковидного периода.

Объем нового предложения пока можно назвать «умеренным» — 961 тыс. кв. м. Хотя по итогам года и ожидается максимальное значение показателя за всю историю рынка, превалирующая часть нового спекулятивного строительства уже законтрактована, что, в свою очередь, не позволит переломить текущую ситуацию, и, вероятнее всего, рынок останется на стороне арендодателя как минимум еще на год.

Динамика основных индикаторов рынка (итоги по всей России)



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.

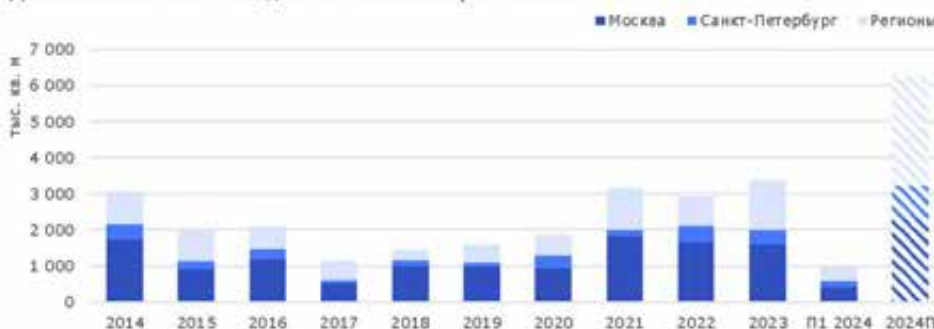
Источник: Nikoilers

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По истечении первых двух кварталов 2024 г. общий объем введенных качественных складских помещений составил 961 тыс. кв. м, из которых 43% приходится на московский рынок, 38% — на регионы России и 19% — на Санкт-Петербург и ЛО.

На конец 2024 г. ожидается максимальное значение годового ввода за всю историю развития рынка — 6 277 тыс. кв. м, что во многом вызвано прогнозируемым окончанием строительства собственных и BTS-проектов крупных маркетплейсов по всей России. Данные типы строительства представляют 64% в разрезе анонсируемого объема ввода за весь 2024 год.

Динамика объема ввода по основным рынкам России



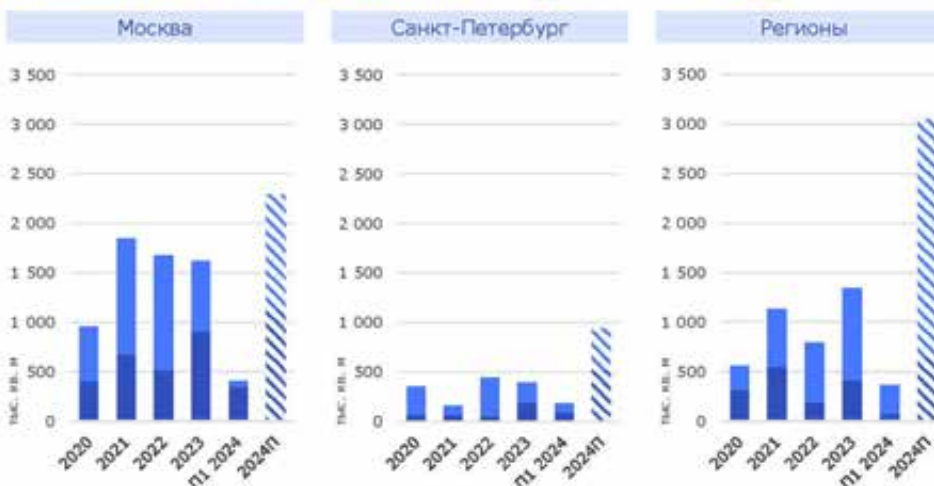
6 277
 тыс. кв. м

Совокупный годовой объем заявленного нового предложения ожидается на рекордном уровне за всю историю рынка складской недвижимости России.

По итогам 2024 г. региональный рынок складской недвижимости может впервые превысить показатель ввода столицы (на 33%). Принимая во внимание текущую активность заключения BTS-сделок в регионах, данная тенденция может продолжиться и в последующие периоды.

Динамика ввода по типу строительства

■ Спекулятивное ■ BTS/Собственное

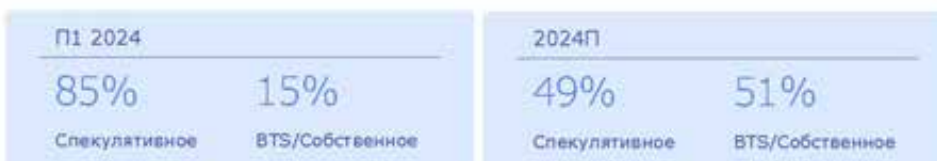


Источник: Nikoliers



Девелоперы заинтересованы в спекулятивном строительстве, но находятся в выжидательной позиции, рассчитывая на снижение ключевой ставки ЦБ

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Москва и Московская обл.



Объем нового предложения в Московском регионе за первое полугодие 2024 г. составил 410 тыс. кв. м, что на 33% уступает результату за аналогичный период прошлого года. Наиболее крупным объектом формата big-box является 3-й этап строительства склада для Ozon в составе СК «А2 Обухово» — 30,2 тыс. кв. м.



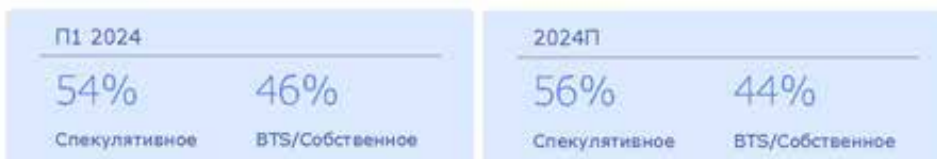
СК «А2 Обухово» (BTS Ozon), 3-й этап строительства — 30,2 тыс. кв. м



ПСК «Нулинская Сибирь», ОРЦ — 16,3 тыс. кв. м

Всего за 2024 г. объем ввода на столичном рынке может составить около 2 290 тыс. кв. м, что потенциально может превысить прошлогодний результат на 41%, из которых 51% — BTS и собственное строительство. Наиболее крупными анонсируемыми к вводу проектами являются: РЦ «ВкусВилл» в ИП «РНК Парк Домодедово 2» (120 тыс. кв. м), РЦ «Петрович» в ИП «РНК Парк Домодедово» (120 тыс. кв. м) и РЦ Ozon на этой же площадке размером 104 тыс. кв. м.

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.



На рынке складской недвижимости Санкт-Петербурга полугодие значение ввода составило 183 тыс. кв. м, что является максимальным значением региона за аналогичные периоды предыдущих лет, опережая общий результат первых двух кварталов прошлого года на 51%.



СК «Адмирал Горшков», здание склада №1, 2 — 88,8 тыс. кв. м

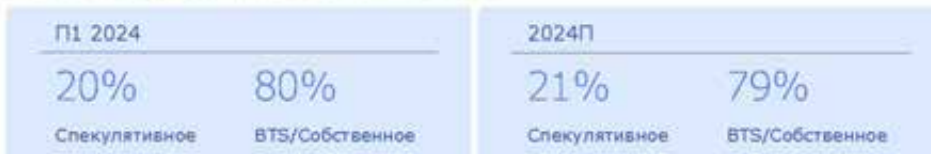


ОРЦ Агропарк «НАРТ», ПСК №1, 2 — 37,3 тыс. кв. м

По итогам 2024 г. в агломерации также ожидается рекордный объем ввода — 939 тыс. кв. м. Среди наиболее крупных проектов можно отметить РЦ «Ozon Порошкино» (118 тыс. кв. м) и СК «100К» (116 тыс. кв. м).

Источник: Nikoliers

НОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: Регионы России



48%

прогнозируемого объема нового строительства по итогам года приходится на региональный рынок складской недвижимости, что во многом вызвано ожидаемым открытием здесь РЦ крупнейших продуктовых сетей и маркетплейсов страны

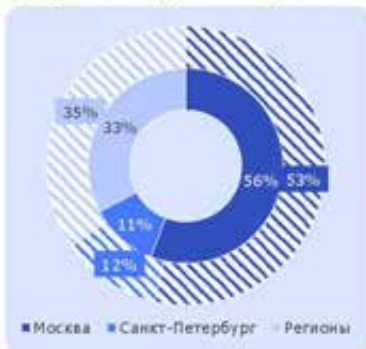
На региональный рынок складской недвижимости России в этом году придется около половины от всего объема ввода в стране — 3 048 тыс. кв. м или 48%. По типу помещений преобладает BTS и собственное строительство — это РЦ маркетплейсов, среди которых лидерами являются Wildberries и Ozon.

За I полугодие 2024 г. общий размер нового предложения составил 368 тыс. кв. м, из которых 43% пришлось на Екатеринбург, 20% — на Самару, 17% — на Ростов-на-Дону и 14% — на Омск.

На конец года лидером по объему нового строительства может оказаться Новосибирск (300 тыс. кв. м), где строятся РЦ Wildberries площадью 150 тыс. кв. м в ПЛП «Новосибирск» и II очередь ОРЦ «РусАгроМаркет» (70 тыс. кв. м).

Таким образом, по итогам 2024 г. объем качественного готового складского предложения в России может распределиться следующим образом: 53% — Московский регион и 47% — остальные рынки страны, тем самым соотношение между столицей и регионами постепенно уравнивается.

Распределение объема готового предложения, П1 2024/2024П



Источник: Nikoliers




ОБЪЕМ ЗАКЛЮЧЕННЫХ СДЕЛОК АРЕНДЫ И ПРОДАЖИ

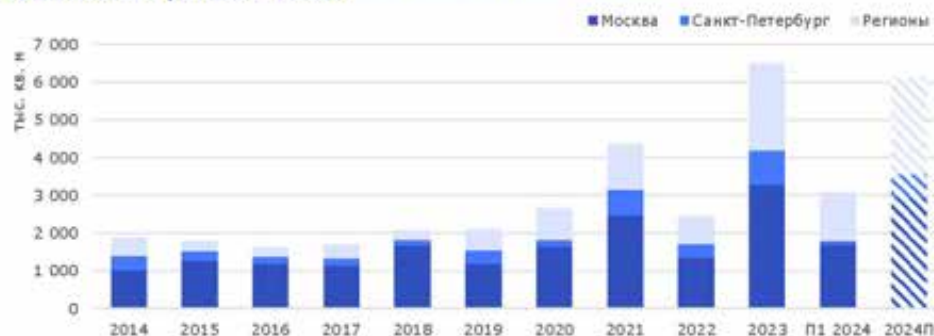
Рынок складской недвижимости сегодня — это один из самых активно-развивающихся сегментов коммерческой недвижимости страны, что во многом обусловлено действиями компаний из сферы онлайн-ритейла, которые, ввиду большого спроса с их стороны на складские помещения, определяют как объемы девелопмента, так и стратегии ведения бизнеса других участников рынка.

По итогам шести месяцев объем заключенных сделок аренды и продажи составил более 3 млн кв. м. В связи с отсутствием свободных качественных спекулятивных площадей практически на всех основных рынках России в объеме спроса преобладают именно сделки формата build-to-suit.

После относительно турбулентного периода маркетплейсы уверенно наращивают свои складские мощности по всей стране. Так, практически половина (45%) заключенных сделок аренды и продажи по итогам I полугодия пришлась именно на рынки Санкт-Петербурга и регионов.

 Деловая активность не спадает. Объем заключенных сделок аренды и продажи за I П 2024 г. опережает значение за такой же период прошлого года на 31%

Динамика объема заключенных сделок аренды и продажи по основным рынкам России



Распределение объема заключенных сделок аренды и продажи по типу сделок



Источник: Nikoliers

Объем заключенных сделок аренды и продажи: Москва и Московская обл.

Объем спроса на рынке складской недвижимости Москвы за П1 2024 г. составил более 1,7 млн кв. м, что является рекордным результатом по аналогичным периодам за все время.

Такой показатель был достигнут заключением ряда крупных BTS-сделок, преимущественно с маркетплейсами. Всего на сделки BTS-аренды и BTS-продажи в сумме приходится 60% от всего объема спроса на этом рынке за полугодие.

В распределении заключенных сделок аренды и продажи за 2024 г. по бизнес-отраслям лидирует сегмент онлайн-ритейла (63%), следом идет классический ритейл (14%).

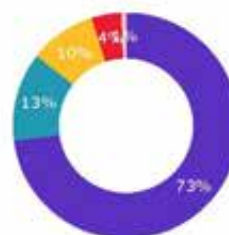


Комплекс	Формат	Площадь, кв. м	Сектор
Конфиденциально	BTS-аренда	189 185	Онлайн-ритейл
ЛП «Старая Купавна»	BTS-аренда	104 300	Онлайн-ритейл
ЛП «Софьино»	Аренда	41 800	Онлайн-ритейл

Объем заключенных сделок аренды и продажи: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

В Санкт-Петербурге объем реализованного спроса за полугодие находится на среднем уровне для данного рынка — 109 тыс. кв. м. Здесь наиболее остро ощущим дефицит рыночного предложения, что, в свою очередь, не позволяет реализовать весь накопленный объем спроса.

В распределении объема спроса по секторам здесь лидируют маркетплейсы (73%) и дистрибьюторы (13%).

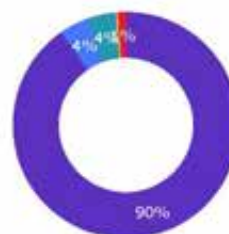


Комплекс	Формат	Площадь, кв. м	Сектор
СК «Адмирал Горелово»	Аренда	29 190	Онлайн-ритейл
ИП «РНК Парк Шушары 3»	Субаренда	27 910	Онлайн-ритейл
СК «Адмирал Марьино»	Аренда	21 140	Онлайн-ритейл

Объем заключенных сделок аренды и продажи: Регионы России

На региональном рынке складской недвижимости также был зафиксирован максимальный объем сделок аренды и продажи за I полугодие — 1 267 тыс. кв. м.

Ввиду практически полного отсутствия свободного качественного предложения, а также продолжения экспансии маркетплейсов, которым требуется определенный формат помещений для удовлетворения их требований, 87% от объема спроса здесь составляют именно BTS-сделки.



Город	Комплекс	Формат	Площадь, кв. м	Сектор
Ижевск	Конфиденциально	BTS-аренда	104 400	Онлайн-ритейл
Сургут	Конфиденциально	BTS-аренда	104 300	Онлайн-ритейл
Новосибирск	СК «ПФО Новосибирск»	BTS-аренда	101 800	Онлайн-ритейл

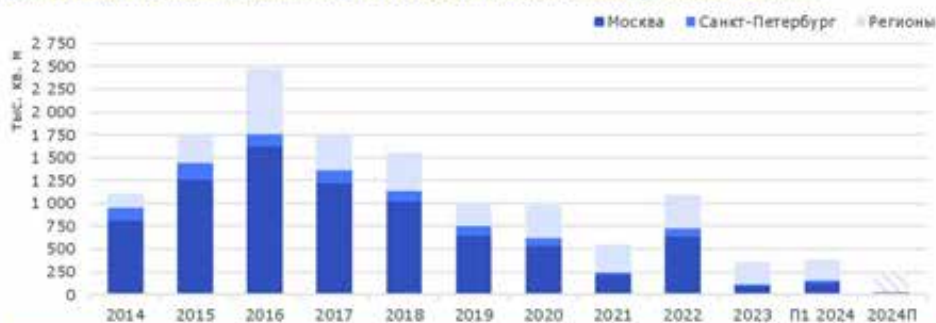
Источник: Nikoliers

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ

В сравнении с концом 2023 г. объем свободных площадей показал незначительное увеличение (на 9,6%) до 381 тыс. кв. м. Однако если детальнее рассмотреть структуру вакансии, всего 38% от данного объема приходится на помещения класса А, а само увеличение вакансии вызвано либо процессом ротации арендаторов, либо выходом в рынок предложений преимущественно в объектах класса В/В+ или LI (light industrial).

Рост арендной ставки фиксируется на всех основных рынках страны, что является отражением суммы факторов: ростом стоимости строительства, увеличением издержек собственников по эксплуатации, а также обострением дисбаланса спроса и предложения.

Динамика объема вакантных площадей по основным рынкам России



Арендная ставка на готовые и строящиеся вакантные блоки, П1 2024 г.

	Москва	Санкт-Петербург	Регионы
Готовые помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А и В/В+	10 320	9 885	6 770
Класс А	11 140	10 710	7 110
Класс В/В+	7 200	8 950	6 335
Строящиеся помещения*, руб./кв. м/год			
Класс А	10 455	10 020	8 080

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Москва и Московская обл.

На конец II квартала 2024 г. базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые складские помещения на рынке складской недвижимости Московского региона составила 10 320 руб./кв. м/год, показав рост по сравнению с предыдущим кварталом на 1,4%. При этом данный показатель на помещения класса А уже превышает 11 тыс. руб./кв. м/год.

Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС
 Источник: Nikoliers

Уровень вакантных площадей в Московском регионе увеличился за три месяца на 0,2 п.п. до 0,5%, что в абсолютном выражении эквивалентно примерно 120 тыс. кв. м. Вместе с этим крупный объем предложения в субаренду, отмечающийся в прошлом квартале, был практически полностью вымыт с рынка за II квартал, сократившись с 65 тыс. кв. м до 11 тыс. кв. м.

Фактически полное отсутствие вакантных площадей наблюдается на восточном направлении Москвы. Также всего 0,1% от всего готового предложения свободно в юго-восточной части региона.

Однако и в других районах региона ситуация кардинально не отличается: уровень вакантности нигде не превышает 1%.

Ввиду того что свободные блоки как в готовых, так и в строящихся объектах быстро уходят с рынка, на особенно привлекательные вакантные складские лоты аукцион на повышение арендной ставки может приводить к росту коммерческих условий на 10-15%.

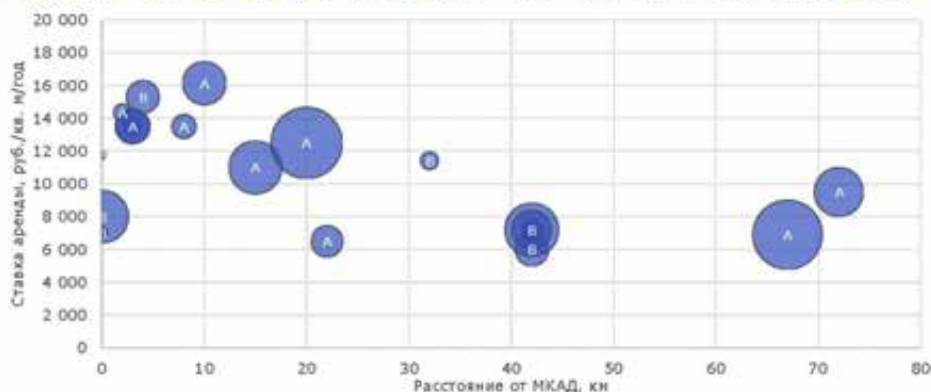


+15% может достигать рост арендной ставки в ходе торгов нескольких потенциальных арендаторов за особенно привлекательные складские блоки

Если рассмотреть подробнее разброс базовой арендной ставки в зависимости от расстояния от МКАД, то на расстоянии до 10 км средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать до 16,1 тыс. руб./кв. м/год triple net, что уже превышает среднерыночную ставку аренды на офисные помещения класса А, находящиеся за МКАД.

Удаленность объекта от МКАД обратно пропорциональна размеру арендной ставки. Однако даже на расстоянии более 60 км от МКАД ставка аренды превышает результат, фиксируемый до 2023 г., когда среднерыночное значение было на уровне 5 800 руб./кв. м/год.

Распределение базовой средневзвешенной ставки аренды* по классам по расстоянию от МКАД (размер окружности отражает объем свободного блока)



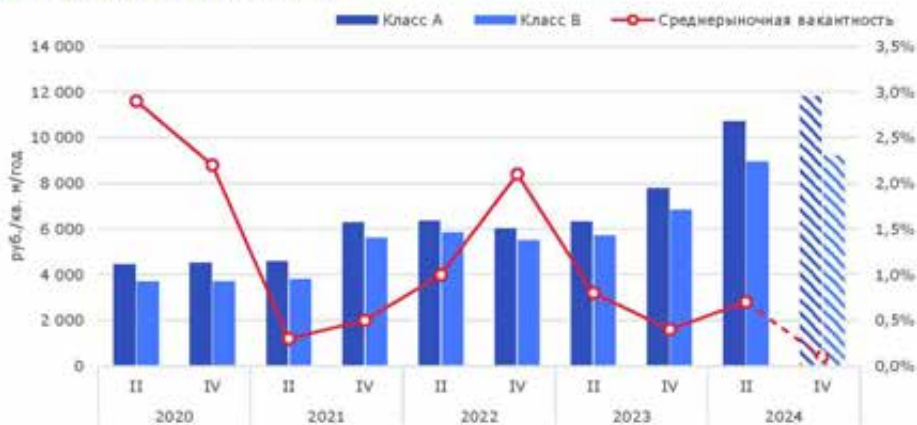
*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.
 Источник: Nikoliers

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

Санкт-Петербург во многом имеет схожие со столичными тенденции рынка. Здесь индикатор средневзвешенной базовой ставки аренды на складские помещения класса А показал рост за квартал на 22% — до 10 710 руб./кв. м/год. Это, вероятнее всего, продлится как минимум до конца текущего года ввиду того, что практически все спекулятивные площади, находящиеся на стадии строительства, уже законтрактованы.

По сравнению с I кварталом доля вакантных площадей показала незначительный рост — на 0,3 п.п. до 0,7%, что в абсолютном выражении составляет всего 34 тыс. кв. м.

Динамика средневзвешенной ставки аренды по классам* и доли вакантных площадей



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС.

99

Принимая во внимание текущее положение дел на рынке, девелоперам, обладающим достаточным объемом собственных денежных средств, рекомендуется начать строительство новых складских помещений уже сейчас. Так как объем нереализованного спроса высок, а доля вакантных площадей не превышает 1%, новые проекты могут быть полностью законтрактованы еще на этапе строительства по выгодным для собственника коммерческим условиям. Также мы наблюдаем увеличение уровня инфляции, что в ближайшей перспективе может негативно сказаться на стоимости строительства складских объектов.

Арендаторам, при наличии возможности, следует зафиксировать текущие ставки аренды и прописать в условиях договора пункт о «моратории на выходы из контрактов» сроком на 2-3 года.

Клиентам, интересующимся покупкой склада и производства, также следует активизировать процесс подбора помещений, так как в дальнейшем ожидается рост стоимости продажи.

Кирилл Вечер
 Старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers



Илья Янчев
 Старший консультант департамента складской и индустриальной недвижимости Nikoliers



Источник: Nikoliers

ВАКАНТНОСТЬ И СТАВКИ АРЕНДЫ: Регионы России

В регионах совокупный объем вакантных площадей на сегодняшний день не превышает 226 тыс. кв. м. Относительно других рынков это довольно крупный объем, но, если рассмотреть детальнее структуру вакансии, 78% от свободных площадей представлены классом В+/В.

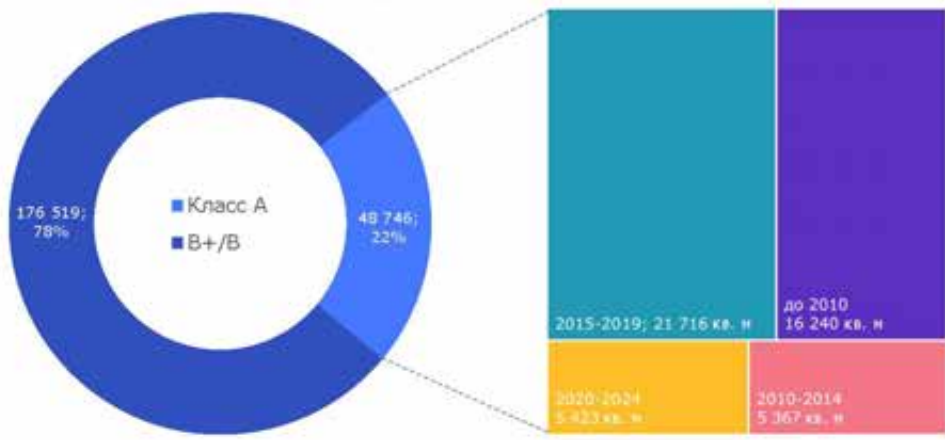
В некоторых городах готовых свободных складских помещений класса А фактически нет, а если и находятся такие площади, то в основном в относительно старых объектах. Поэтому разрыв между строящимся и готовым рыночным предложением класса А столь ощутим (8 080 руб./кв. м/год и 7 110 руб./кв. м/год соответственно).

Динамика средневзвешенной ставки аренды* и доли вакантных площадей



33% от совокупного объема вакантных площадей складских объектов класса А на региональном рынке складской недвижимости России приходится на объекты, введенные в эксплуатацию до 2010 г.

Распределение объема свободных площадей в готовых объектах по классам и дате ввода складских объектов класса А



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС.
 Источник: Nikoliers

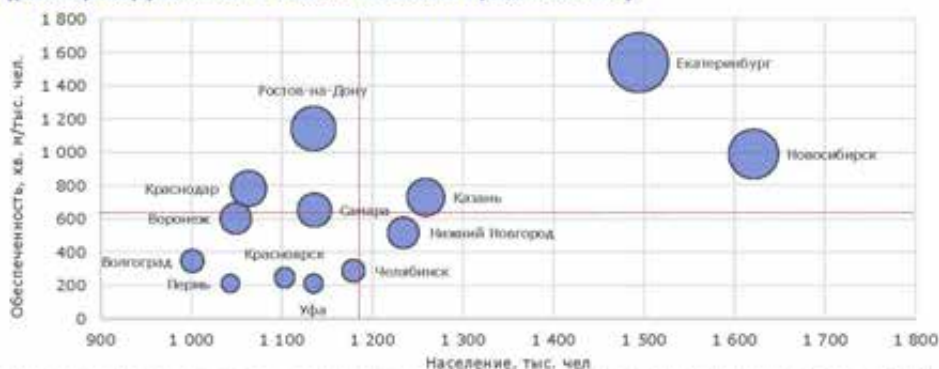
ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА ГОРОДОВ-МИЛЛИОННИКОВ

Город	Объем готового предложения, тыс. кв. м	Обеспеченность, кв. м/1000 чел.	Объем нового строительства, тыс. кв. м	Объем сделок аренды и продажи, тыс. кв. м	Доля вакантных площадей, %	Ставка аренды*, руб./кв. м/год
Екатеринбург	2 299	1 539	159	4	1,0	8 200
Ростов-на-Дону	1 297	1 143	63	116	0,2	3 500
Москва и МО	24 062	1 116	410	1 704	0,5	10 320
Новосибирск	1 603	989	0	110	0,4	4 500
Краснодар	831	782	10	10	0,5	4 500
Казань	920	731	0	0,5	1,2	8 300
Самара	741	653	72	150	2,2	5 465
СПб и ЛО	4 901	644	183	109	0,7	9 795
Воронеж	633	603	0	20	2,5	6 600
Нижний Новгород	638	517	0	14	1,0	7 075**
Волгоград	347	347	2	2	2,9	5 075
Челябинск	340	289	0	9	2,2	3 600
Красноярск	272	247	0	66	1,3	4 080
Пернь	221	212	0	14	0,0	4 400**
Уфа	240	212	0	165	2,3	3 600

Наиболее обеспеченными складскими помещениями городами-миллионниками России по итогам П1 2024 г. являются Екатеринбург (1 539 кв. м/тыс. чел.), Ростов-на-Дону (1 143 кв. м/тыс. чел.) и Москва, включая Московскую обл. (1 116 кв. м/тыс. чел.).

Относительно других городов особенно выделяется Нижний Новгород, который при большем размере населения имеет показатель обеспеченности складскими помещениями ниже среднего.

Сравнение городов-миллионников (без Москвы и Санкт-Петербурга) по параметрам обеспеченности качественной складской недвижимостью (размер окружности — объем готового предложения)



*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные сухие складские помещения (класса А, В+В) без учета операционных расходов и НДС.

**Указана арендная ставка на конец предыдущего года, так как на данный момент открыты спекулятивные предложения на рынке не наблюдается.

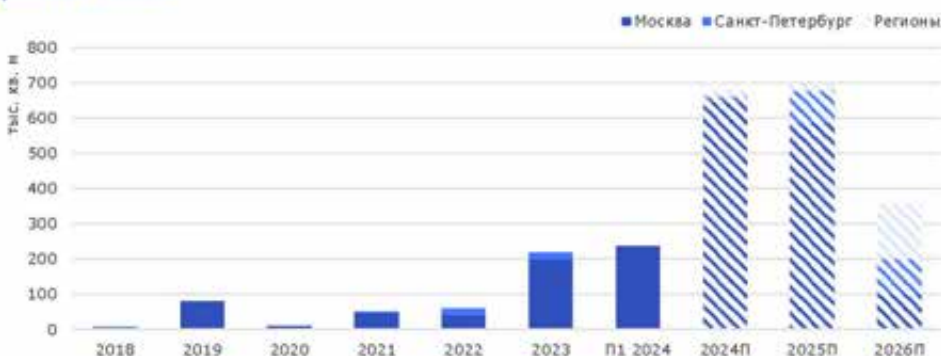
Источник: Nikoilers

РЫНОК LIGHT INDUSTRIAL

На данный момент объем готового предложения объектов формата LI в России составляет 670 тыс. кв. м, из которых 92% сосредоточено в Московском регионе. Активизация девелопмента данного сегмента началась в 2023 г., и сегодня анонсы крупных проектов отмечаются не только в столице, но и в отдельных регионах страны.

По итогам 2024 г. объем предложения LI в России, при условии ввода в эксплуатацию всех запланированных проектов, может составить 1 108 тыс. кв. м. При этом блоки LI впервые могут быть построены на рынке регионов.

Динамика объема заявленного ввода объектов формата LI по основным рынкам России



1 108
 тыс. кв. м

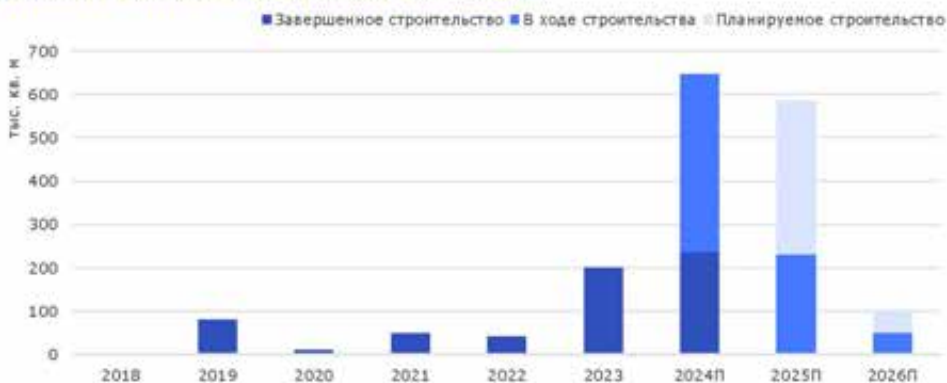
По итогам 2024 г. совокупный объем готового предложения объектов формата LI по всей России может перешагнуть отметку в 1 млн кв. м

LIGHT INDUSTRIAL: Москва и Московская обл.

В течение двух кварталов 2024 г. объем введенных в эксплуатацию объектов формата LI в Московском регионе составил 237 тыс. кв. м, тем самым объем готового предложения достиг отметки в 615 тыс. кв. м.

Относительно II квартала 2023 г. коммерческие условия на готовые и строящиеся блоки претерпели ощутимые изменения. Так, арендная ставка выросла на 33% — до 12 635 руб./кв. м/год, а цена продажи на 8% — до 102 705 руб./кв. м.

Динамика объема ввода объектов формата LI



Источник: Nikoliers



Основные показатели рынка LI (Москва и Московская область)

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
614 956 кв. м	2,6%	9,0%	12 635	102 705

Диапазон ставки аренды в объектах light industrial*



Диапазон стоимости продажи в объектах light industrial**



Распределение ставок аренды и стоимости продажи объектов light industrial относительно удаленности от МКАД

	До 10 км	11-20 км	21 км и более
Запрашиваемая ставка аренды*, руб./кв. м/год	11 500	12 355	13 260
Стоимость продажи**, руб./кв. м	200 000	104 860	98 570

*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.
 **Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.
 Источник: Nikoilers

LIGHT INDUSTRIAL: Санкт-Петербург и Ленинградская обл.

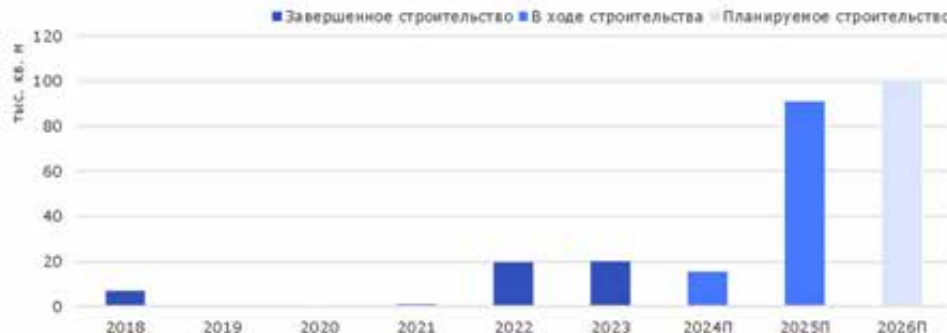
Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/ год	Цена продажи** руб./кв. м
54 745 кв. м	1,1%	16,6%	14 310	113 850

Рынок LI Санкт-Петербурга является вторым по величине в России, с объемом готового предложения 55 тыс. кв. м, что составляет 1,1% от всего готового качественного складского предложения в агломерации. Всего в промежутке 2024-2026 гг. к вводу заявлено более 200 тыс. кв. м.

Если сравнить коммерческие условия рассматриваемого рынка с концом II квартала 2023 г., то ставка аренды показала увеличение в два раза — до 14,3 тыс. руб./кв. м/год, а цена продажи выросла на 19% с 96 тыс. руб./кв. м до 114 тыс. руб./кв. м.

Основная активность строительства комплексов LI сосредоточена в южной части региона на классических промышленных зонах, но также отмечаются и проекты внутри Санкт-Петербурга, которые потенциально могут выполнять функции объектов последней мили.

Динамика объема ввода объектов формата LI



LIGHT INDUSTRIAL: Регионы России

Принимая во внимание успех рассматриваемого формата в Москве и Санкт-Петербурге, активизация развития сегмента в остальных частях России — вполне ожидаемый исход.

Объем строящегося и планируемого предложения LI в регионах страны до 2026 г. составляет 185 тыс. кв. м. Анонсы и строительство проектов уже фиксируются в таких городах, как Краснодар, Екатеринбург, Воронеж и другие.

Динамика объема ввода объектов формата LI



*Не включая операционные расходы и НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.

**Не включая НДС (20%) — готовые и строящиеся объекты.

Источник: Nikoliers

ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗЫ

Новое строительство не переломит текущее состояние рынка

Проекты формата build-to-suit станут преобладающими в разрезе нового предложения в ближайшее время, ввиду отсутствия крупных вакантных блоков на рынке и ожидаемого сохранения ключевой ставки ЦБ на относительно высоком уровне.

Объекты, строящиеся «под ключ», являются менее рискованными активами как для девелопера, так и для банков, обеспечивающих финансирование проектов.

При этом новое спекулятивное строительство, скорее всего, будет возводиться менее крупными очередями (до 70 тыс. кв. м), которые будут практически полностью законтрактрованы еще до момента ввода в эксплуатацию.

Данная специфика рынка будет определять рост отложенного спроса и обострит дисбаланс спроса и предложения. В ближайшие два года рынок останется на стороне арендодателя. При этом клиентам, которым необходим относительно небольшой размер площади, с высоким грузооборотом и особыми условиями хранения товаров, будет

труднее арендовать складское помещение, так как, ввиду широкого списка претендентов на вакантные лоты, предпочтение отдается арендаторам с менее специфичными запросами.

Сокращение периода заключения договоров аренды и продажи

Учитывая сегодняшнюю конъюнктуру рынка, скорость принятия решения об аренде или покупке складского помещения стремительно возрастает.

В силу острой конкуренции за складские блоки, процесс согласования договора может сокращаться до нескольких недель.

Смещение преобладающего объема сделок аренды и продажи в регионы России

Онлайн-ритейлеры, после длительного процесса наращивания объемов складских мощностей в столице России и ряде городов-миллионников, постепенно перенаправляют исходящий от них спрос на остальные регионы России, анонсируя крупные BTS-проекты на наиболее востребованных для них территориях.

При этом сделки с их стороны отмечаются не только в городах с населением от миллиона человек, но и в менее крупных населенных пунктах.



По итогам 2024 г. совокупный объем заключенных сделок аренды и продажи в России может составить 6,1 млн кв. м. Вероятнее всего рынок будет поглощать все вакантные предложения в кратчайшие сроки, что приведет к дальнейшему росту ставок аренды, чем это наблюдалось в 2023 г.

При этом мы отмечаем увеличение спроса на регионы России, особенно со стороны маркетплейсов и продуктовых сетей. Ввиду ограниченного предложения на региональных рынках, девелоперам следует наращивать свои мощности и компетенции в регионах, что позволит им диверсифицировать бизнес и удовлетворить запросы на крупные площади от ранее упомянутых игроков.

Критически ограниченное предложение заставляет арендаторов принимать быстрые решения по вновь освобождающимся блокам — периоды заключения договоров сокращаются. Для пользователей крупных площадей варианты BTS и собственного строительства, в зависимости от финансовых возможностей компании, становятся практически единственной опцией дальнейшего развития бизнеса.

Виктор Афанасенко
 Региональный директор
 Руководитель департамента складской
 и промышленной недвижимости



КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОСНОВНЫХ РЫНКОВ РОССИИ

Рынок	2022	2023	П1 2024	2024П	Изменение (2024П/2023),%
Объем готового предложения, тыс. кв. м					
Москва	22 033	23 652	24 062	25 943	▲9,7
Санкт-Петербург	4 321	4 718	4 901	5 656	▲19,9
Регионы	12 437	13 777	14 144	16 825	▲22,1
Объем ввода, тыс. кв. м					
Москва	1 675	1 619	410	2 291	▲41,5
Санкт-Петербург	441	397	183	939	▲136,6
Регионы	795	1 339	368	3 048	▲127,6
Объем заключенных сделок аренды и продажи, тыс. кв. м					
Москва	1 352	3 283	1 704	2 953	▼(10,0)
Санкт-Петербург	360	909	109	602	▼(33,8)
Регионы	729	2 289	1 267	2 555	▲11,6
Доля вакантных площадей, %					
Москва	2,9	0,4	0,5	0,1	▼(0,3)
Санкт-Петербург	2,1	0,4	0,7	0,1	▼(0,3)
Регионы	2,9	1,7	1,6	1,2	▼(0,5)
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв. м/год*					
Москва	5 800	8 425	10 320	11 470	▲36,1
Санкт-Петербург	6 000	7 800	10 710	11 805	▲51,3
Регионы	4 420	5 990	6 770	7 300	▲21,9

*Указана средневзвешенная ставка аренды на готовые свободные узкие складские помещения (класса А, В+/В) без учета операционных расходов и НДС. Для рынка складской недвижимости Санкт-Петербурга указана ставка аренды на помещения класса А.

<https://nikoliers.ru/upload/iblock/b61/vsdp52hn6dosjj4gw6z7uobxa19uqske.pdf>

7.3.3 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка

Для рынка офисных площадей:

- В I полугодии 2024 г. было введено в эксплуатацию 329,8 тыс. кв. м, что на 18% больше годового объема 2023 г. Такая динамика обусловлена вводом в эксплуатацию небоскреба Moscow Towers, на который приходится 262,8 тыс. кв. м офисных площадей.
- До конца 2026 г., по прогнозу Nikoliers, ожидается ввод еще порядка 1,7 млн кв. м, из которых на build-to-suit приходится 29% объема и еще 38% площадей уже реализовано (преимущественно на продажу блоками). В связи с этим в ближайшие 3 года сохранится ограниченный объем предложения крупных офисных блоков (от 5 000 кв. м).
- На фоне сохранения высокого спроса на покупку офисов в стадии строительства в объектах на продажу со сроком ввода до конца 2026 г. выкуплено 68% площадей (включая объекты, доступные одновременно в аренду и на покупку). В эксплуатацию вводятся здания с низкой долей вакантных площадей. При этом на рынок выходит не так много новых проектов — во Пквартале 2024 г. стартовали продажи лотов у ПИК в «Технопарк Густав» со сроком ввода в 2026 г., а также в продажу вышли проекты Stone со сроком ввода в 2028 г.
- Вакантность в готовых объектах в классе А находится на минимальном значении за последние 10 лет, в классе В+/- уровень вакантности сопоставим с концом 2019 г. На фоне низкой доли свободных площадей в новом строительстве и активного спроса на качественные площади вакантность в классе А почти сравнялась со значением класса В+/-.
- На фоне сохранения высоких темпов вымывания качественных объектов и низкого объема нового предложения в аренду структура вакансии претерпела значительные изменения в сравнении с прошлым годом — в классе А вес сместился в сторону менее дорогих опций, преимущественно в децентрализованных локациях, в то время как ставка аренды в классе В в отдельных случаях, представляющих альтернативу объектам более высокого статуса, показывает стабильный рост.
- Изменение структуры вакантности существенно влияет на показатель средневзвешенной ставки аренды. После вымывания с рынка крупных объемов площадей в высококачественных объектах в текущей структуре вакансии класса А преобладают блоки в менее ликвидных объектах и крупные объемы предложения в децентрализованных локациях, которые предлагаются по ставке нижесреднерыночной. И несмотря на то, что при сравнении динамики пообъектно мы наблюдаем повышение ставки аренды в классе А в среднем на 8% относительно I квартала 2024 г., расчетный средневзвешенный показатель демонстрирует снижение (-4% к IV кварталу 2023 г.).
- Интерес к аренде офисов по-прежнему сохраняется, однако на фоне дефицита крупных объемов в качественных зданиях арендаторы не могут найти альтернатив и находятся в ожидании подходящих решений, формируя

отложенный спрос. При этом распроданный инвесторам объем в строящихся зданиях в вакансию не трансформируется, а выходит в рынок небольшими объемами преимущественно до 1 000 кв. м.

- Высокий спрос на покупку площадей конечными пользователями сохраняется, доля таких сделок по итогам I полугодия 2024 г. составила 31% от объема арендованных и приобретенных площадей.
- В структуре сделок купли-продажи 79% объема составляют введенные в эксплуатацию здания и 21% — строящиеся. Подобная структура связана с заключением крупной сделки — покупки БЦ «Стратос» структурами мэрии Москвы, на которую приходится 32% объема приобретенных за полугодие площадей, а также с активным спросом на здания класса В в I квартале 2024 г.
- Дальнейшее снижение вакантного предложения и низкий объем строительства в аренду в ближайшей перспективе выступают стимулом к повышению ставок аренды в локациях и объектах с высоким спросом. По итогам года рост ставки аренды по наиболее востребованным объектам может достигнуть 10–15%. При этом фактором роста выступает не только рыночная ситуация, но и рост себестоимости нового строительства.
- Рынок собственника сохранится на ближайшие три года, даже с учетом выхода на рынок «теневой» на данный момент вакансии в распроданных блоках небольшого формата. Ограниченность качественного предложения приводит к активной конкуренции среди арендаторов за подобные лоты.
- В ближайшие 2 года государственные структуры продолжат поглощение крупных объемов недвижимости. Рост штата госаппарата в 1,5 раза с 2019 по 2023 гг. сформировал спрос на офисные площади, которые будут реализованы в том числе и в коммерческом секторе недвижимости.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Для рынка складских площадей:

- По итогам I полугодия 2024 года в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 1 384 тыс. м², что на 9% ниже результата первого полугодия прошлого года. Показатель доли вакантных площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях находясь на отметке ниже 0,1%.
- Средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду, а также строящиеся и освобождающиеся блоки достигла 11 000 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ, ставка аренды на проекты build-to-suit составила 9 600 – 11 000 руб./м²/год.
- Объем ввода качественных складских объектов А и В классов за I полугодие 2024 года составил 202 тыс. м².
- Объем нового предложения в Московском регионе за первое полугодие 2024 г. составил 410 тыс. кв. м, что на 33% уступает результату за аналогичный период прошлого года. Наиболее крупным объектом формата big-box является 3-й этап строительства склада для Ozon в составе СК «А2 Обухово» — 30,2 тыс. кв. м.
- Всего за 2024 г. объем ввода на столичном рынке может составить около 2 290 тыс. кв. м, что потенциально может превысить прошлогодний результат на 41%, из которых 51% — BTS и собственное строительство. Наиболее крупными анонсируемыми к вводу проектами являются: РЦ «ВкусВилл» в ИП «PNKПарк Домодедово 2» (120 тыс. кв. м), РЦ «Петрович» в ИП «PNKПарк Домодедово» (120 тыс. кв. м) и РЦ Ozon на этой же площадке размером 104 тыс. кв. м.
- Объем спроса на рынке складской недвижимости Москвы за П1 2024 г. составил более 1,7 млн кв. м, что является рекордным результатом по аналогичным периодам за все время. Такой показатель был достигнут заключением ряда крупных BTS-сделок, преимущественно с маркетплейсами. Всего на сделки BTS-аренды и BTS-продажи в сумме приходится 60% от всего объема спроса на этом рынке за полугодие.
- На конец I квартала 2024 г. базовая средневзвешенная ставка аренды на готовые складские помещения на рынке складской недвижимости Московского региона составила 10 320 руб./кв. м/год, показав рост по сравнению с предыдущим кварталом на 1,4%. При этом данный показатель на помещения класса А уже превышает 11 тыс. руб./кв. м/год.
- Уровень вакантных площадей в Московском регионе увеличился за три месяца на 0,2 п.п. до 0,5%, что в абсолютном выражении эквивалентно примерно 120 тыс. кв. м. Вместе с этим крупный объем предложения в субаренду, отмечающийся в прошлом квартале, был практически полностью вымыт с рынка за I квартал, сократившись с 65 тыс. кв. м до 11 тыс. кв. м.
- Если рассмотреть детальнее разброс базовой арендной ставки в зависимости от расстояния от МКАД, то на расстоянии до 10 км средневзвешенная ставка аренды на складские помещения класса А может достигать до 16,1 тыс. руб./кв. м/год triple net, что уже превышает среднерыночную ставку аренды на офисные помещения класса А, находящиеся за МКАД.
- Удаленность объекта от МКАД обратно пропорциональна размеру арендной ставки. Однако даже на расстоянии более 60 км от МКАД ставка аренды превышает результат, фиксируемый до 2023 г., когда среднерыночное значение было на уровне 5 800 руб./кв. м/год.

7.3.4 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.

7.3.5 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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>), корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,90
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	0,87	0,89	0,87	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,92	0,87	0,89	0,87	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

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

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

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

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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Площадь объекта

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (<http://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korekctirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti>)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположение, назначения, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,45	1,76	1,69
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,25	1,43	1,34
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои, кровля – рубероид, шифер	0,69	0,80	0,74
Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки			

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,70	1,54
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,21	1,39	1,29
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – безосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,89	0,82

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti)

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

№	Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	1,48	1,79	1,62
2	Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,22	1,38	1,29
3	Класс С	Капитальные отопливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
4	Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,54	0,72	0,62

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии;

местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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

Офисные площади (в районе расположения объекта оценки):

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Общая стоимость, руб.	Стоимость, руб. 1 кв.м.	Прямой источник
1	Москва, САО, р-н Коптево, ул. Космонавта Волкова, 31	10 113,00	1 400 000 000,00	138 435,68	https://www.cian.ru/sale/commercial/277996512/
2	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 8к49	1 181,00	197 999 999,00	167 654,53	https://www.cian.ru/sale/commercial/308664732/
3	Москва, САО, р-н Савеловский, ул. Мишина, 24С1	2 794,20	1 117 680 000,00	400 000,00	https://www.cian.ru/sale/commercial/258572144/
4	Москва, САО, р-н Тимирязевский, туп. Чуксин, 9	3 192,00	750 000 000,00	234 962,41	https://www.cian.ru/sale/commercial/303954038/
5	Москва, САО, р-н Аэропорт, ул. Черняховского, 16	7 700,00	1 499 000 000,00	194 675,32	https://www.cian.ru/sale/commercial/292011923/
6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С6	4 102,00	1 400 000 000,00	341 296,93	https://www.cian.ru/sale/commercial/303362123/
7	Москва, СВАО, р-н Марьяна роща, Складочный туп., 5С1	1 777,40	244 167 506,00	137 373,41	https://www.cian.ru/sale/commercial/308250428/
8	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 3С1	7 288,00	1 000 000 000,00	137 211,86	https://www.cian.ru/sale/commercial/308664772/
9	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С2	1 656,00	190 000 000,00	114 734,30	https://www.cian.ru/sale/commercial/292767413/
10	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	4 200,00	771 337 600,00	183 651,81	https://www.cian.ru/sale/commercial/275568832/
11	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Шумкина, 20С1	8 330,00	590 000 000,00	70 828,33	https://www.cian.ru/sale/commercial/306212141/

12	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Стромынский пер., 4	2 200,00	420 000 000,00	190 909,09	https://www.cian.ru/sale/commercial/306558383/
13	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. 2-я Марьино рощи, 2А	2 241,00	857 000 000,00	382 418,56	https://www.cian.ru/sale/commercial/300096745/

№, 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	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
5	Передаваемые права	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, собственность за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-я Мытищинская ул., 3С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С2	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Стромынский пер., 4

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

8	Доступ к объекту (закрытая территория)	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
9	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
10	Класс качества офисного здания	В	В	В	В	В	В
11	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	Собственность
12	Площадь здания, кв.м.	7 290,50	7 400,00	4 200,00	8 000,00	1 656,00	2 200,00
13	Стоимость объекта, руб.	1 000 000 000,00	850 000 000,00	771 337 600,00	1 120 000 000,00	190 000 000,00	420 000 000,00
14	Цена за метр	137 164,80	114 864,86	183 651,81	140 000,00	114 734,30	190 909,09
15	Стоимость, руб./кв.м.	137 164,80	114 864,86	183 651,81	140 000,00	114 734,30	190 909,09
16	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210220/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303870370/	https://www.cian.ru/sale/commercial/275568832/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247175693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292767413/	https://www.cian.ru/sale/commercial/306558383/

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Складские площади:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.avito.ru/
2	Описание	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 1А	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохохловская ул., 14С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс1
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	С	В	В	В	В
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	Собственность	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

11	Площадь, кв.м.	2 200,00	3 156,00	18 480,00	15 700,00	5 258,00
12	Стоимость объекта, руб.	170 000 000,00	300 000 000,00	1 600 000 000,00	1 200 000 000,00	550 000 000,00
13	Цена за метр	77 272,73	95 057,03	86 580,09	76 433,12	104 602,51
14	Стоимость, руб./кв.м.	77 272,73	95 057,03	86 580,09	76 433,12	104 602,51
15	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
16	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)
17	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2200_m_1926308673	https://www.cian.ru/sale/commercial/298067336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/307580808/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308426762/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5258_m_428_2208632

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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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

- Диапазон цен предложений на продажу по г. Москве для офисных помещений составляет 75 000 – 178 000 руб./кв.м. для складских помещений 33 000 – 75 000 руб./кв.м..

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

8 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.

8.1 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.

8.2 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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.

9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

9.1 Процесс оценки

В соответствии с ФСО III:

1. Процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

9.2 Общие понятия и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный

эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости

- При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
- В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
- При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно

выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

9.3.1 Рыночный (Сравнительный) Подход

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

В соответствии с п. 4 ФСО V сравнительный подход - Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

9.3.2 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 рыночной 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 рыночной стоимости некоторых нематериальных активов.

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

В соответствии с п. 11 ФСО V **доходный подход** - Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов). (пункты 14 - 23 ФСО V).

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 рыночной 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 рыночной стоимости:

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

исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключаящей 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 рыночной 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 рыночной 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.

9.3.3 Затратный подход

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 рыночной стоимости материальных активов, которые используются в сочетании с другими активами либо с другими активами и обязательствами.

В соответствии с п. 24 ФСО V затратный подход - Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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).

9.4 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 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 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 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.

10 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 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.

10.1 Объекты-аналоги (офисное назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.cian.ru/	https://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	Административное здание с земельным участком
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
5	Передаваемые права	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, собственность за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-я Мытищинская ул., 3С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С2	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Стромынский пер., 4
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория	открытая территория
9	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

10	Класс качества офисного здания	В	В	В	В	В	В
11	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	Собственность
12	Площадь здания, кв.м.	7 290,50	7 400,00	4 200,00	8 000,00	1 656,00	2 200,00
13	Стоимость объекта, руб.	1 000 000 000,00	850 000 000,00	771 337 600,00	1 120 000 000,00	190 000 000,00	420 000 000,00
14	Цена за метр	137 164,80	114 864,86	183 651,81	140 000,00	114 734,30	190 909,09
15	Стоимость, руб./кв.м.	137 164,80	114 864,86	183 651,81	140 000,00	114 734,30	190 909,09
16	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
17	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
18	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное	административное
19	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/sale/commercial/302210220/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303870370/	https://www.cian.ru/sale/commercial/275568832/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247175693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292767413/	https://www.cian.ru/sale/commercial/306558383/

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

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

10.2 Объекты-аналоги (складское назначение)*

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/	https://www.avito.ru/
2	Описание	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс	производственно - складской комплекс
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 1А	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс1
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	С	В	В	В	В
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	Собственность	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 200,00	3 156,00	18 480,00	15 700,00	5 258,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

12	Стоимость объекта, руб.	170 000 000,00	300 000 000,00	1 600 000 000,00	1 200 000 000,00	550 000 000,00
13	Цена за метр	77 272,73	95 057,03	86 580,09	76 433,12	104 602,51
14	Стоимость, руб./кв.м.	77 272,73	95 057,03	86 580,09	76 433,12	104 602,51
15	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
16	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)	Среднее (стандартная отделка)
17	Функциональное назначение	Складское	Складское	Складское	Складское	Складское
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2200_m_1926308673	https://www.cian.ru/sale/commercial/298067336/	https://www.cian.ru/sale/commercial/307580808/	https://www.cian.ru/sale/commercial/308426762/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_5258_m_4282208632

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

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

10.3 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

Имущественные права.

Корректировка на имущественные права улучшений в составе ЕОН в данном случае не рассчитывается, так как по зданиям-аналогам, реализуемым правом является право собственности.

Реализуемым правом на земельный участок в составе ЕОН аналогов является право аренды, корректировка введена по данным сборника, представленного ниже.

Расчет корректировок представлен в основной расчетной таблице далее по тексту Отчета.

Рисунок 10-1 Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ

Таблица 24. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на землю в городах РФ

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,092
1.2.		Торговое	5-10	1,110
1.3.		Офисное	до 3	1,116
1.4.		Офисное	5...8	1,105
1.5.		Офисное	10...14	1,007
1.6.		Производственно-складское	8...12	1,062
1.7.		Производственно-складское	12...18	1,045

Источник информации: Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков, «Сборник рыночных корректировок» СРК-2024 (2024 г.), под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, табл. 24 «Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды в городах РФ»).

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.

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>), корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti))

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,90
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	0,87	0,89	0,87	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,92	0,87	0,89	0,87	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

В рамках данного Отчета поправка составит **-5,00%** как среднее значение для офисных помещений и зданий, А группа – г. Москва.

В рамках данного Отчета поправка составит **-5,00%** как среднее значение для складских помещений изданий, А группа – г. Москва.

Корректировка на дату выставления на торги

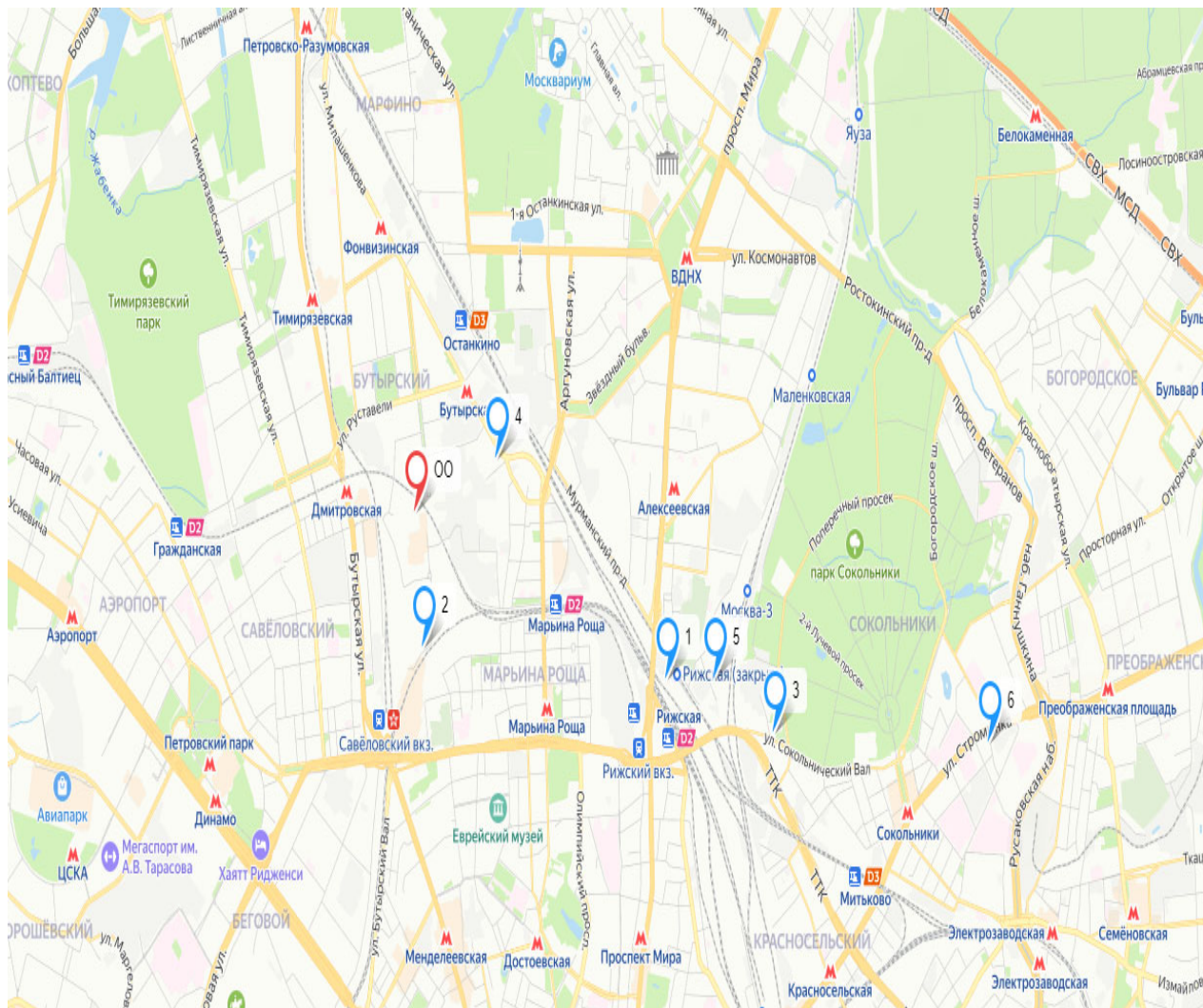
Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Октябрь 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

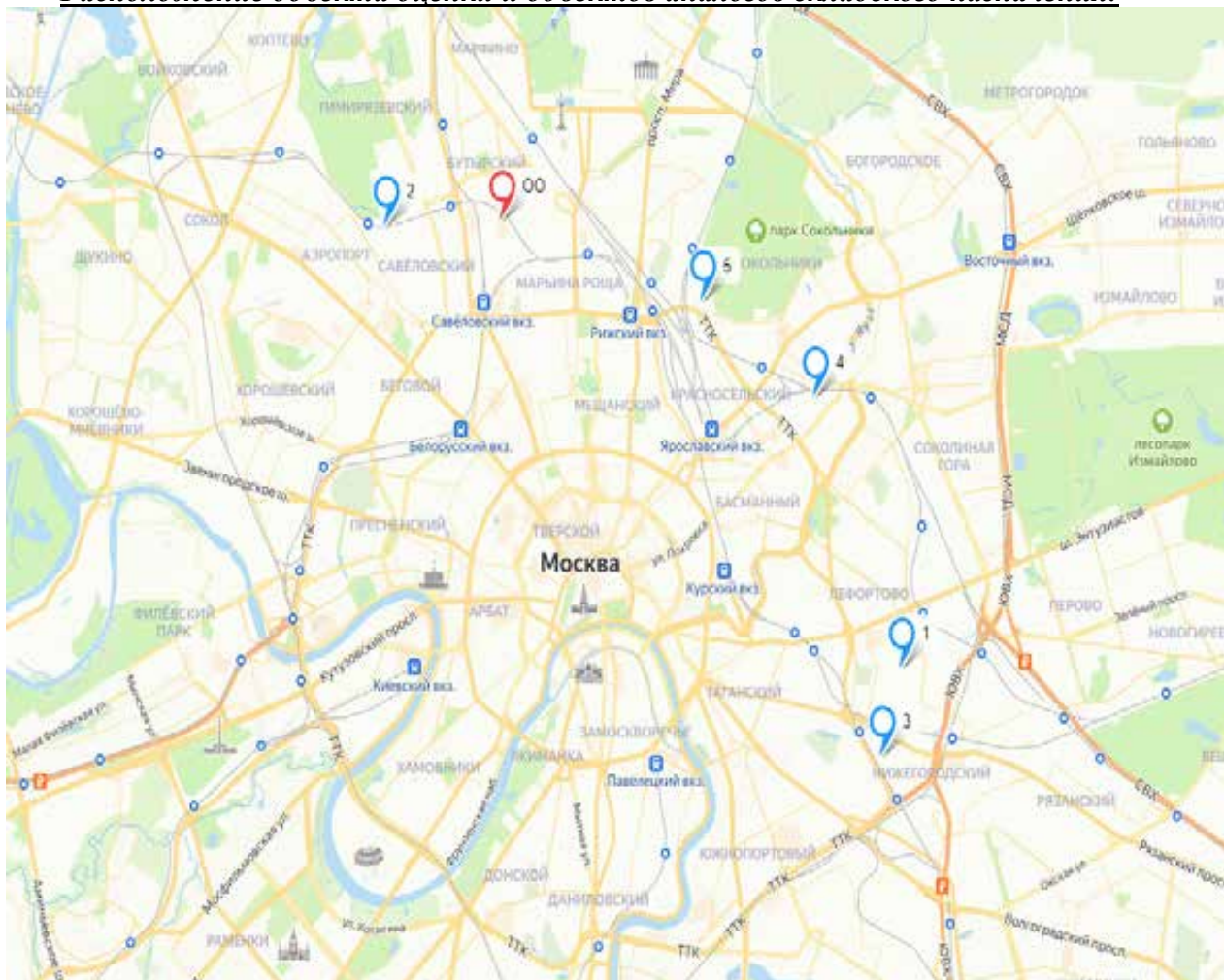
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

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

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti))

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

№	Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Опволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями	1,48	1,79	1,62
2	Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол — асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,22	1,38	1,29
3	Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол — асфальт или бетон. В случае многэтажного строения — наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
4	Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,54	0,72	0,62

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,45	1,76	1,59
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,25	1,43	1,34
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,69	0,80	0,74
Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки			

Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,70	1,54
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,21	1,39	1,29
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам.плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,89	0,82

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Класс качества здания у объекта оценки офисного назначения (В-) - С, объектов аналогов – В, необходимо введение данной корректировки, корректировка составит **-22,48%** = 1 / 1,29 = 0,7752 .

Класс качества здания у объекта оценки складского назначения В-, С. необходимо введение данной корректировки, корректировка составит **-22,48%** = 1 / 1,29 = 0,7752 .

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проемы и выровненные полы, при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаСтатриелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Характеристика отделки			
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепиные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

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

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м, общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы). общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м, общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti](https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti))

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы). общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт ([/index.php/statistika-rynka](https://index.php/statistika-rynka)) на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	1,00	0,98
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,92	0,90

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Введение данной корректировки не требуется.

на Красную линию коммерческих зданий и помещений

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti](https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti))

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,89	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	1,00	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,90	0,87
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Объекты оценки, как и объекты аналоги расположены внутри квартала, введение корректировки не требуется.

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

Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-я Мытищинская ул., 3С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С2	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Стромьинский пер., 4
Цена предложения по объявлению, руб.		1 000 000 000	850 000 000	771 337 600	1 120 000 000	190 000 000	420 000 000
земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	Собственность
Площадь объекта, кв.м	7 567,20	7 290,50	7 400,00	4 200,00	8 000,00	1 656,00	2 200,00
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		137 164,80	114 864,86	183 651,81	140 000,00	114 734,30	190 909,09
Цена, руб./кв.м		137 164,80	114 864,86	183 651,81	140 000,00	114 734,30	190 909,09
Среднее значение, руб./кв.м		146 887,48					
Коэффициент вариации		22,56%					
Имущественные права	собственность на здание, аренда на земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, собственность за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, аренда за земельный участок
Корректировка		0,00%	0,00%	-9,50%	0,00%	0,00%	0,00%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Корректировка ед. цены		0,00	0,00	-17 446,92	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		137 164,80	114 864,86	166 204,89	140 000,00	114 734,30	190 909,09
Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Корректировка ед. цены		-6 858,24	-5 743,24	-8 310,24	-7 000,00	-5 736,72	-9 545,45
Скорректированная ед. цена		130 306,56	109 121,62	157 894,65	133 000,00	108 997,58	181 363,64
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		130 306,56	109 121,62	157 894,65	133 000,00	108 997,58	181 363,64
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		130 306,56	109 121,62	157 894,65	133 000,00	108 997,58	181 363,64

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
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		130 306,6	109 121,6	157 894,7	133 000,0	108 997,6	181 363,6
Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 1-я Мытищинская ул., 3С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Складочная ул., 1С15	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С2	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Стромьинский пер., 4
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		130 306,60	109 121,60	157 894,70	133 000,00	108 997,60	181 363,60
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		130 306,60	109 121,60	157 894,70	133 000,00	108 997,60	181 363,60
Класс качества здания	(В-) - С	В	В	В	В	В	В
Корректировка		-22,48%	-22,48%	-22,48%	-22,48%	-22,48%	-22,48%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Корректировка ед. цены		-29 292,92	-24 530,54	-35 494,73	-29 898,40	-24 502,66	-40 770,54
Скорректированная ед. цена		101 013,68	84 591,06	122 399,97	103 101,60	84 494,94	140 593,06
Площадь, кв.м	7 567,20	7 290,5	7 400,0	4 200,0	8 000,0	1 656,0	2 200,0
К торм (n)	-0,1600	0,9941	0,9964	0,9101	1,0089	0,7842	0,8207
R^2	0,6730	0,0059	0,0036	0,0899	-0,0089	0,2158	0,1793
Корректировка		0,994	0,996	0,910	1,009	0,784	0,821
Корректировка ед. цены		100 407,60	84 252,70	111 383,97	104 029,51	66 244,03	115 426,90
Скорректированная ед. цена		100 417,70	84 286,53	111 396,21	104 019,20	66 260,93	115 384,72
Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка ед. цены		0,00	0,00	2 105,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ед. цена		100 417,70	84 286,53	113 501,21	104 019,20	66 260,93	115 384,72
на Красную линию коммерческих зданий и помещений	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
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		100 417,70	84 286,53	113 501,21	104 019,20	66 260,93	115 384,72
Среднее значение, руб./кв.м		97 311,72					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Коэффициент вариации		19,37%					
Число внесенных корректировок	19,00	3	3	4	3	3	3
Абсолютная величина внесенных корректировок		-36 747,1	-30 578,3	-52 703,7	-35 980,8	-48 473,4	-75 524,4
Относительная величина внесенных корректировок		-26,79%	-26,62%	-28,70%	-25,70%	-42,25%	-39,56%
	1,00	0,158	0,158	0,211	0,158	0,158	0,158
	36,38	6,329	6,329	4,739	6,329	6,329	6,329
Удельный вес	1,00	0,174	0,174	0,130	0,174	0,174	0,174
Удельная стоимость		17 472,68	14 665,86	14 755,16	18 099,34	11 529,40	20 076,94
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади руб./кв.м	96 599,38						

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

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 1А	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		170 000 000	300 000 000	1 600 000 000	1 200 000 000	550 000 000
3	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	Собственность	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
4	Площадь объекта, кв.м	5 968,20	2 200,00	3 156,00	18 480,00	15 700,00	5 258,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		77 272,73	95 057,03	86 580,09	76 433,12	104 602,51
	Цена, руб./кв.м		77 272,73	95 057,03	86 580,09	76 433,12	104 602,51
6	Среднее значение, руб./кв.м		87 989,10				
	Коэффициент вариации		13,64%				
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	-5,80%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-5 513,31	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		77 272,73	89 543,72	86 580,09	76 433,12	104 602,51
8	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		-3 863,64	-4 477,19	-4 329,00	-3 821,66	-5 230,13
	Скорректированная ед. цена		73 409,09	85 066,53	82 251,09	72 611,46	99 372,38
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		73 409,09	85 066,53	82 251,09	72 611,46	99 372,38
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		73 409,09	85 066,53	82 251,09	72 611,46	99 372,38
11	Класс качества здания	С	С	В	В	В	В
	Корректировка		0,00%	-22,48%	-22,48%	-22,48%	-22,48%
	Корректировка ед. цены		0,00	-19 122,96	-18 490,05	-16 323,06	-22 338,91
	Скорректированная ед. цена		73 409,1	65 943,6	63 761,0	56 288,4	77 033,5
12	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучегича, 1А	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохохловская ул., 14С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс1
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		73 409,10	65 943,60	63 761,00	56 288,40	77 033,50
13	Физическое состояние	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)	Рабочее (хорошее)
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		73 409,10	65 943,60	63 761,00	56 288,40	77 033,50
14	Площадь, кв.м	5 968,20	2 200,0	3 156,0	18 480,0	15 700,0	5 258,0
	К торм (n)	-0,2500	0,7792	0,8528	1,3265	1,2735	0,9688
	R ²	0,5900	0,2208	0,1472	-0,3265	-0,2735	0,0312
	Корректировка		0,7792	0,8528	1,3265	1,2735	0,9688
16	Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	отдельно стоящее здание
	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		57 200,37	56 236,70	84 578,97	71 683,28	74 630,05
	Среднее значение, руб./кв.м		68 865,87				
17	Коэффициент вариации		17,54%				
18	Число внесенных корректировок	15,00	2	4	3	3	3
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-20 072,4	-33 307,0	-2 001,1	-4 749,8	-29 972,5

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

20	Относительная величина внесенных корректировок		-25,98%	-35,04%	-2,31%	-6,21%	-28,65%
		1,00	0,133	0,267	0,200	0,200	0,200
		26,26	7,519	3,745	5,000	5,000	5,000
21	Удельный вес	1,00	0,286	0,143	0,190	0,190	0,190
22	Удельная стоимость		16 359,31	8 041,85	16 070,00	13 619,82	14 179,71
23	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	68 270,69					

Полученное значение коэффициента вариации составляет **19,37%** для офисных площадей и **17,54%** 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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

10.6 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.	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	68 270,69	407 453 132,06	407 453 132,06
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	96 599,38	730 986 828,34	730 986 828,34
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			1 138 439 960,40	1 138 439 960,40

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 29 октября 2024 года составляет:

1 138 439 960,40 руб.

(Один миллиард сто тридцать восемь миллионов четыреста тридцать девять тысяч девятьсот шестьдесят рублей 40 копеек)

11 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.

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-17-1024
Глава 11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки:	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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 подтверждается⁶.

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

11.1 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.	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Красносельский пер., 11	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электрозаводская ул., вл27	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Гастелло, 2
8	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
9	Класс качества офисного здания	В	В	В	В	В
10	Площадь, кв.м.	4 490,00	8 235,00	2 468,00	4 098,00	2 984,00
11	Комиссии	нет	нет	нет	нет	нет
12	Цена за метр	26 400,00	29 040,00	31 800,00	19 726,00	25 001,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год	26 400,00	29 040,00	31 800,00	19 726,00	25 001,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

14	Состав арендной ставки	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
15	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
16	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
17	Функциональное назначение	административное	административное	административное	административное	административное
18	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/299045187/	https://www.cian.ru/rent/commercial/308028551/	https://www.cian.ru/rent/commercial/297471762/	https://www.cian.ru/rent/commercial/306577710/	https://www.cian.ru/rent/commercial/306577655/

**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).

11.2 Таблица аналогов по аренде (складское 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	складское	складское	складское	складское	складское
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024	Октябрь 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 4-я Кабельная ул., 2С1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 14С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7с1В	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С7
8	Класс качества складского здания	С	В	В	С	С
9	Тип площади	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
10	Площадь, кв.м.	1 950,00	2 200,00	2 196,00	2 568,10	13 640,00
11	Состав арендной ставки	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
12	Цена за метр	14 400,00	20 000,00	18 000,00	18 000,00	10 558,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год	14 400,00	20 000,00	18 000,00	18 000,00	10 558,00
14	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

15	Функциональное назначение	складское	складское	складское	складское	складское
16	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/308127404/	https://www.cian.ru/rent/commercial/308321556/	https://www.cian.ru/rent/commercial/306300718/	https://www.cian.ru/rent/commercial/308667323/	https://www.cian.ru/rent/commercial/304120470/

**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).

11.3 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.

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>), корректировка на уторгование для объектов недвижимости составляет

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 06.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,90
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	0,87	0,89	0,87	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,92	0,87	0,89	0,87	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

В рамках данного Отчета поправка составит **-5,00%** как среднее значение для офисных помещений и зданий, А группа – г. Москва.

В рамках данного Отчета поправка составит **-4,00%** как среднее значение для складских помещений изданий, А группа – г. Москва.

Корректировка на дату выставления на торги

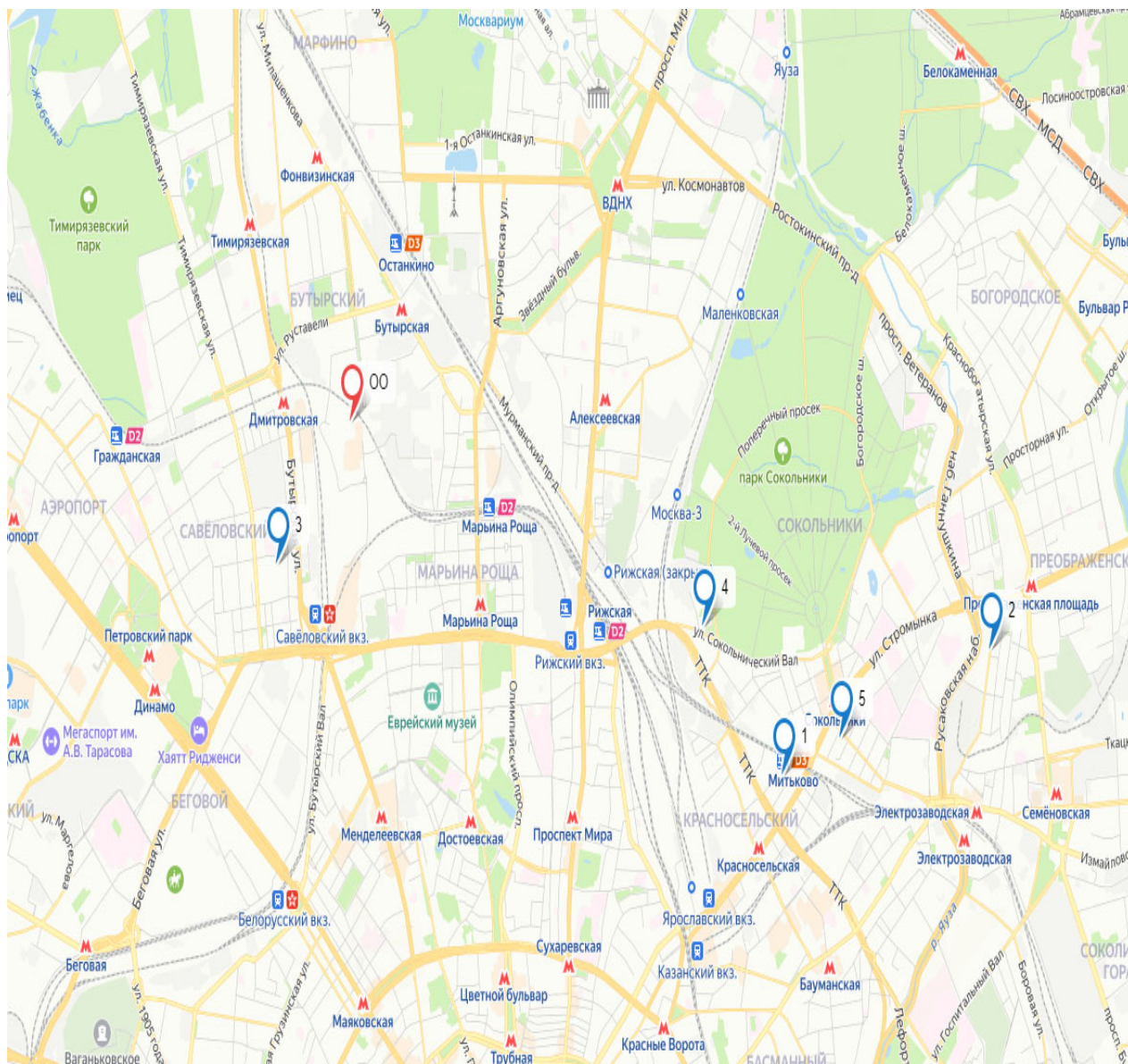
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Октябрь 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

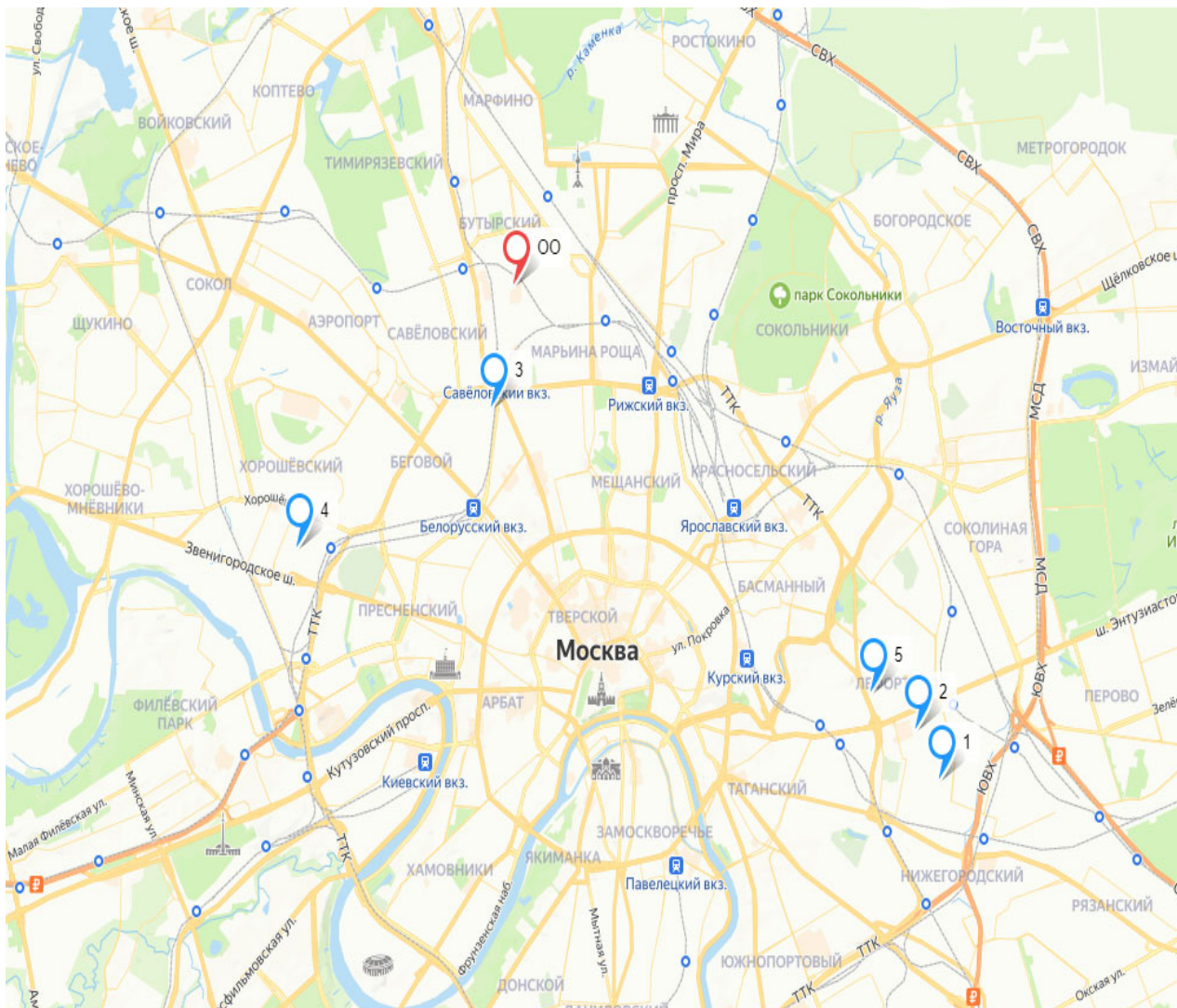
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	K торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,671

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

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

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Класс Качества складских и производственных зданий и помещений - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

- Коэффициенты, выражающие соотношения удельных рыночных цен предложений продажи складских и производственных зданий и помещений в таких зданиях в зависимости от класса качества.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, общей площади, наличии коммуникаций, техническом состоянии.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночных данных за истекший квартал

№	Класс качества	Характеристика качества объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Класс А, А+	Современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежность с центральными автомагистралями	1,48	1,79	1,62
2	Класс В, В+	Здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение	1,22	1,38	1,29
3	Класс С	Капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей			1,00
4	Класс D	Капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения	0,54	0,72	0,62

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"
**на Класс Качества внутренней и наружной отделки
 общественных зданий и помещений - корректировки на
 01.04.2024 года**

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи общественных зданий и помещений в зависимости от класса качества внутренней и внешней отделки.

К расчету приняты цены предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем и новом техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

Итоги расчетов StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,45	1,76	1,59
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,25	1,43	1,34
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесосновный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,69	0,80	0,74
Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки			

Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамгранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка; автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,40	1,70	1,54
	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,21	1,39	1,29
	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования; чаще всего, наружная отделка - оштукатуренный фасад, керамзитобет панели; внутренняя отделка - долговечная и простая (качественная штукатурка, покраска кач. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки; внутр. отделка: полы – бесшовный линолеум или дощатые, стены - простая штукатурка, покраска, бумажн. обои; кровля – рубероид, шифер	0,75	0,89	0,82

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Класс качества здания у объекта оценки офисного назначения (В-) - С, объектов аналогов 1-4 – В, необходимо введение данной корректировки, корректировка составит **-22,48%** = $1 / 1.29 = 0.7752$.

Класс качества здания у объекта оценки складского назначения В-, С. Проведенный анализ объектов аналогов №4, №5, складского назначения показывает схожие конструктивные особенности и расположение объектов. Оценщик вводит допущение о сопоставимости классов качества складских зданий, как В-, С. Введение данной корректировки требуется для объектов аналогов №№1-3. Корректировка составит **0,00%** = $1 / 1.29 = 0.7752$.

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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti](http://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены предложений приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления).

расчет ПорталаStatrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал

№	Характеристика отделки	Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)		
		Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	0,87
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,08	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,10	1,21	1,15
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,04	1,12	1,08

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

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

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м, общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы). общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м, общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>):

Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание – поправки – корректировки на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

- Корректировки на Обособленность объектов коммерческой недвижимости на общие стены - отношение рыночной цены 1 кв.м. общей площади пристроенного (встроенного) помещения, когда имеется стена (ы), общая (ие) с другими зданиями или помещениями, к рыночной цене 1 кв.м. общей площади отдельно стоящего здания при аналогичных условиях (местоположение здания, назначение, конструкция, этажность, класс качества, техническое состояние, общая площадь).

Итоги расчетов Статриелт (/index.php/statistika-rynka) на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	1,00	0,98
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,91	0,95	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,93	0,98	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,88	0,92	0,90

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

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.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6 доля типовых расходов для офисной недвижимости составляет:

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	13,9%	11,9%	15,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	12,0%	10,3%	13,8%
Итого типовые расходы арендатора	25,9%	22,2%	29,7%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 6

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

По данным Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 24 доля типовых расходов для производственно-складской недвижимости составляет:

Таблица 24. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов производственно-складской недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,2%	6,3%	8,1%
Водоснабжение и канализация	3,0%	2,6%	3,5%
Отопление	7,0%	5,6%	8,5%
Итого коммунальные платежи:	17,2%	14,5%	20,1%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,7%	2,2%	3,2%
Интернет и средства связи	2,0%	1,6%	2,3%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	4,0%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,6%	3,7%
Итого эксплуатационные платежи:	11,1%	9,1%	13,2%
Итого типовые операционные расходы арендатора	28,3%	21,2%	33,3%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2022, том «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфера Л.А., табл. 24

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

11.4 Расчет справедливой стоимости ставки аренды 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, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Красносельский пер., 11	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электрозаводская ул., вл27	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Гастелло, 2
2	Цена предложения по объявлению, руб.		26 400	29 040	31 800	19 726	25 001
3	Площадь объекта, кв.м	7 567,20	4 490,00	8 235,00	2 468,00	4 098,00	2 984,00
4	Арендная ставка, руб./кв.м в год		26 400,00	29 040,00	31 800,00	19 726,00	25 001,00
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Доля расходов		0,000	0,120	0,000	0,000	0,000
	Величина расходов		0,00	3 484,80	0,00	0,00	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м в год		26 400,00	25 555,20	31 800,00	19 726,00	25 001,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		25 696,44				
	Коэффициент вариации		16,73%				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

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		26 400,00	25 555,20	31 800,00	19 726,00	25 001,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Корректировка ед. цены		-1 320,00	-1 277,76	-1 590,00	-986,30	-1 250,05
	Скорректированная ед. цена		25 080,00	24 277,44	30 210,00	18 739,70	23 750,95
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		25 080,00	24 277,44	30 210,00	18 739,70	23 750,95
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		25 080,00	24 277,44	30 210,00	18 739,70	23 750,95
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%

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 080,0	24 277,4	30 210,0	18 739,7	23 751,0
11	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Красносельский пер., 11	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электrozаводская ул., вл27	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Гастелло, 2
	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		25 080,00	24 277,40	30 210,00	18 739,70	23 751,00
12	Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		25 080,00	24 277,40	30 210,00	18 739,70	23 751,00
13	Площадь, кв.м	7 567,20	4 490,0	8 235,0	2 468,0	4 098,0	2 984,0
	К торм (n)	-0,1600	0,9199	1,0136	0,8359	0,9065	0,8617
	R ²	0,6730	0,0801	-0,0136	0,1641	0,0935	0,1383
	Корректировка		11,400%	-16,410%	-14,810%	-11,010%	-11,640%
	Корректировка ед. цены		2 859,12	-3 983,92	-4 474,10	-2 063,24	-2 764,62
	Скорректированная ед. цена		23 071,09	24 607,57	25 252,54	16 987,54	20 466,24
14	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

	Скорректированная ед. цена		23 071,09	24 607,57	25 252,54	16 987,54	20 466,24
15	Класс качества здания	(B-) - C	B	B	B	B	B
	Корректировка		-22,48%	-22,48%	-22,48%	-22,48%	-22,48%
	Корректировка ед. цены		-5 186,38	-5 531,78	-5 676,77	-3 818,80	-4 600,81
	Скорректированная ед. цена		17 884,71	19 075,79	19 575,77	13 168,74	15 865,43
	Среднее значение, руб./кв.м		17 114,09				
16	Коэффициент вариации		15,36%				
17	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-8 515,3	-6 479,4	-12 224,2	-6 557,3	-9 135,6
19	Относительная величина внесенных корректировок		-32,25%	-22,31%	-38,44%	-33,24%	-36,54%
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
20	Удельный вес	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
21	Удельная стоимость		3 576,94	3 815,16	3 915,15	2 633,75	3 173,09
22	Арендная ставка, руб./кв.м в год	17 114,09					

11.5 Расчет справедливой стоимости ставки аренды 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, ЮВАО, р-н Лефортово, 4-я Кабельная ул., 2С1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 14С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7с1В	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С7
2	Арендная ставка, руб./кв.м в год		14 400	20 000	18 000	18 000	10 558
3	Площадь объекта, кв.м	5 968,20	1 950,00	2 200,00	2 196,00	2 568,10	13 640,00
4	Арендная ставка, руб./кв.м в год		14 400,00	20 000,00	18 000,00	18 000,00	10 558,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		14 400,00	20 000,00	18 000,00	18 000,00	10 558,00
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Доля расходов		0,111	0,111	0,000	0,283	0,000
	Величина расходов		1 598,40	2 220,00	0,00	5 094,00	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м без НДС в год		12 801,60	17 780,00	18 000,00	12 906,00	10 558,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

5	Среднее значение, руб./кв.м		14 409,12				
	Коэффициент вариации		23,00%				
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		12 801,60	17 780,00	18 000,00	12 906,00	10 558,00
7	Условия сделки (корректировка на торг)	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
	Корректировка ед. цены		-512,06	-711,20	-720,00	-516,24	-422,32
	Скорректированная ед. цена		12 289,54	17 068,80	17 280,00	12 389,76	10 135,68
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		12 289,54	17 068,80	17 280,00	12 389,76	10 135,68
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		12 289,54	17 068,80	17 280,00	12 389,76	10 135,68

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

10	Встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	ОСЗ	Встроенное помещение	Встроенное помещение	ОСЗ
	Корректировка		12,35%	0,00%	12,35%	12,35%	0,00%
	Корректировка ед. цены		1 517,76	0,00	2 134,08	1 530,14	0,00
	Скорректированная ед. цена		13 807,3	17 068,8	19 414,1	13 919,9	10 135,7
11	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮВАО, р- н Лефортово, 4-я Кабельная ул., 2С1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 14С2	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7с1В	Москва, ЮВАО, р- н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С7
	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		13 807,30	17 068,80	19 414,10	13 919,90	10 135,70
12	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		13 807,30	17 068,80	19 414,10	13 919,90	10 135,70
13	Площадь, кв.м	5 968,20	1 950,0	2 200,0	2 196,0	2 568,1	13 640,0
	К торм (n)	-0,2500	0,7560	0,7792	0,7788	0,8099	1,2295
	R^2	0,5900	0,2440	0,2208	0,2212	0,1901	-0,2295
	Корректировка		0,7560	0,7792	0,7788	0,8099	1,2295
	Корректировка ед. цены		10 438,32	13 300,01	15 119,70	11 273,73	12 461,84
	Скорректированная ед. цена		10 438,32	13 300,01	15 119,70	11 273,73	12 461,84

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

14	Тип отделки	Среднее (стандартная отделка)	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 438,32	13 300,01	15 119,70	11 273,73	12 461,84
15	Класс качества здания	С	С	В	В	С	С
	Корректировка		0,00%	-22,48%	-22,48%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-2 989,84	-3 398,91	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		10 438,32	10 310,17	11 720,79	11 273,73	12 461,84
	Среднее значение, руб./кв.м		11 240,97				
16	Коэффициент вариации		8,00%				
17	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	4	3	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-2 363,3	-7 469,8	-6 279,2	-1 632,3	1 903,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-16,41%	-37,35%	-34,88%	-9,07%	18,03%
		1,00	0,200	0,200	0,267	0,200	0,133
		26,26	5,000	5,000	3,745	5,000	7,519
20	Удельный вес	1,00	0,190	0,190	0,143	0,190	0,286
21	Удельная стоимость		1 983,28	1 958,93	1 676,07	2 142,01	3 564,09

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

22	Арендная ставка, руб./кв.м в год	11 324,38					
----	-------------------------------------	-----------	--	--	--	--	--

Полученное значение коэффициента вариации составляет **15,36%** для офисных площадей и **8,00%** 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.

11.6 Определение прогнозного периода и шага прогноза

Продолжительность прогнозного периода рекомендуется определять с учетом срока действия действующих договоров аренды, предполагаемого срока владения объектом или полной реализации.

При длительном сроке предполагаемого владения объектом период прогнозирования должен быть не менее 5 лет и не более 10 лет.

Для объектов, сданных в аренду, продолжительность прогнозного периода следует выбирать такой, чтобы денежный поток постпрогнозного года, используемый для расчета выручки от продажи объекта, не включал платежей по действовавшим на дату оценки договорам аренды, либо доля приходящегося на них дохода была не существенна (в пределах 10%).

Шаг прогноза модели расчета стоимости - 1 год. Расчетный период – 5 лет, пятый год является постпрогнозным периодом.

11.7 Прогнозирование рыночных арендных ставок

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

В течение прогнозного периода арендная ставка индексируется на темп роста. В качестве темпа роста принимается прогнозная величина индекса потребительских цен (подробнее см. далее) за предыдущий год. Расчет величины денежного потока в постпрогнозном периоде осуществляется аналогично. Согласно анализу, проведенному Оценщиком, использование данного темпа роста соответствует прогнозным темпам экономического роста страны, в которой действует (используется) Объект оценки.

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

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

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"
(Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>)

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта StatRielt (<http://www.statrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,78	0,93	0,87
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,66	0,85	0,77
3	Складские помещения и здания	0,84	0,96	0,91
4	Производственные помещения и здания	0,72	0,92	0,83

* - нижняя граница – для объектов большой площади, для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки;

** - верхняя граница – для объектов малой и средней площади, для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

В рамках данного Отчета поправка составит 23,00% как среднее значение для офисных помещений и зданий, А группа – г. Москва.

В рамках данного Отчета поправка составит 9,00% как среднее значение для складских помещений изданий, А группа – г. Москва.

11.9 Операционные расходы и текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения

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

постоянные:

- расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения;
- налог на недвижимость (имущество);

- расходы на страхование;
 - расходы на замещение.
- переменные:
- премия за управление;
 - прочие услуги;
 - инвестиционные вложения.

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

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

1. Фундаменты:

- 1.1. Планировка территории вокруг здания.
- 1.2. Ремонт отмостки вокруг здания с возобновлением до 20% общей ее площади.
- 1.3. Замена отдельных кирпичей в ограждении внешних прямых вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и проемов 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 НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"
 (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>)

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня незагрузки помещений, т. е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей)..
 Включают расходы:

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

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,13	0,37	0,24
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,04	0,45	0,23
3	Складские помещения и здания	0,15	0,28	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,07	0,35	0,20

Примечание:

* - Данная статья учитывает среднерыночные операционные расходы собственников. При переходе права собственности среднерыночные расходы не изменяются. Например, если некое здание (или комплекс) имеет конструктивно-планировочные особенности и оборудовано отдельными приборами учета коммунальных услуг в отдельных помещениях, то такие коммунальные расходы не вошли в состав операционных расходов данной статьи. Собственник не учитывает их в составе своих расходов. Их оплачивают сами арендаторы по своим договорам с коммунальными организациями.

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах значение доли операционных расходов от ДВД в размере 0,23 для офисных площадей и 0,21 для складских как среднее значение.

11.10 Определение ставки капитализации

В целом, ставку капитализации рекомендуется выбирать с учетом текущего рыночного уровня ставок капитализации для объектов того же класса. По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» E-mail: statrielt@bk.ru <https://statrielt.ru/>)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2024 г.) ([/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti](https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti))

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

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

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

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

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. Структура рисков при инвестировании в недвижимость ([/index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-vedvizhivost](https://index.php/analiz-rynka/25-struktura-riskov-pri-investirovanii-v-vedvizhivost))) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt (<http://www.statrielt.ru/>) на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,09	0,12
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,14
3	Складские помещения и здания	0,10	0,11	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,23

Источник информации: НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"

Таким образом, Оценщик использовал в расчетах ставку капитализации в размере 11,000% для офисных площадей, как среднее. В размере 11,00% для складских площадей как среднее значение.

11.11 Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим, расчет ставки дисконтирования заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив. Ставка дисконтирования используется для приведения денежных потоков, характерных для объекта в прогнозном периоде, в текущую стоимость. Она характеризует эффективность капиталовложений в данный объект и может быть рассмотрена как альтернативная стоимость капитала, вкладываемого в объект.

Согласно п. 22 ФСО V ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - срок полезного использования объекта оценки;
 - специфические риски объекта оценки.

При этом согласно п. 23 ФСО V необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

Ставка дисконтирования для недвижимости может быть определена по следующей зависимости:

Ставка дисконтирования = Ставка капитализации + Долгосрочный темп роста цен на недвижимость

В настоящем Отчете для определения ставки капитализации применялся аналитический метод согласно открытым источникам. Данный метод позволяет учесть вид объекта оценки, сегмент рынка объекта оценки, срок полезного использования объекта оценки, а также соответствуют виду определяемой стоимости и допущениям оценки – на типичных рыночных условиях. Валютная составляющая также соответствует анализируемой рыночной конъюнктуре. Какие-либо специфические риски объекта оценки, требующие дополнительного учета, не выявлены.

Ставка капитализации принята согласно п. 12.11 настоящего Отчета как среднее значение ставки капитализации для торговых помещений в размере 12,54%. В качестве долгосрочного темпа роста принимается прогнозный темп изменения индекса потребительских цен. При этом необходимо отметить, что по состоянию на дату оценки наблюдается значительная макроэкономическая неопределенность (подробнее см. п. 1.4 Отчета).

Данные о прогнозном темпе инфляции

Источник	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_plannyy_period_2026_i_2027_godov.html	5,10%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Макроэкономический опрос Банка России, май 2024 г., https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/	5,50%	4,20%	4,00%	4,00%	4,00%
Инфляция, принимаемая к расчету	5,30%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%

Сальдо торгового баланса в 2025-2027 гг. будет находиться в пределах 5,0-5,3% ВВП.

Среднегодовой курс рубля в рамках базового сценария постепенно ослабляется: до 98,6 руб. за долл. США в 2025 г. и 103,8 руб. за долл. США в 2027 году.

Инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4% в 2025 г. и сохранится на этом уровне до конца прогнозируемого периода.

Рост ВВП в 2025-2027 гг. выйдет на устойчивые темпы на уровне 2,3-2,4% в год, что будет обеспечено ростом внутреннего спроса. Потребительский спрос будет расти в реальном выражении более чем на 3% ежегодно. Темпы роста инвестиций в основной капитал ускорятся до 3,2% в реальном выражении в 2027 г. с 2,7% в 2025 году. В среднесрочной перспективе драйверами экономического роста станут отрасли, ориентированные на экономику предложения. Это сферы, направленные на импортозамещение и развитие инвестиционно-инновационной модели экономики.

Министерство экономического развития Российской Федерации						
Исходные условия для формирования вариантов развития экономики						
	Вариант	2023	2024	2025	2026	2027
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	64,5	65,0	65,0	65,0	65,0
	Консервативный		62,5	58,3	54,7	52,9
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	529,6	523,0	530,0	540,0	553,1
	Консервативный		523,0	487,1	501,3	506,1
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб. м	Базовый	637,6	666,7	695,4	707,5	727,3
	Консервативный		666,7	659,0	666,0	671,0
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс. куб. м	Базовый	325,9	252,8	243,3	237,4	230,7
	Консервативный		247,1	218,7	203,7	196,2
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс. куб. м	Базовый	404,1	297,3	285,8	276,1	269,3
	Консервативный		290,9	263,0	242,6	232,6
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	238,0	240,0	247,0	257,0	269,8
	Консервативный		240,0	237,0	245,0	249,9
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	101,0	108,0	120,0	126,0	122,0
	Консервативный		108,0	103,0	108,0	113,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	33,3	38,0	40,0	44,0	56,6
	Консервативный		38,0	38,6	38,6	38,6
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	131,2	131,3	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		131,3	111,0	116,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,08	1,11	1,12	1,12	1,13
	Консервативный		1,11	1,12	1,12	1,13
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) на конец года, % к декабрю	Базовый	7,4	5,1	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		6,0	4,4	4,0	4,0
Инфляция (ИПЦ) в среднем за год, %	Базовый	5,9	6,6	4,7	4,0	4,0
	Консервативный		6,9	5,2	4,1	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	84,7	94,7	98,6	101,2	103,8
	Консервативный		96,2	102,7	107,1	110,8

Источник:

https://economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnye_uslov

iya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_proгноza_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html

Макроэкономический опрос Банка России

Результаты опроса: май 2024 года*

	2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024	2025	2026
ИПЦ (к % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,5 (5,2)	4,2 (4,2)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	7,1 (6,9)	4,7 (4,7)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (к % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	13,9 (14,9)	12,4 (12,4)	9,4 (9,1)
ВВП (%, г/г)	5,9	-1,2	3,6	2,9 (2,1)	1,7 (1,7)	1,6 (1,8)

Источник: https://www.cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Учитывая сложившуюся макроэкономическую ситуацию, Оценщик считает целесообразным применение переменной («плавающей») ставки дисконтирования.

Определение ставки дисконтирования

Для офисных площадей:

Показатель	Значение				
	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	11,00%				
Долгосрочный темп роста в год, %	5,30%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,30%	15,10%	15,00%	15,00%	15,00%

Для складских площадей:

Показатель	Значение				
	2024	2025	2026	2027	Постпрогнозный период
Ставка капитализации, %	11,00%				

Долгосрочный темп роста в год, %	5,30%	4,10%	4,00%	4,00%	4,00%
Ставка дисконтирования, %	16,30%	15,10%	15,00%	15,00%	15,00%

Ставка дисконтирования должна соответствовать виду дисконтируемого денежного потока по инфляционной составляющей и учету рисков.

Учет инфляционной составляющей

В рамках настоящей оценки Оценщиком определяется номинальный денежный поток, т.е. с учетом инфляционной составляющей (ежегодной индексации). В связи с этим, ставка дисконтирования также должна быть номинальной. Ставка дисконтирования учитывает в своем составе долгосрочный темп роста. Таким образом, рассчитываемый денежный поток и ставка дисконтирования соответствуют друг другу по способу учета инфляционной составляющей.

Учет рисков

Выбранный метод расчета денежных потоков не предполагает учет рисков неполучения доходов (неплатежей) или увеличения расходов в своем составе. Таким образом, ставка дисконтирования должна учитывать возможные риски неполучения доходов или роста затрат в определяемых денежных потоках. Исходя из метода определения ставки дисконтирования в разрезе учета рисков используемые денежные потоки и ставка дисконтирования сопоставимы.

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

11.12 Справедливая стоимость объекта оценки офисного назначения при использовании доходного подхода

Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	Постпрогноз. период
Площадь, сдаваемая в аренду, м ²	5 399,64	5 399,64	5 399,64	5 399,64	5 399,64
Арендная плата в год, руб./кв.м. в год	17 114,09	17 713,08	18 333,04	18 974,70	19 164,45
Потенциальный валовой доход в год, руб.	92 409 924,93	95 644 255,29	98 991 816,11	102 456 549,11	103 481 130,80
Потери при сборе арендной платы, руб.	21 254 282,73	21 998 178,72	22 768 117,71	23 565 006,30	23 800 660,08
Действительный валовой доход, руб.	71 155 642,20	73 646 076,57	76 223 698,40	78 891 542,81	79 680 470,72
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>16 365 797,71</i>	<i>16 938 597,61</i>	<i>17 531 450,63</i>	<i>18 145 054,85</i>	<i>18 326 508,27</i>
Операционные расходы	16 365 797,71	16 938 597,61	17 531 450,63	18 145 054,85	18 326 508,27
<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.	54 789 844,49	56 707 478,96	58 692 247,77	60 746 487,96	61 353 962,45
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,30%	15,10%	15,00%	15,00%	
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,927	0,810	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость денежного потока, руб.	50 790 185,84	45 933 057,96	41 378 034,68	37 237 597,12	
Сумма текущих стоимостей	175 338 875,60				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	557 763 295,00				
Текущая стоимость реверсии, руб.	319 040 604,74				
Сумма текущих стоимостей	494 379 480,34				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	494 379 480,34				
---	-----------------------	--	--	--	--

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
 площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
 номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

11.13 1Справедливая 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	11 324,38	11 743,38	12 177,89	12 628,47	12 754,75
Потенциальный валовой доход в год, руб.	61 664 646,41	63 946 227,11	66 312 264,42	68 765 807,69	69 453 440,18
Потери при сборе арендной платы, руб.	5 549 818,18	5 755 160,44	5 968 103,80	6 188 922,69	6 250 809,62
Действительный валовой доход, руб.	56 114 828,23	58 191 066,67	60 344 160,62	62 576 885,00	63 202 630,56
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>11 784 113,93</i>	<i>12 220 124,00</i>	<i>12 672 273,73</i>	<i>13 141 145,85</i>	<i>13 272 552,42</i>
Операционные расходы	11 784 113,93	12 220 124,00	12 672 273,73	13 141 145,85	13 272 552,42
Чистый операционный доход, руб.	44 330 714,30	45 970 942,67	47 671 886,89	49 435 739,15	49 930 078,14
Ставка дисконтирования для прогнозного периода, %	16,30%	15,10%	15,00%	15,00%	
Фактор текущей стоимости прогнозного периода, %	0,927	0,810	0,705	0,613	0,572
Текущая стоимость денежного потока, руб.	41 094 572,16	37 236 463,56	33 608 680,26	30 304 108,10	
Сумма текущих стоимостей	142 243 824,08				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	453 909 801,27				
Текущая стоимость реверсии, руб.	259 636 406,33				
Сумма текущих стоимостей	401 880 230,41				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	401 880 230,41				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5
968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей
площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый
номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 рассчитанная доходным подходом, на 29 октября 2024 года с учетом стоимости аренды земельного участка составляет:

Для офисных площадей:

494 379 480,34 руб. (Четыреста девяносто четыре миллиона триста семьдесят девять тысяч четыреста восемьдесят рублей 34 копейки)

Для складских площадей

401 880 230,41 руб. (Четыреста один миллион восемьсот восемьдесят тысяч двести тридцать рублей 41 копейка)

Объекта в целом

896 259 710,75 руб. (Восемьсот девяносто шесть миллионов двести пятьдесят девять тысяч семьсот десять рублей 75 копеек)

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Оценка объекта оценки производилась методами сравнительного и доходного подходов.

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

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

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

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

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

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

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

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

Расчет удельных весов результатов используемых подходов представлен в таблице ниже.

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

Источник информации: расчёт Оценщика

Причины расхождений промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами:

- Вышеизложенный анализ;
- Данные анализа рынка объекта оценки;

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-17-1024
 Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

12.2 Результаты согласования

Данным подходам были присвоены следующие веса:

Затратный подход –0,00.

Сравнительный подход – 0,50.

Доходный подход –0,50.

№п/п	Объект оценки	Тип	Общая площадь, кв.м.	Адрес	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес	Справедливая стоимость с НДС, руб.	Справедливая стоимость без НДС, руб. округленно
1	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	складское	5 968,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Не применялся	0,00	407 453 132,06	0,50	401 880 230,41	0,50	404 666 681,24	337 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	офисное	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Не применялся	0,00	730 986 828,34	0,50	494 379 480,34	0,50	612 683 154,34	511 000 000,00
3	Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66	з/у	11 774,00	г. Москва, ул. Складочная, вл. 3, стр. 3,7	-	0,00	-	0,00	-	0,00	входит в стоимость*	входит в стоимость*
Итого:											1 017 349 835,58	848 000 000,00

Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, на 29 октября 2024 года без НДС составляет округленно:

848 000 000,00 руб. (Восемьсот сорок восемь миллионов рублей 00 копеек) (без НДС)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

/Филатов В.Д./

/Филатов В.Д./



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

№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	337 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	511 000 000,00
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.

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором № 800-11-0213 от 13.03.2013 г. и Дополнительным соглашением №17 от 04.10.2024 г., заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» (Заказчик) и ООО «ОКБС» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 29 октября 2024 года и представлена в Отчете об оценке №800-11-17-1024 от 29 октября 2024 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 I, ФСО II, ФСО №III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 г., 25.09.2014 г., №№200, 611 (соответственно) и Свода Стандартов СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Информация, характеризующая объект оценки, методики расчётов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться 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 29 октября 2024 года составляет (без НДС) округленно:

848 000 000,00 руб. (Восемьсот сорок восемь миллионов 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	337 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	511 000 000,00
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:				848 000 000,00

Оценщик

 /Филатов В.Д./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

- Индексы цен в строительстве. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень/М.: «КО-ИНВЕСТ» - Выпуск 122, январь 2023 года;
- Справочника оценщика недвижимости – 2023 под редакцией Л.А. Лейфера
- Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №33, 2023 г. под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Сборник рыночных корректировок СРК-2023 под редакцией канд. техн. Наук Е.Е. Яскевича
- Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - М.:Финансы и статистика, 2008;
- Правила оценки физического износа жилых зданий – ВСН 53-86(р). Гражданстрой. М.: Прейскурантиздат, 1988;
- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости». Технобалт, 1995;
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Дело. 1998;
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости» Учебник. Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
- Данные информационного агентства АК&М <http://www.akm.ru>.
- Министерство экономического развития и торговли России www.economy.gov.ru.
- 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 2036г.
- www.gks.ru (Росстат).
- www.infostat.ru (Статистика России).
- Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/>).

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-17-1024
Глава 15 ПРИЛОЖЕНИЯ
Объект оценки: Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:3401 общей площадью 5 968,20 кв.м., Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058 общей площадью 7 567,20 кв.м. и Право аренды земельного участка, кадастровый номер: 77:02:0021006:66 общей площадью 11 774,00 кв.м.

15 ПРИЛОЖЕНИЯ

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

31.05.2024 № 07-02241/24

на № _____ б/н _____ от 28.05.2024

Генеральному директору
ООО «Оценочно-Консалтинговые
Бизнес Системы»

Филатову В.Д.

mail-site@okbs.ru

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

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

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций



М.Г. Соколова

Авдеева Софья Михайловна
(495) 531-08-00 (13-06)



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.07.2024 №29-07/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Филатов Владимир Дмитриевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

26.05.2008 г. за регистрационным № 1334

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

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

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

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

Номер 035913-1 от 07.03.2024 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.03.2027

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **11.07.2024**

Дата составления выписки **11.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

11.07.2024 №30-07/24

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "ОКБС"

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

о том, что Муратов Алексей Сергеевич

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

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

29.06.2017 г. за регистрационным № 2080

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027
Номер 012898-2 от 04.06.2018 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 04.06.2021
Номер 007081-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 26.03.2021
Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024
Номер 002176-1 от 19.01.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 19.01.2021
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

- наличие/отсутствие дисциплинарных взысканий за последние два года – отсутствуют

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на **11.07.2024**

Дата составления выписки **11.07.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и
контроля



М.А. Власова



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Филатов Владимир Дмитриевич

ИНН 772375339166

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3394-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032133-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 018828-3 от 09.04.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 09.04.2024

Номер 018740-1 от 29.03.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 29.03.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Муратов Алексей Сергеевич

ИНН 503220180439

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3395-22

ДАТА ВЫДАЧИ

15.06.2022

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024

Номер 022003-1 от 18.06.2021 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 18.06.2024

Номер 018742-3 от 29.03.2021 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2024



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверьте членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская





**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-083331/21 от «02» сентября 2021

Россия, г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы»
Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5
ИНН 7701951014
Телефон: 8 499-502-82-03, факс: 8 499-502-82-03
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «25» сентября 2021 года по «24» сентября 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. 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.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **60 000 000 (Шестьдесят миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере **200 000 (Двести тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2021 г.**
- второй платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2022 г.**
- третий платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2023 г.**
- четвертый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2024 г.**
- пятый платеж – в размере **40 000,- Рублей**, - (Сорок тысяч) в срок по **10.10.2025 г.**
5.2. 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.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«25» сентября 2012 года.**
- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.



- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
- 8.1. 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, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, 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;
- 8.2. 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.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
- 9.1. 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.
- 9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА**
- 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
- 10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
- 10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
- 11.1. 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.
- 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования 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.
- 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:**
- 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
- 12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.
- 13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:**
- 13.1. 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.
- 14. УВЕДОМЛЕНИЯ:**
- 14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
- 14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
- 14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – mail-site@okbs.ru, со стороны Страховщика – prof-misk@ingos.ru;



14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8(499)502-82-03, со стороны Страховщика – +7(499)973-92-03.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Россия, 105082, Москва Город, ул. Бакунинская, 49, стр.5

ИНН 7701951014

Расч. сч. 40702810495020070247 в Филиал - Центральный ПАО Банка «ФК

Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Физатов В.Д., действующий на основании Устава



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2

ИНН: 7705042179

Расч. сч. 40701810000060000001 в ПАО Банк ВТБ,

Кор. сч. 30101810700000000187,

БИК: 044525187

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела страхования финансовых и профессиональных рисков СПАО «Ингосстрах»



Исп. Саронова К.Н., тел. 27541 **А.А. Салыкин**



ДОГОВОР

**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028253/21**

«26» марта 2021 г.

г. Москва

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Филатов Владимир Дмитриевич Паспортные данные: 45 09, 154816, Отделением по району Марьиноский парк ОУФМС России по гор. Москве в ЮВАО, 17.05.2007 г. Адрес регистрации: г. Москва, ул. Перерва, д. 52, кв. 126
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30.000.000 (Тридцать миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей .
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. 75.000 (Семьдесят пять тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки: <ul style="list-style-type: none"> - первый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2021 г. - второй платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2022 г. - третий платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2023 г. - четвертый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2024 г. - пятый платеж – в размере 15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей, - (Пятнадцать тысяч) в срок по 16.05.2025 г. <p>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.</p>
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. 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. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. 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.

8.2. 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.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	filatov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 925-923-44-04	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Филатов Владимир Дмитриевич

От Страхователя

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Архангельский С.Ю. Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020





ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-028263/21

«26» марта 2021 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Муратов Алексей Сергеевич**
Паспортные данные: 46 18 925490, выдан ГУ МВД России по Московской области
Адрес регистрации: Московская область, г. Одинцово, ул. Говорова, д. 16, кв. 100
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «16» мая 2021 года по «15» мая 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **75 000 (Семьдесят пять тысяч) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится пятью равными платежами в соответствии с выставляемыми счетами в следующие сроки:
- первый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, - (Пятнадцать тысяч) в срок по **16.05.2025 г.**
- 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.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. 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.
8.2. 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.

8.3. Страхование защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. 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.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	amuratov@okbs.ru	prof-msk@ingos.ru
телефонная связь:	+7 963-638-78-36	+7(499)973-92-03

СТРАХОВАТЕЛЬ: Муратов Алексей Сергеевич

От Страхователя: _____



СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования
финансовых и профессиональных рисков, действующий
на основании Доверенности №7684557-4/20 от 24.08.2020



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035913-1

« 07 » марта 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка недвижимости»

выдан **Филатову Владимиру Дмитриевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » марта 2024 г. № 338

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » марта 2027 г.

022037 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032133-2

« 03 » декабря 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Филатову Владимиру Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » декабря 20 24г.

011678 - KA2

005941 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036006-3

« 22 » марта 20 24 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»

от « 22 » марта 2024 г. № 340

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » марта 20 27 г.

005406 - KA3

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022003-1

« 18 » июня 20 21 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»

от « 18 » июня / 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

014444 - KA1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032134-2

« 03 » декабря 20 21г.

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»

от « 03 » декабря 20 21г. № 229

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » декабря 20 24г.

011679 - KA2

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве


полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2024, поступившего на рассмотрение 20.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311			
Кадастровый номер:	77:02:0021006:66		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006		
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 77:02:21006:066; Условный номер М-02-029236		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Складочная, вл 3, стр 3, 7.		
Площадь:	11774		
Кадастровая стоимость, руб.:	275748257.4		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:02:0021006:1058, 77:02:0021006:1068, 77:02:0021006:2061, 77:02:0021006:3966, 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1110		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:02:0021006:13		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных 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		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bfb50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Лист № 2 раздела 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 12	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер:	77:02:0021006:66
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.84 от 11.12.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Суммарная протяженность ЗОЗ от радиопередающего оборудования, установленного на Останкинской телебашне, составляет до 2430.1 м на высоте от 127.6 м. ЗОЗ не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.; ЗОЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки., вид/наименование: Зона ограничений передающего радиотехнического объекта "Останкинская телебашня", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 15, корп. 1, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, решения:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:02-6.84 от 11.12.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Суммарная протяженность ЗОЗ от радиопередающего оборудования, установленного на Останкинской телебашне, составляет до 2430.1 м на высоте от 127.6 м. ЗОЗ не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.; ЗОЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки., вид/наименование: Зона ограничений передающего радиотехнического объекта "Останкинская телебашня", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 15, корп. 1, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, решения:
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	1. дата решения: 20.09.2016, номер решения: 77.99.32.000.П.000031.09.16, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека 2. дата решения: 25.10.2019, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "ИПК Азимут" 3. дата решения: 13.07.2018, номер решения: 06-23-05/1534-Р, наименование ОГВ/ОМСУ: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве 4. дата решения: 13.07.2018, номер решения: б/н, наименование ОГВ/ОМСУ: ООО "ИПК Азимут" данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковым зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ


РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего листов выписки: 12	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключения 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 об ограничениях права на объект недвижимости данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 11.12.2019; реквизиты документа-основания: описание местоположения границ от 25.10.2019 № б/н выдан: ООО "ИПК Азимут". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 01.04.2021; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 20.09.2016 № 77.99.32.000.Т.000031.09.16 выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; план границ объекта от 25.10.2019 № б/н выдан: ООО "ИПК Азимут"; письмо о согласовании функционирования Останкинской телебашни от 13.07.2018 № 06-23-05/1534-Р выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве; описание местоположения границ от

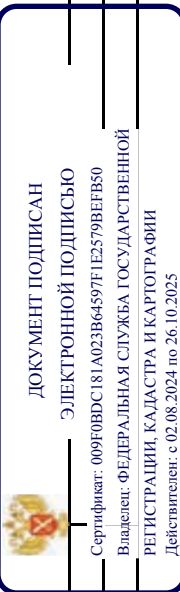


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bfb50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 12	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	
13.07.2018 № б/н выдан: ООО "ИПК Азимут". Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 -	
Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки: Филатов Владимир Дмитриевич	




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
	Всего разделов: 6
	Всего листов выписки: 12
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		22.07.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-14/009/2011-192
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 22.07.2011 С даты государственной регистрации по 01.06.2056
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "Управляющая компания "Эверест Эссет Менеджмент", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 31.05.2011 к договору аренды, № М-02-029236, выдан 31.05.2007, дата государственной регистрации: 22.07.2011, номер государственной регистрации: 77-77-14/009/2011-192
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



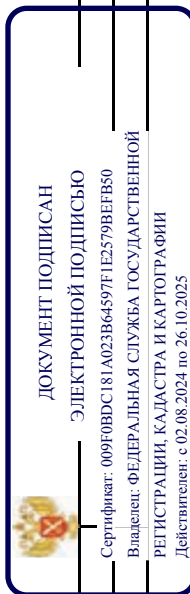
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFBS0
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 12	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	

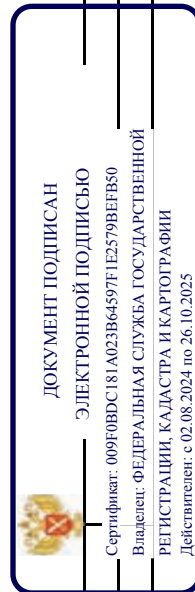
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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:	отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 12	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: данные отсутствуют



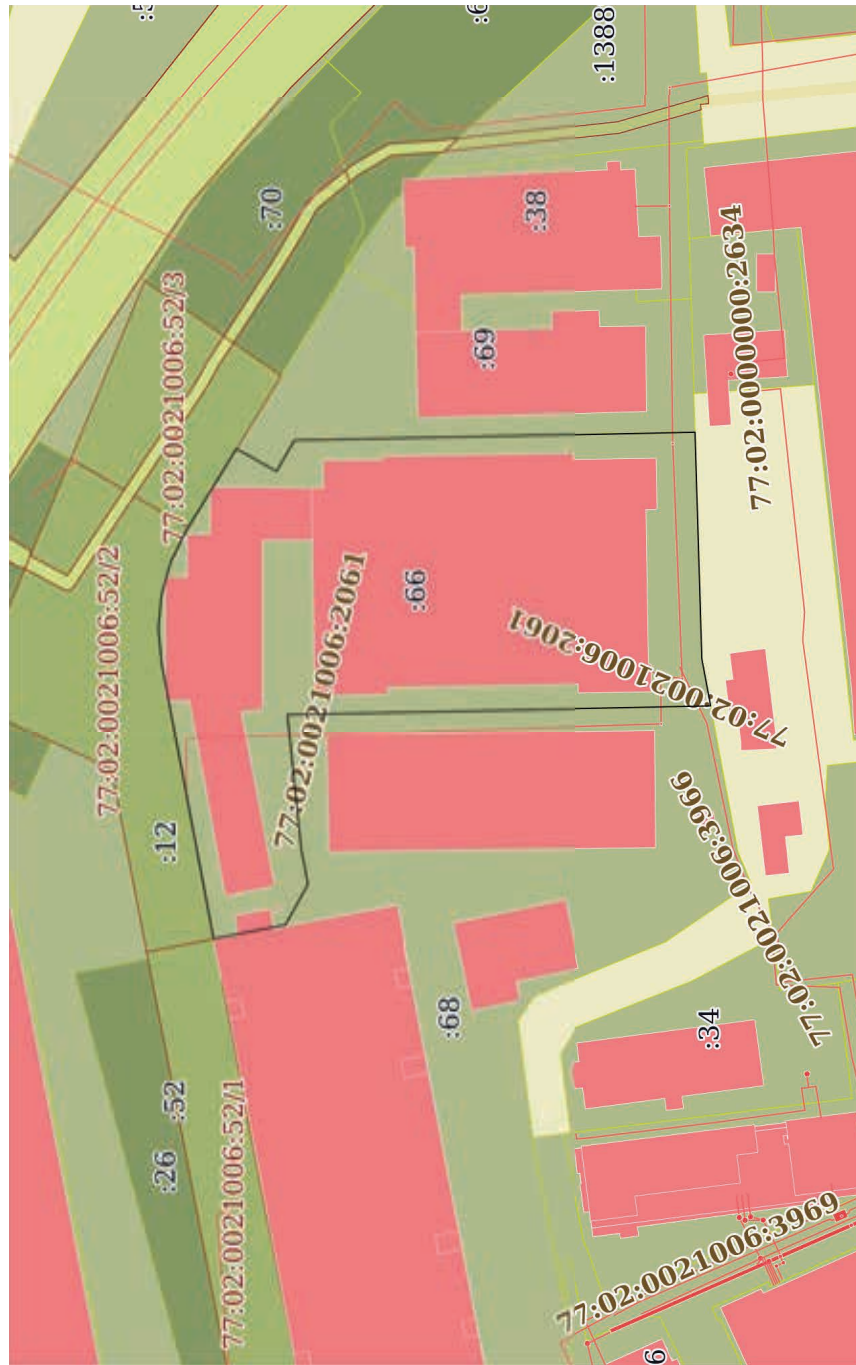
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311		Всего листов выписки: 12
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFBS0
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание местоположения границ земельного участка		Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная			Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	358°49.8'	113.66	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	264°9.6'	36.46	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	259°10.4'	9.53	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	299°5.2'	12.4	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	348°56.9'	3.91	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	348°51.1'	9.1	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	348°55.8'	6.56	данные отсутствуют	77:02:0021006:68	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	79°19.7'	75.33	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	84°37.9'	9.19	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	95°11.0'	9.19	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	105°42.8'	9.19	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	116°12.2'	9.19	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	121°51.3'	1.21	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	121°27.4'	1.99	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	121°32.2'	22.66	данные отсутствуют	77:02:0021006:12, 77:02:0021006:52	данные отсутствуют

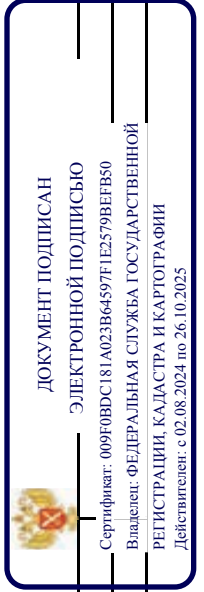
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bbeb50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2
Всего разделов: 6	
Всего листов выписки: 12	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	

1	2	3	4	5	6	7	8
16	1.1.16	1.1.17	209°26.0'	12.33	данные отсутствуют	77:02:0021006:69	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	119°43.8'	9.56	данные отсутствуют	77:02:0021006:69	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	178°47.8'	107.65	данные отсутствуют	77:02:0021006:69	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	268°17.1'	60.81	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.1	259°27.6'	12.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат ПМСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	15395.17	5926.27	-	-
2	15397.52	5938.9	-	-
3	15399.34	5999.68	-	-
4	15506.97	5997.42	-	-
5	15511.71	5989.12	-	-
6	15522.45	5995.18	-	-
7	15534.3	5975.87	-	-
8	15535.34	5974.17	-	-
9	15535.98	5973.14	-	-
10	15540.04	5964.89	-	-
11	15542.53	5956.04	-	-
12	15543.36	5946.89	-	-
13	15542.5	5937.74	-	-
14	15528.55	5863.71	-	-
15	15522.11	5864.97	-	-
16	15513.18	5866.73	-	-
17	15509.34	5867.48	-	-
18	15503.31	5878.32	-	-
19	15505.1	5887.68	-	-
20	15508.81	5923.95	-	-
1	15395.17	5926.27	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEBF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325311			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66			

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2 3 Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: описание местоположения границ от 25.10.2019 № 6/н выдан: ООО "ИПК Азимут"; Содержание ограничения (обременения): Суммарная протяженность ЗОЗ от радиопередающего оборудования, установленного на Останкинской телебашне, составляет до 2430.1 м на высоте 127.6 м. ЗОЗ не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.; ЗОЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория ПРГО и использоваться для расширения промышленной площадки.; Реестровый номер границы: 77.02.2.76
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: санитарно-эпидемиологическое заключение от 20.09.2016 № 77.99.32.000.Т.000031.09.16 выдан: Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; план границ объекта от 25.10.2019 № 6/н выдан: ООО "ИПК Азимут"; письмо о согласовании функционирования Останкинской телебашни от 13.07.2018 № 06-23-05/1534-Р выдан: Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Москве; описание местоположения границ от 13.07.2018 № 6/н выдан: ООО "ИПК Азимут"; Содержание ограничения (обременения): Суммарная протяженность ЗОЗ от радиопередающего оборудования, установленного на Останкинской телебашне, составляет до 2430.1 м на высоте от 127.6 м. ЗОЗ не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.; ЗОЗ или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория ПРГО и использоваться для расширения промышленной площадки.; Реестровый номер границы: 77:02-6.84; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограниченной передающего радиотехнического объекта "Останкинская телебашня", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Академика Королева, д. 15, корп. 1; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFBF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2024, поступившего на рассмотрение 20.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	
Кадастровый номер:	77:02:0021006:1058
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006
Дата присвоения кадастрового номера:	24.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3105/; Условный номер 2300476 02.04.1998 ГУП МосгорБТИ; Условный номер 73524
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, улица Складочная, дом 3, строение 7
Площадь:	7567.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	нежилое здание
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.:	515558406.02
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:	77:02:0021006:1631, 77:02:0021006:1632, 77:02:0021006:1633, 77:02:0021006:1634, 77:02:0021006:1635, 77:02:0021006:1636, 77:02:0021006:1637, 77:02:0021006:1638, 77:02:0021006:1639, 77:02:0021006:1640, 77:02:0021006:1641, 77:02:0021006:1642, 77:02:0021006:1643, 77:02:0021006:1644, 77:02:0021006:1645, 77:02:0021006:1646, 77:02:0021006:1647, 77:02:0021006:1648, 77:02:0021006:1649
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:	данные отсутствуют

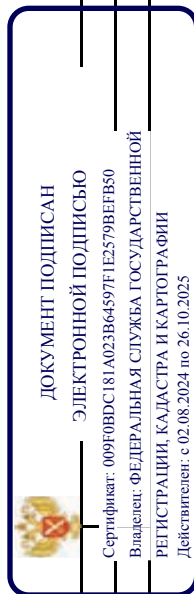


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579bbeb50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 08.01.1995
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости, отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/011/2010-997 25.05.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		11.01.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-12/038/2010-145
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.12.2009 по 01.11.2024 с 24.12.2009 по 01.11.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила ДУ, выдан 24.12.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

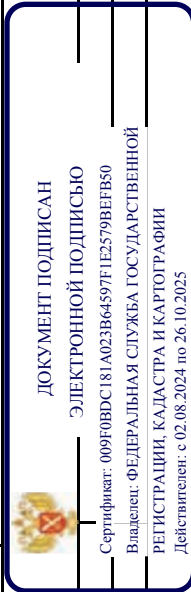


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEBF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	

	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
4.2	Аренда 28.05.2004 00:00:00 77-01/09-408/2004-648 Срок действия с 28.05.2004 до 01.01.2009 Публичное акционерное общество Коммерческий банк "ТЭСТ", ИНН: 7744003222 данные отсутствуют Дополнительное соглашение б/н от 01.01.2006 к договору аренды от 01.01.2004 № б/н, выдан 01.01.2006, дата государственной регистрации: 28.04.2006, номер государственной регистрации: 77-77-02/046/2006-656 ДОГОВОР АРЕНДЫ № б/н от 01.01.2004г., выдан 01.01.2004 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:
6	Заявленные в судебном порядке права требования:
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица

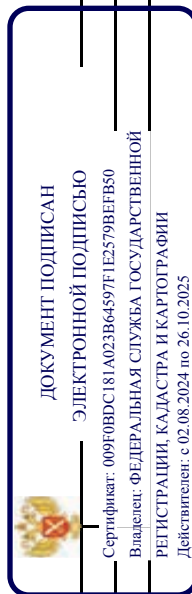


301

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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:	отсутствуют	



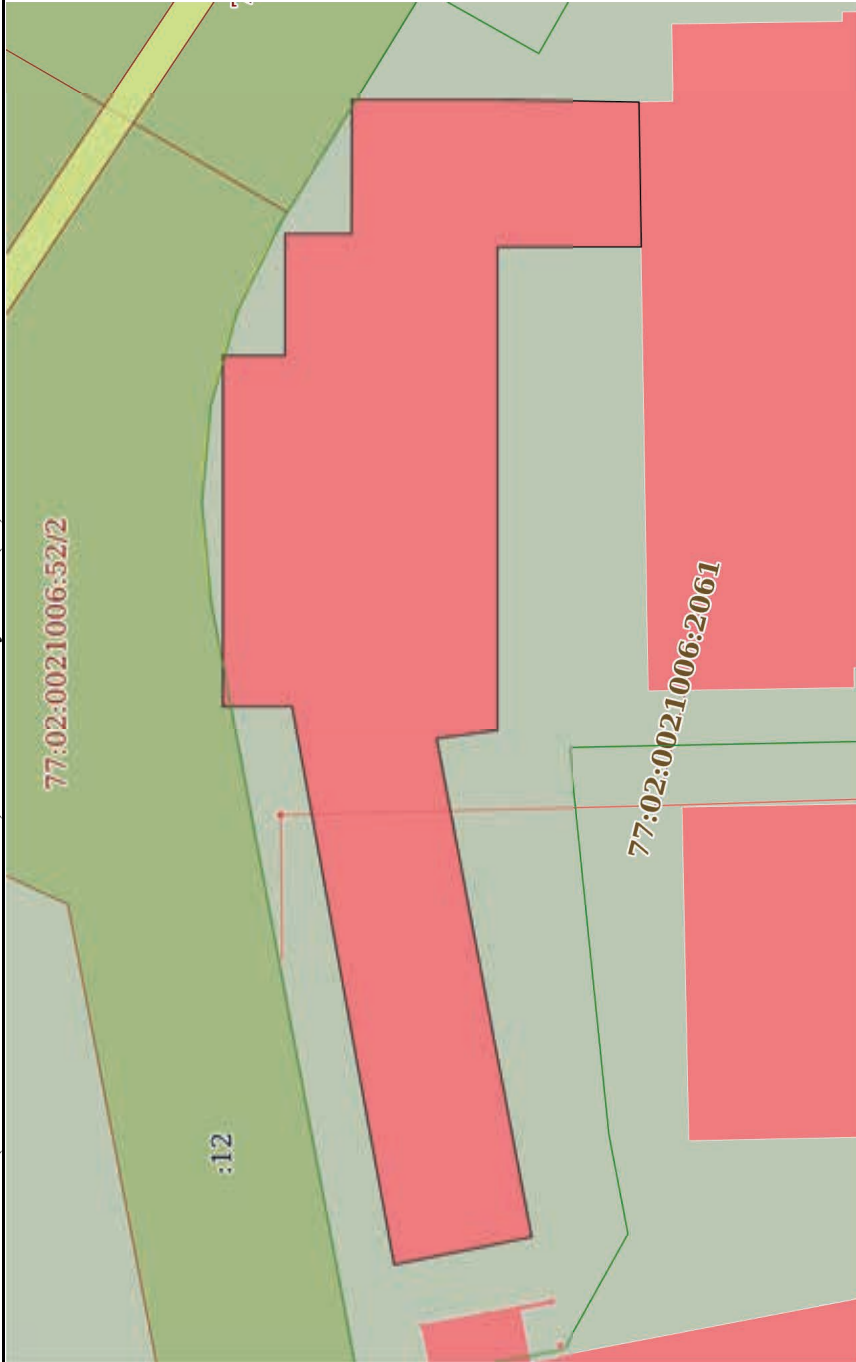
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285		Всего листов выписки: 29
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058		

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:700

Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	

1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости										
Система координат ПМСК Москвы										
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м						
	X	Y		H1	H2	Глубина, высота, м				
1	2	3	4	5	6	7				
1	15512.41	5878.01	-	-	данные	данные	данные			
2	15525.33	5875.41	-	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			
3	15528.29	5891.54	-	-	данные	данные	данные			
4	15534.92	5927.86	-	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			
5	15541.4	5927.86	-	-	данные	данные	данные			
6	15541.4	5960.75	-	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			
7	15535.56	5960.75	-	-	данные	данные	данные			
8	15535.56	5972.18	-	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			
9	15529.33	5972.18	-	-	данные	данные	данные			
10	15529.3	5984.75	-	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			
11	15515.62	5984.75	-	-	данные	данные	данные			
12	15502.28	5984.5	-	-	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют			

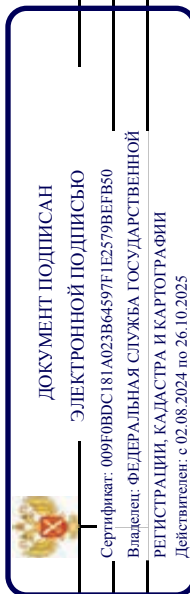


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание		вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29				
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285							
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058							
13	15502.06	5970.91	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
14	15515.62	5970.91	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
15	15515.62	5954.78	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
16	15515.62	5950.34	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
17	15515.62	5925.57	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
18	15521.33	5924.81	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
19	15515.52	5894.36	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
1	15512.41	5878.01	-	данные	данные	отсутствуют	отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости				данные	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

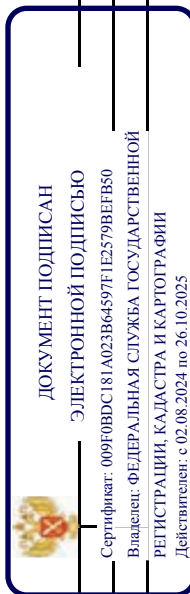
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285	
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 ПМСК Москвы

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют




ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 7	Всего листов раздела 7: 1	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29		
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285		
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058		

N п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м2
1	77:02:0021006:1631	0	2300476/0001	Нежилое	данные отсутствуют	1615.7
2	77:02:0021006:1632	1	2300476/0002	Нежилое	данные отсутствуют	221.1
3	77:02:0021006:1633	1	2300476/0003	Нежилое	данные отсутствуют	1266.1
4	77:02:0021006:1634	1	2300476/0004	Нежилое	данные отсутствуют	59.3
5	77:02:0021006:1635	1	2300476/0005	Нежилое	данные отсутствуют	8.5
6	77:02:0021006:1636	1	2300476/0006	Нежилое	данные отсутствуют	3.3
7	77:02:0021006:1637	1	2300476/0007	Нежилое	данные отсутствуют	66.8
8	77:02:0021006:1638	2	2300476/0008	Нежилое	данные отсутствуют	765.3
9	77:02:0021006:1639	2	2300476/0009	Нежилое	данные отсутствуют	887.7
10	77:02:0021006:1640	2	2300476/0010	Нежилое	данные отсутствуют	316.5
11	77:02:0021006:1641	3	2300476/0011	Нежилое	данные отсутствуют	784.1
12	77:02:0021006:1642	4	2300476/0012	Нежилое	данные отсутствуют	806.4
13	77:02:0021006:1643	5	2300476/0013	Нежилое	данные отсутствуют	483.6
14	77:02:0021006:1644	0	2300476/0014	Нежилое	данные отсутствуют	31.3
15	77:02:0021006:1645	1	2300476/0015	Нежилое	данные отсутствуют	53.5
16	77:02:0021006:1646	2	2300476/0016	Нежилое	данные отсутствуют	61.3
17	77:02:0021006:1647	3	2300476/0017	Нежилое	данные отсутствуют	44.1
18	77:02:0021006:1648	4	2300476/0018	Нежилое	данные отсутствуют	50
19	77:02:0021006:1649	5	2300476/0019	Нежилое	данные отсутствуют	42.6



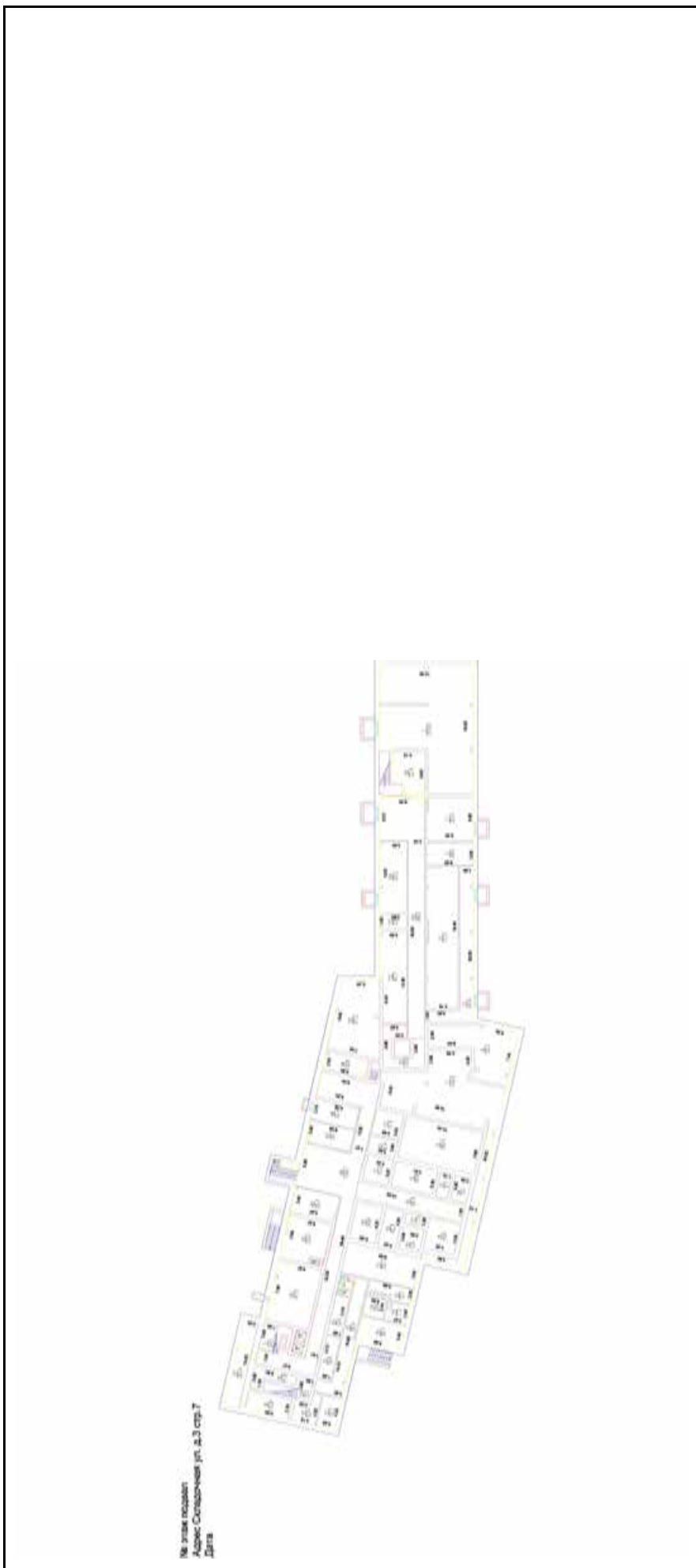
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 0			



№ этажа: 000000
 Адрес: Сосновский ул. д.3 стр.7
 Дата:

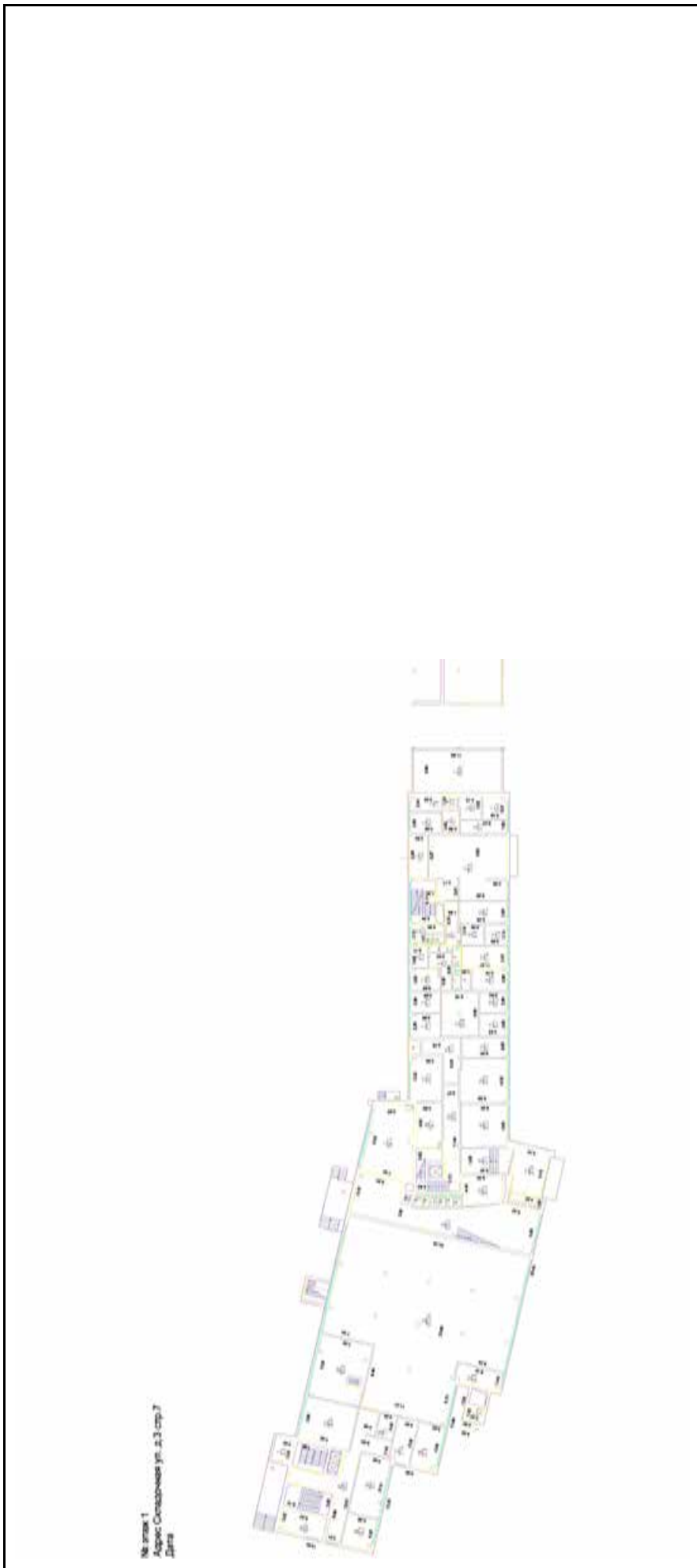
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8

Всего листов раздела 8: 19

Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 29

20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 1

№ этаж: 1
Адрес: Осташковское ул. д.3 стр.7
Дата:



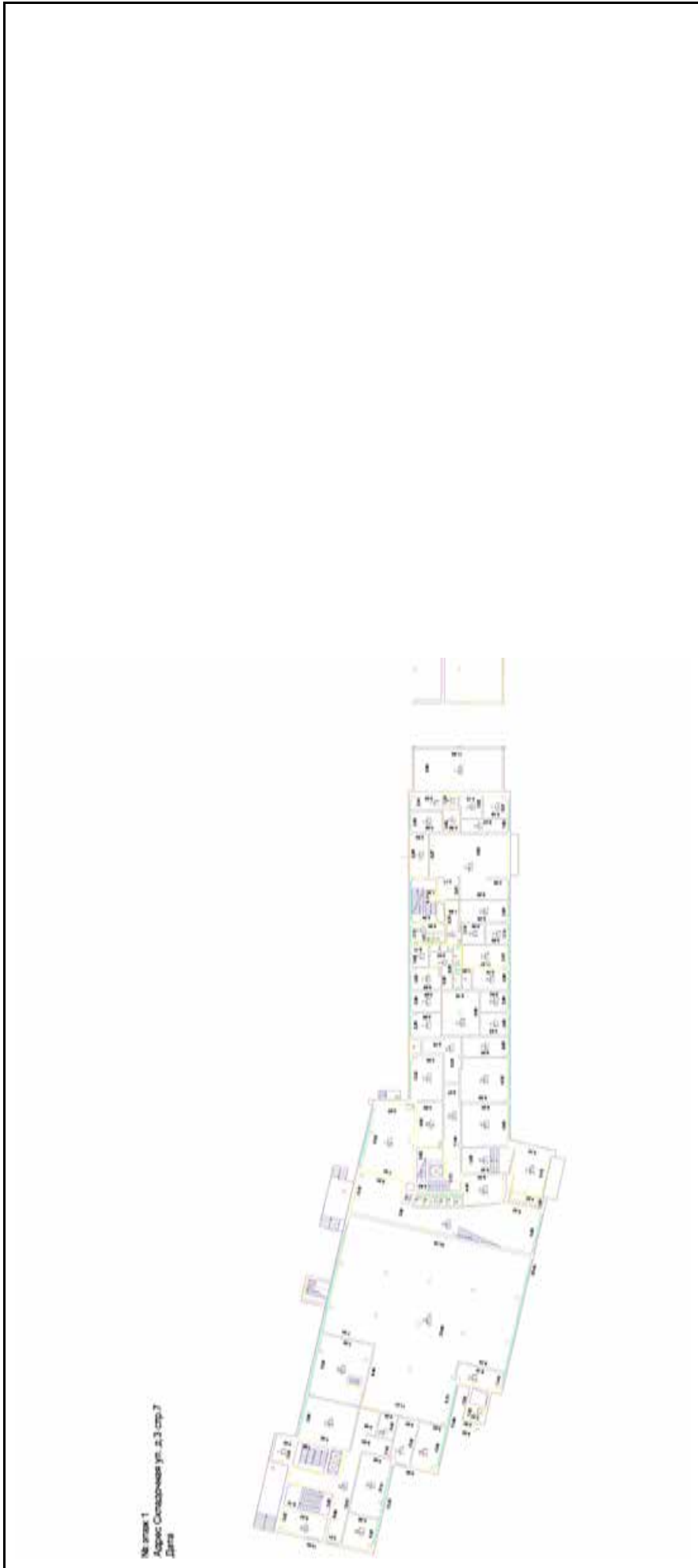
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

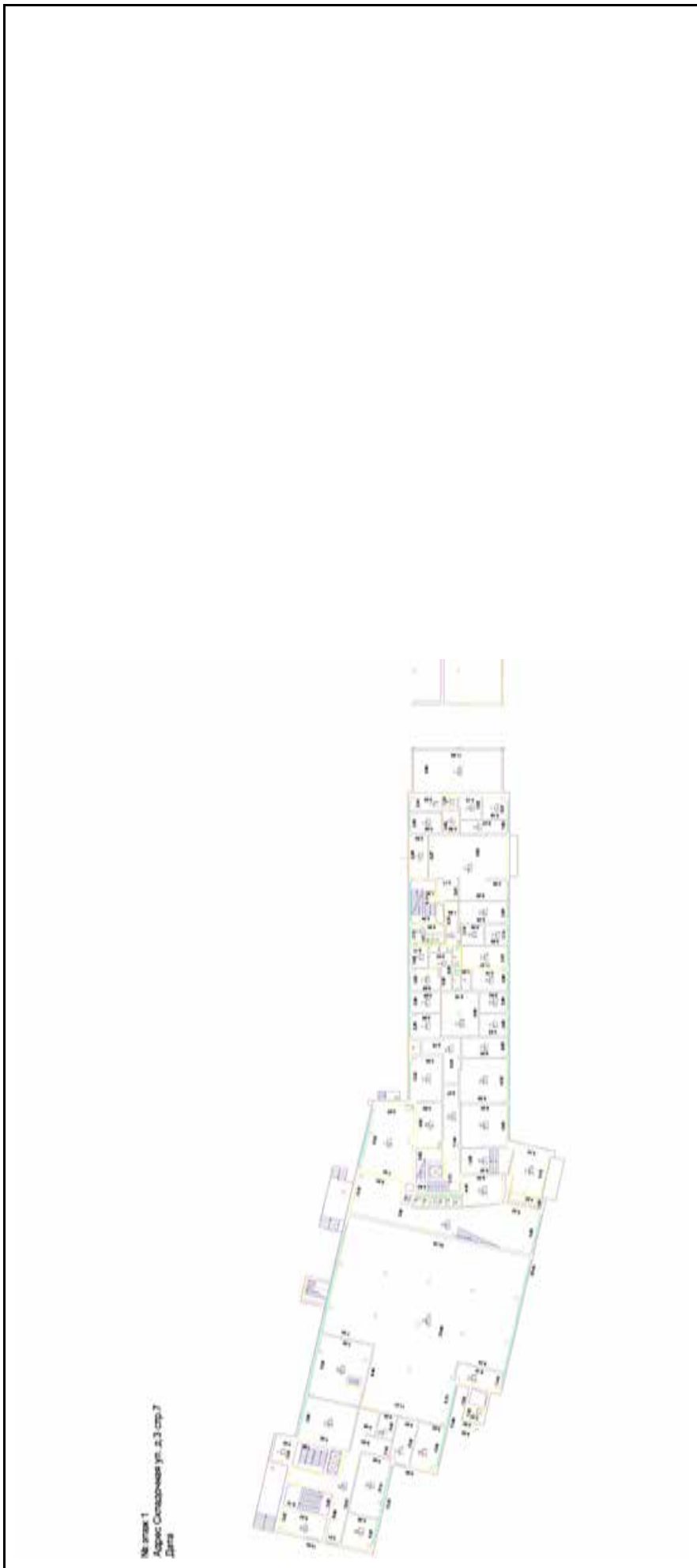
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 19

Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 29

20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 1

№ этаж: 1
Адрес: Сосновский ул. д.3 стр.7
Дата:



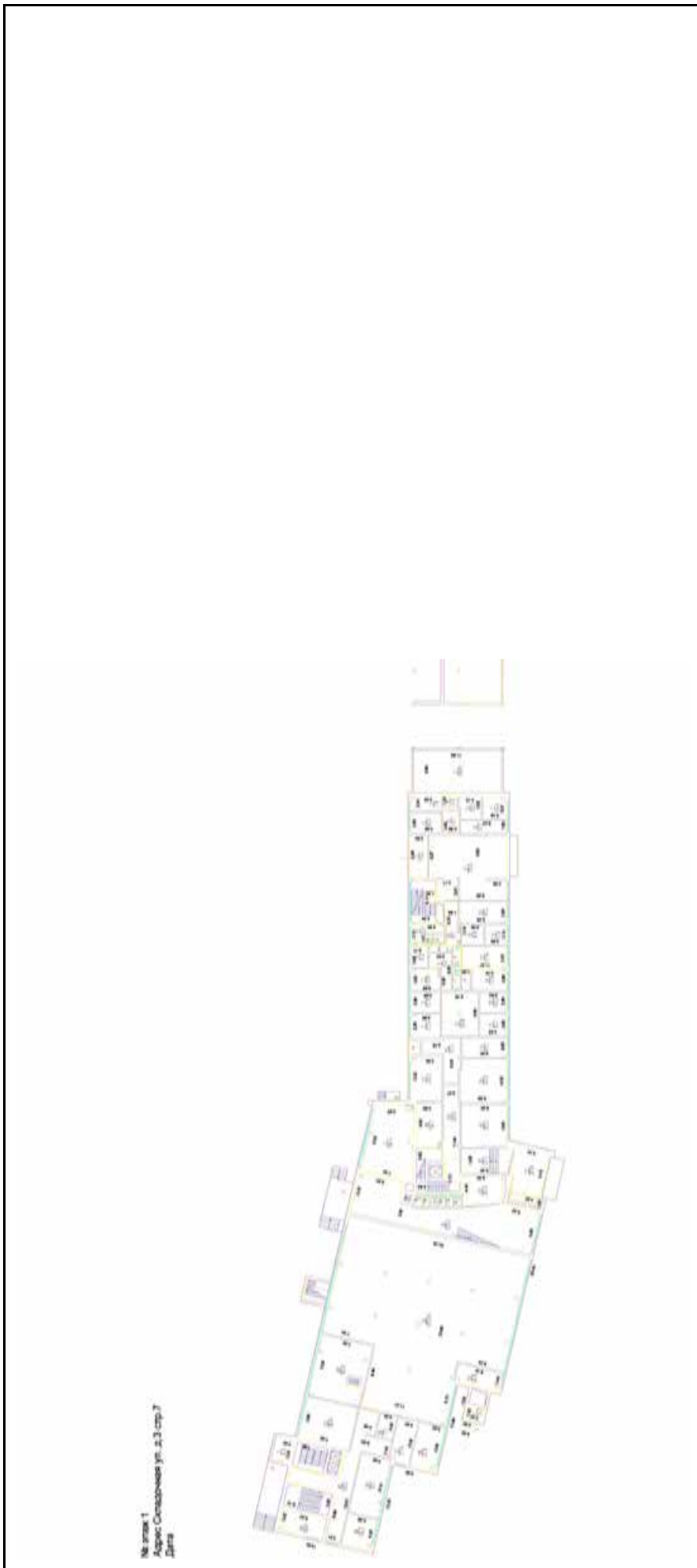
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 8

Всего листов раздела 8: 19

Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 29

20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 2

№ этаж: 2
Адрес: Самарская ул. д.3 стр.7
Дом



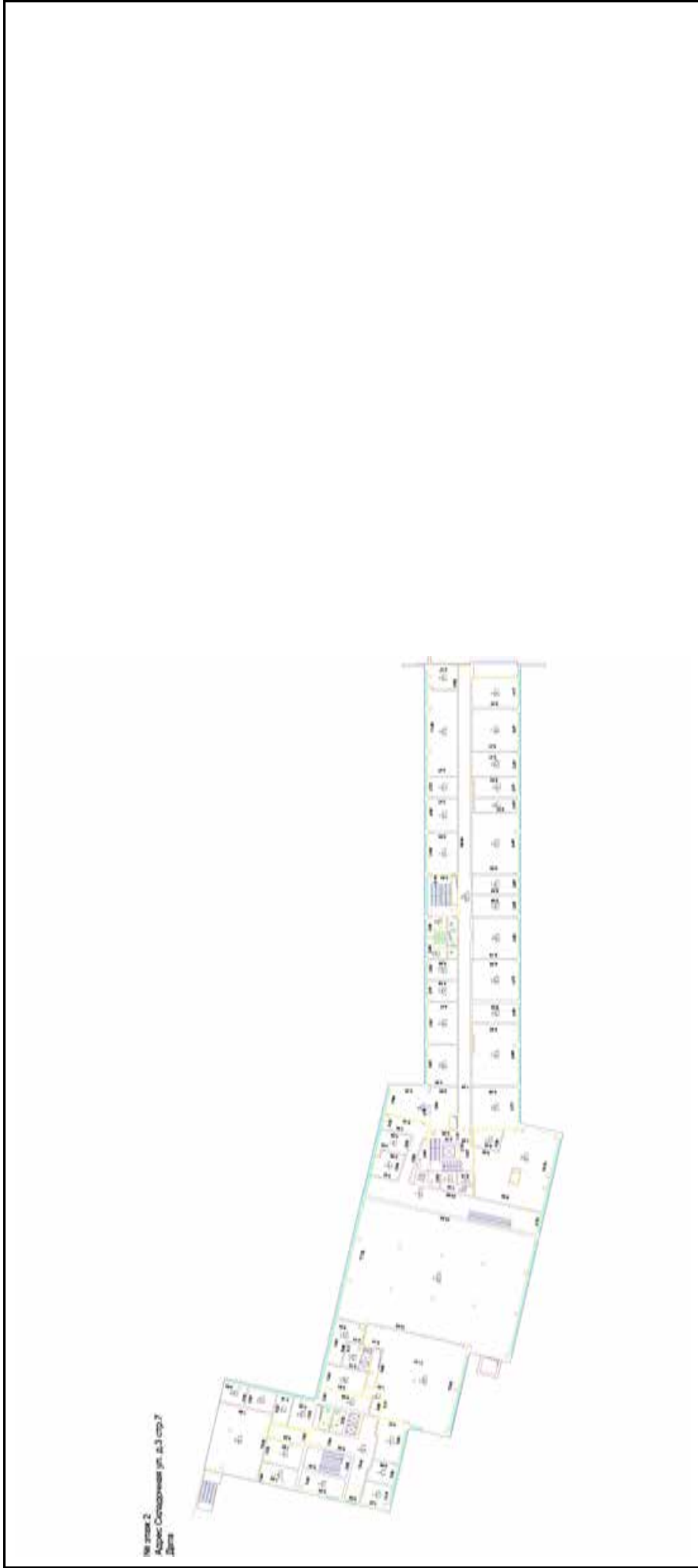
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEBF50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

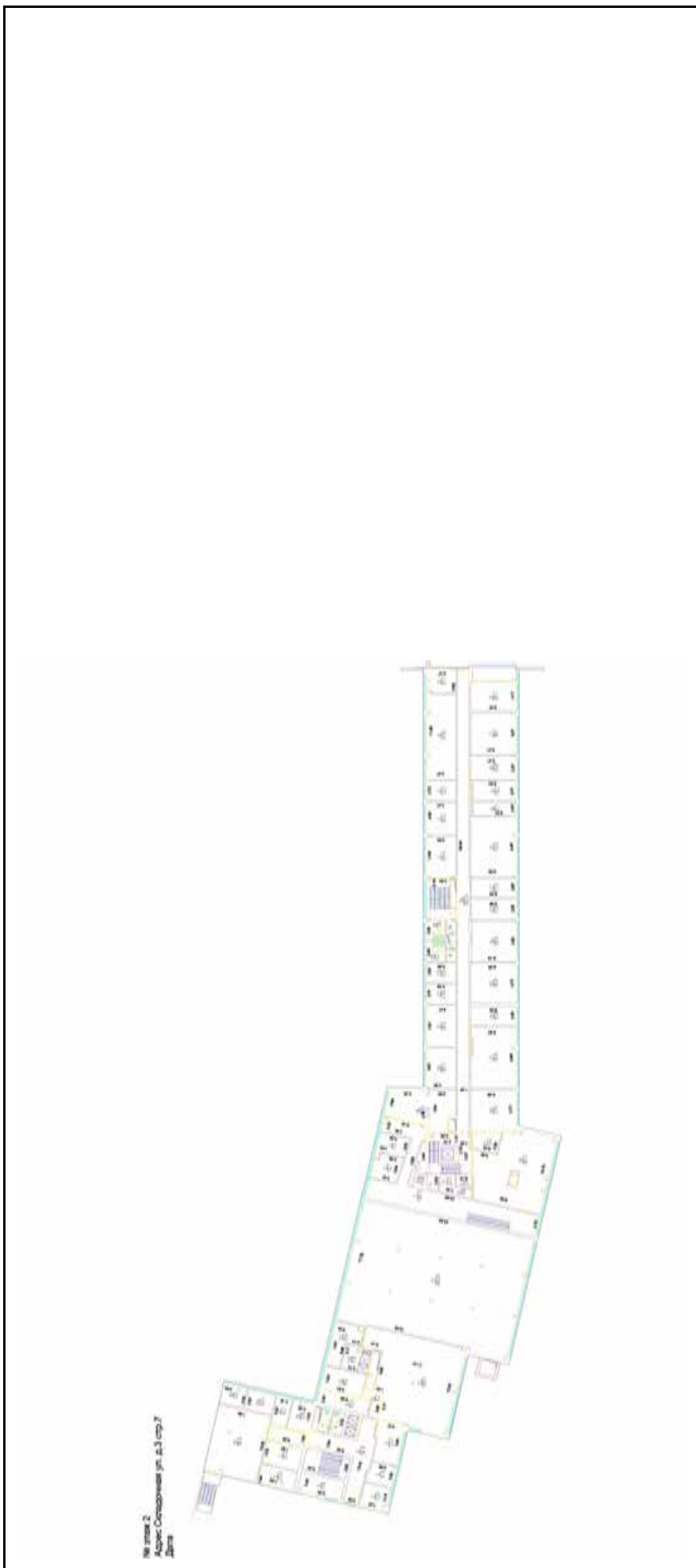
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f80	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

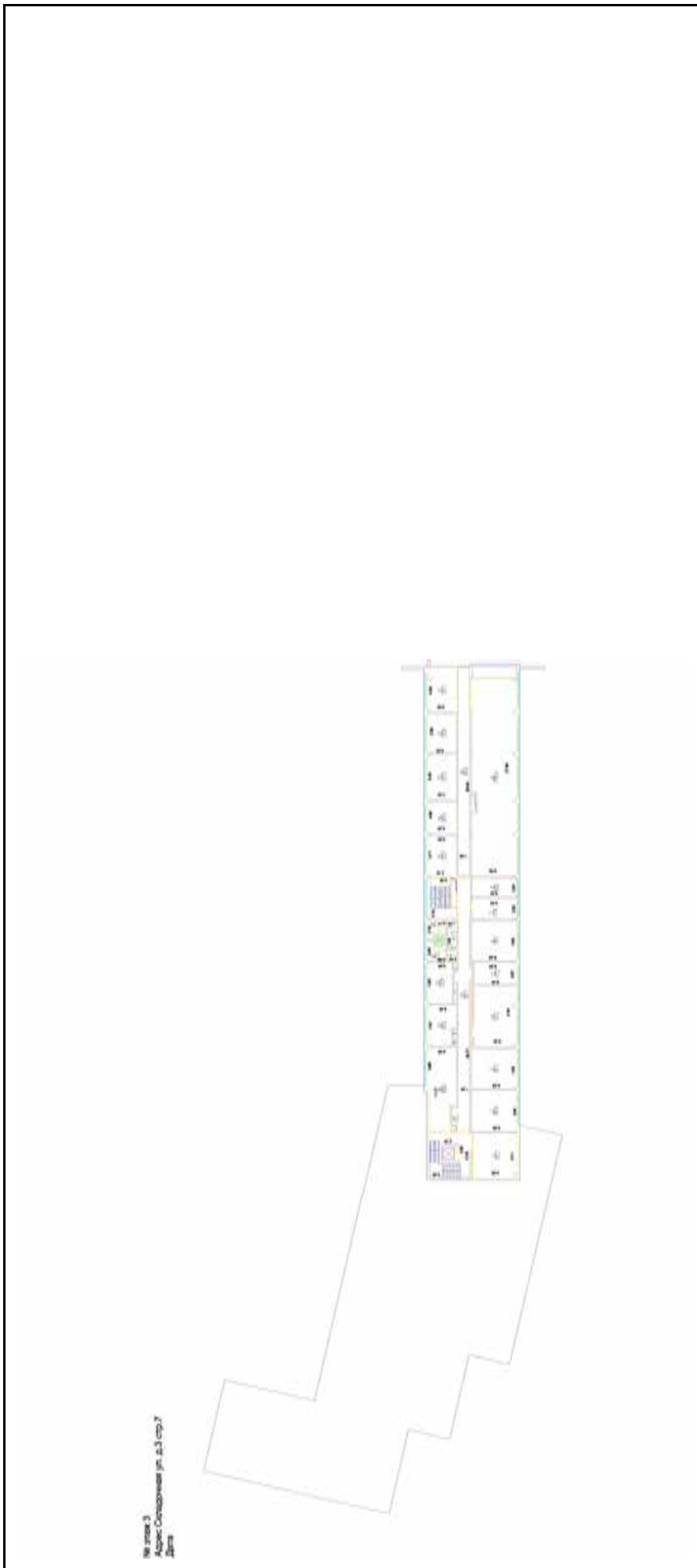
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 10 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e2579b6f80		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

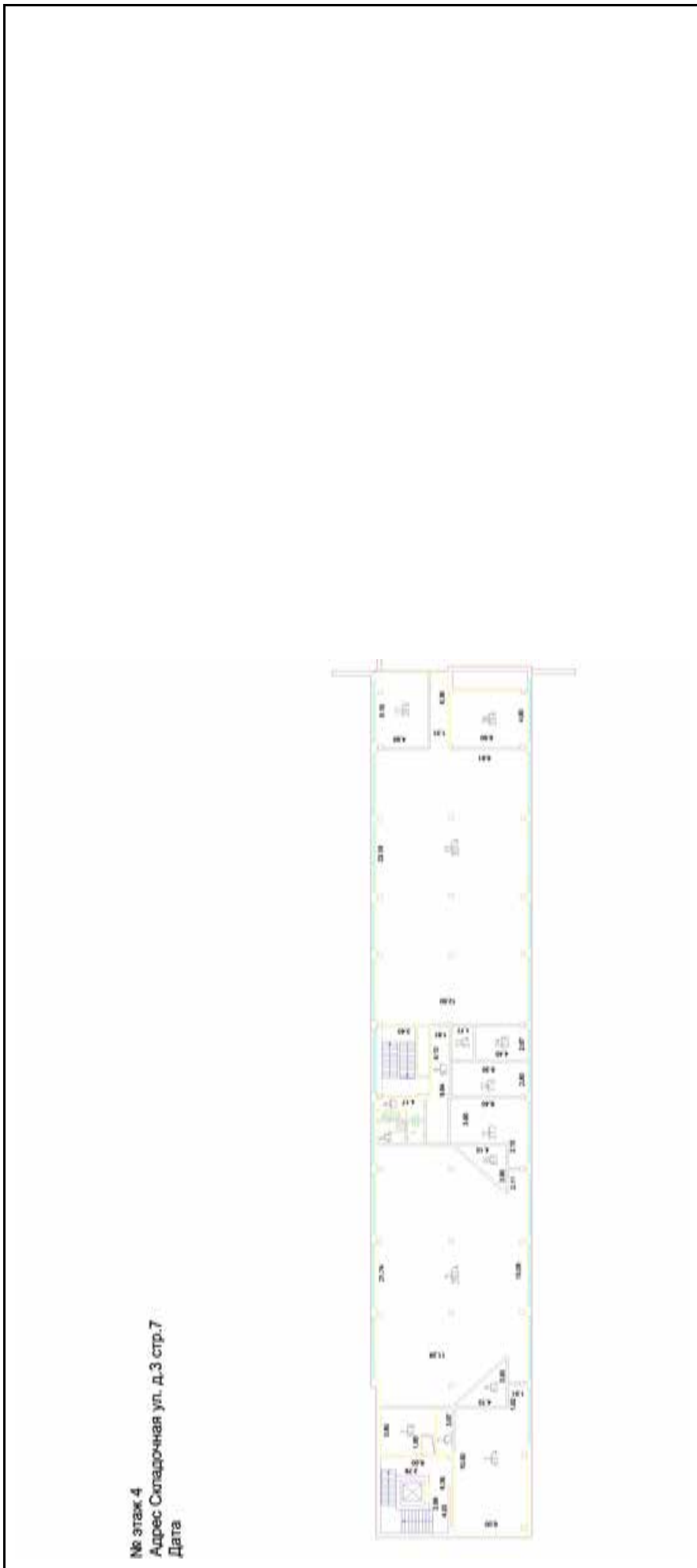
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		инициалы, фамилия
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 12 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 4			



№ этаж 4
Адрес Складочная ул. д.3 стр.7
Дата

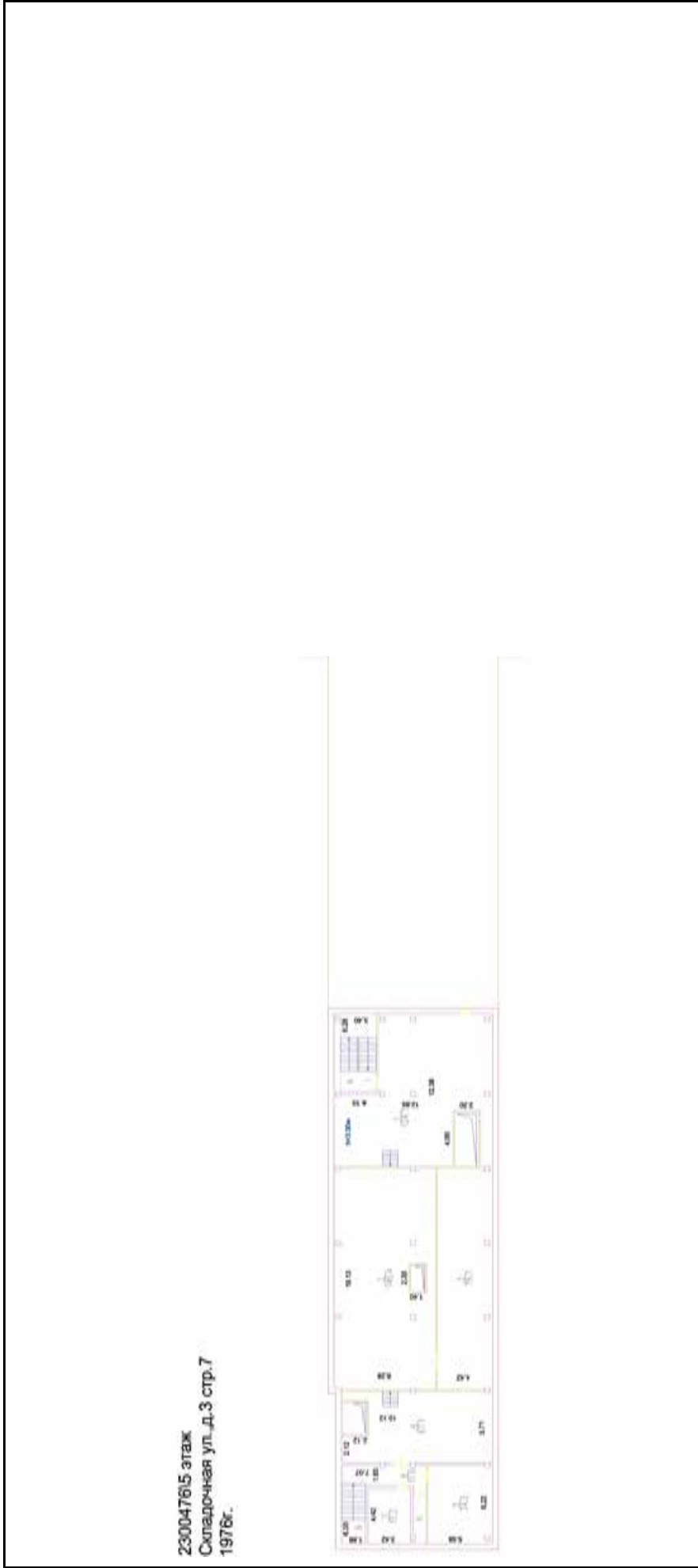
Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025
--	---

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

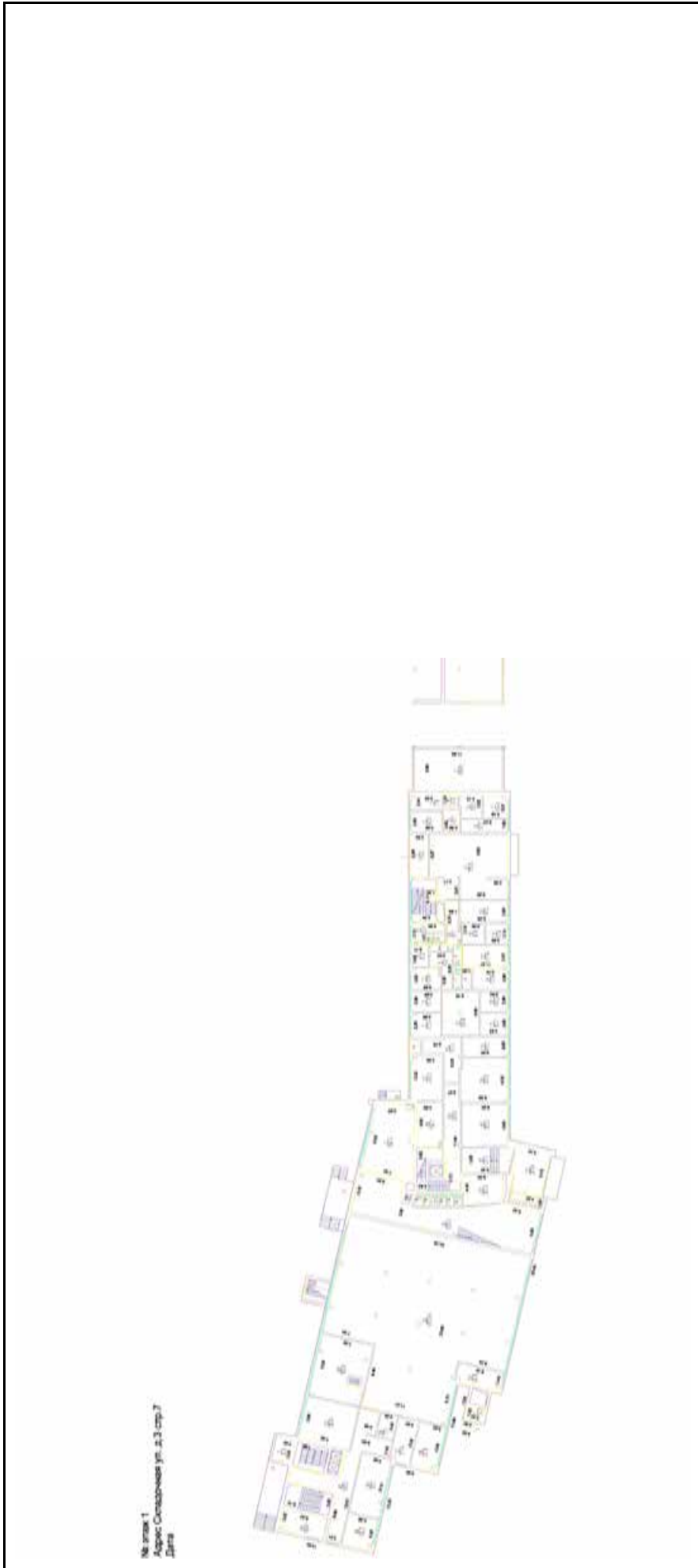
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 5			



Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

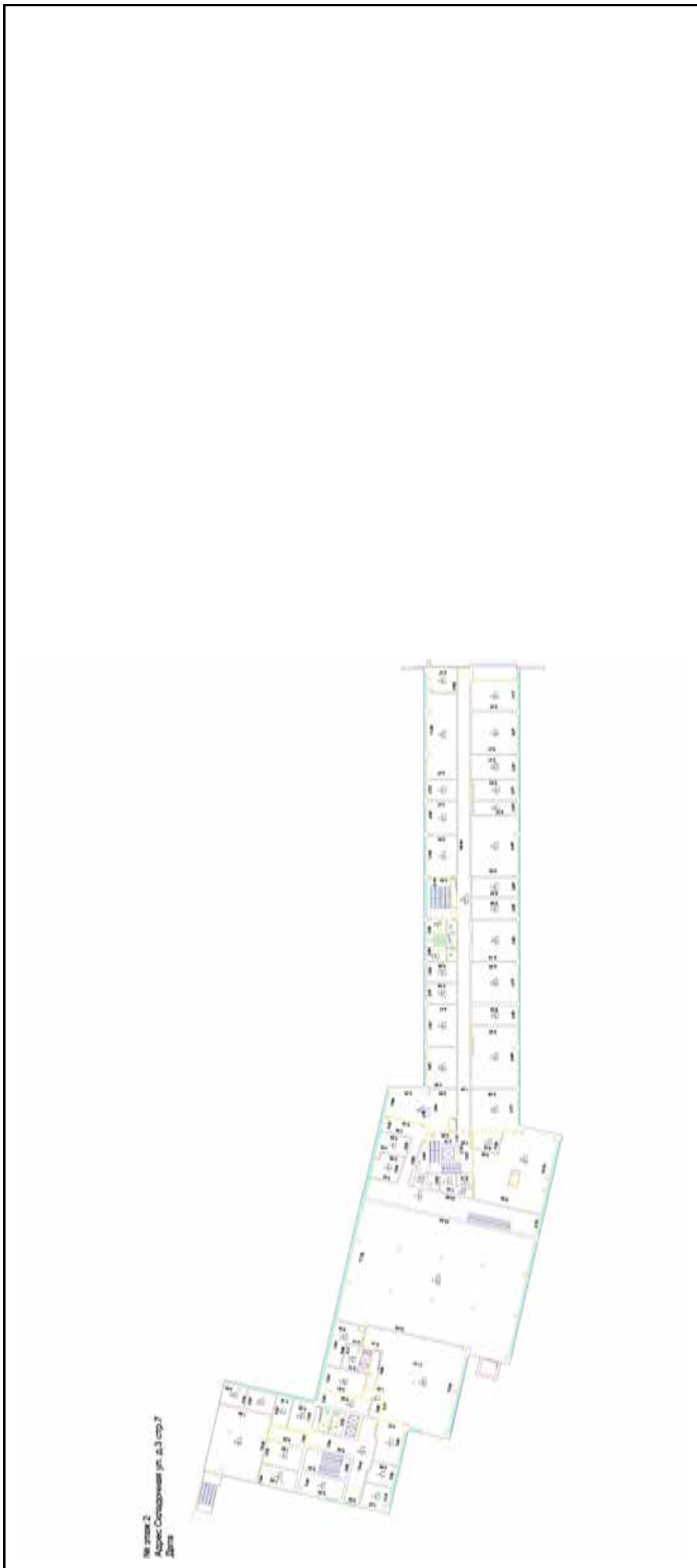
Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29		
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285		
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058		
Номер этажа (этажей): 1		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

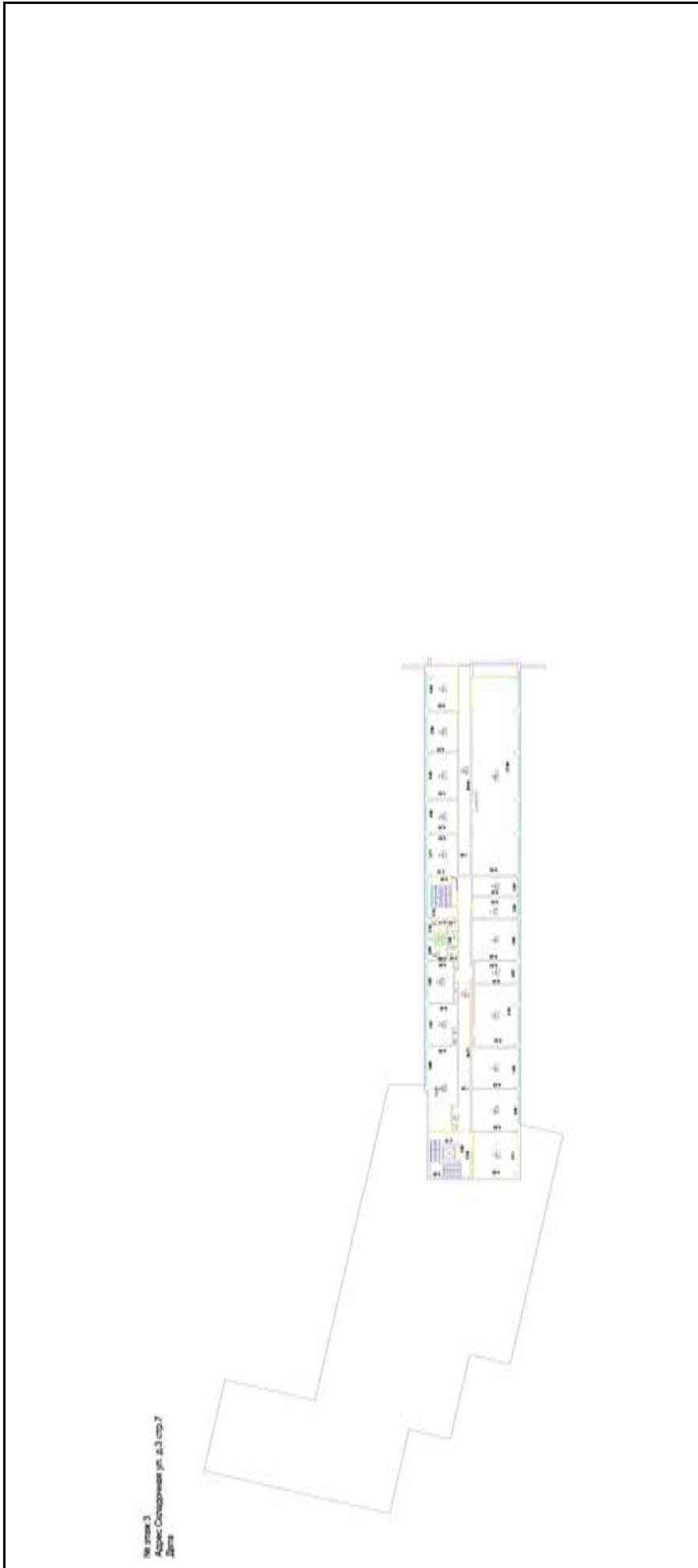
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 2			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

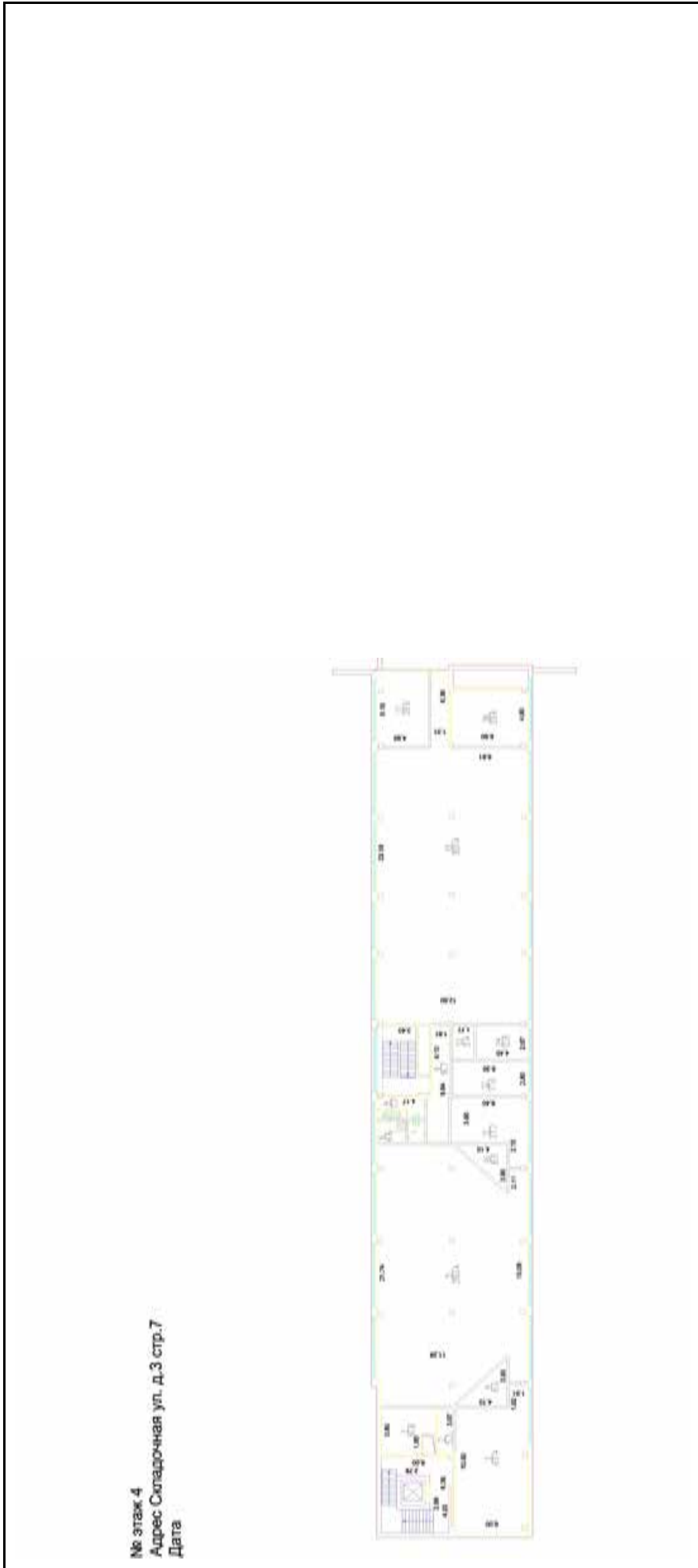
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1

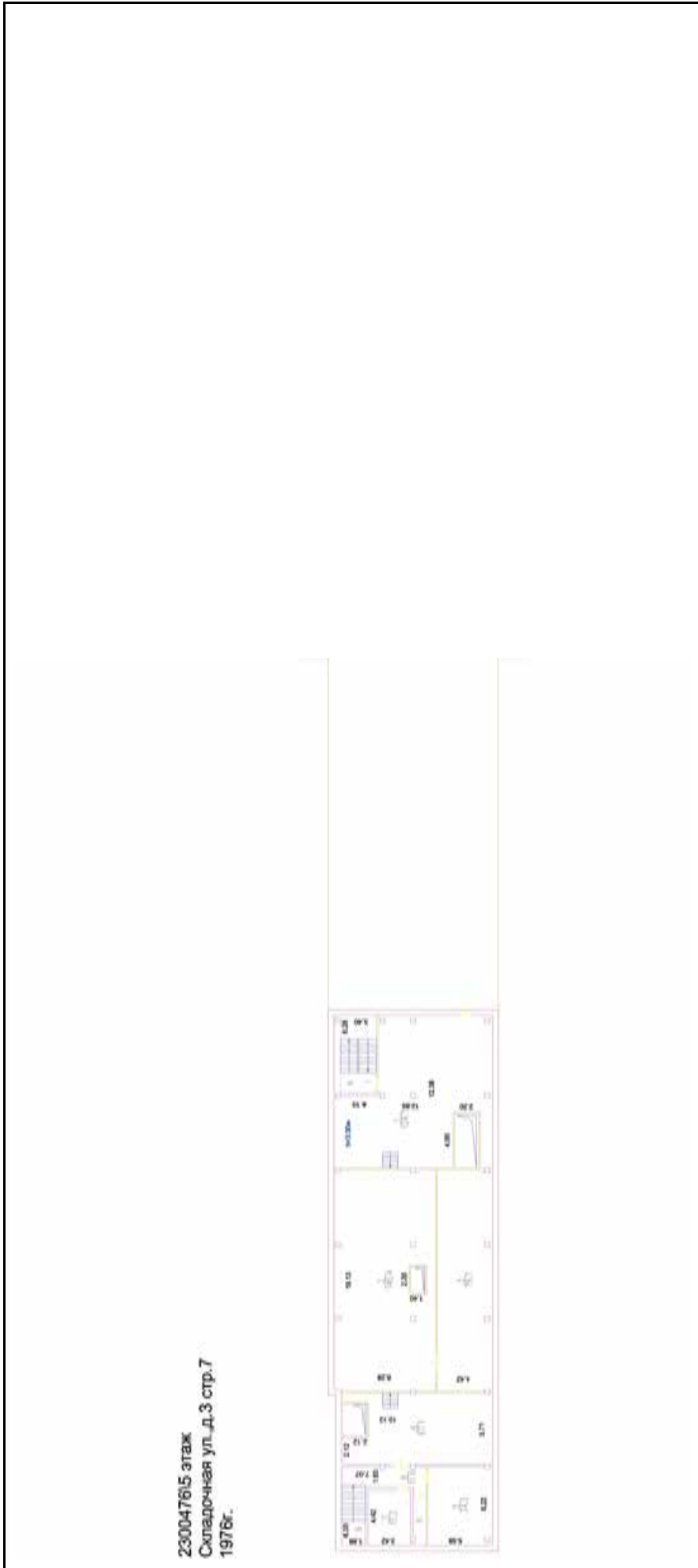
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 18 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 4			



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325285			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 5			



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
инициалы, фамилия	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве
полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2024, поступившего на рассмотрение 20.10.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239			
Кадастровый номер:	77:02:0021006:3401		
Номер кадастрового квартала:	77:02:0021006		
Дата присвоения кадастрового номера:	16.02.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 3105/2; Условный номер 73425		
Адрес:	Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Складочная, д. 3, стр. 3		
Площадь:	5968.2		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 0		
Материал наружных стен:	Кирпичные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1950		
Год завершения строительства:	1950		
Кадастровая стоимость, руб.:	336839478.53		
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:	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:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		



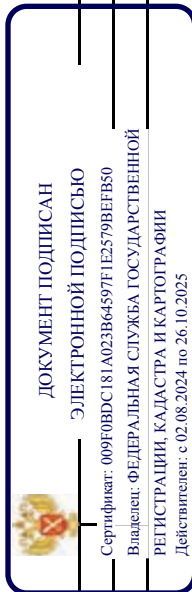
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	
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, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Филатов Владимир Дмитриевич



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

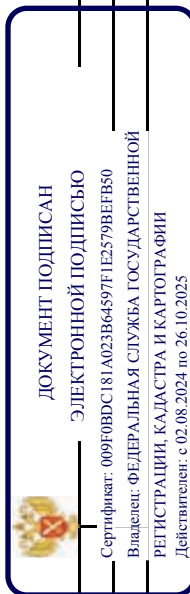
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 6	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Эверест Центр" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев данные отсутствуют
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 77-77-12/011/2010-993 25.05.2010 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		06.10.2011 00:00:00
	номер государственной регистрации:		77-77-02/005/2011-555
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 21.09.2011 с 21.09.2011 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ескай.ру", ИНН: 7715780739
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого складского помещения, № ЭЦ-38/А/2011, выдан 20.06.2011, дата государственной регистрации: 06.10.2011, номер государственной регистрации: 77-77-02/005/2011-555
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют

329

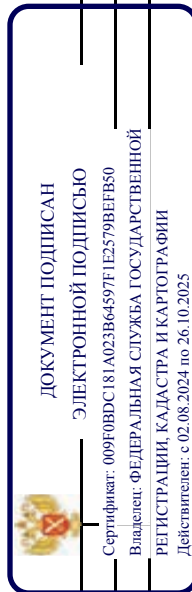


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов раздела 2: 3	Всего листов выписки: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	

	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничение прав, и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации: сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: сведения о депозитари, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной: ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Доверительное управление 11.01.2011 00:00:00 77-77-12/038/2010-143 Срок действия с 24.12.2009 по 01.11.2024 с 24.12.2009 по 01.11.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания Промсвязь", ИНН: 7716217423 данные отсутствуют Правила ДУ, выдан 24.12.2009 данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют не зарегистрировано данные отсутствуют данные отсутствуют данные отсутствуют
5	Договоры участия в долевом строительстве:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	

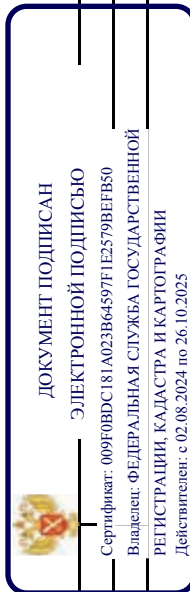


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 6	
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	

9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	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:	отсутствуют



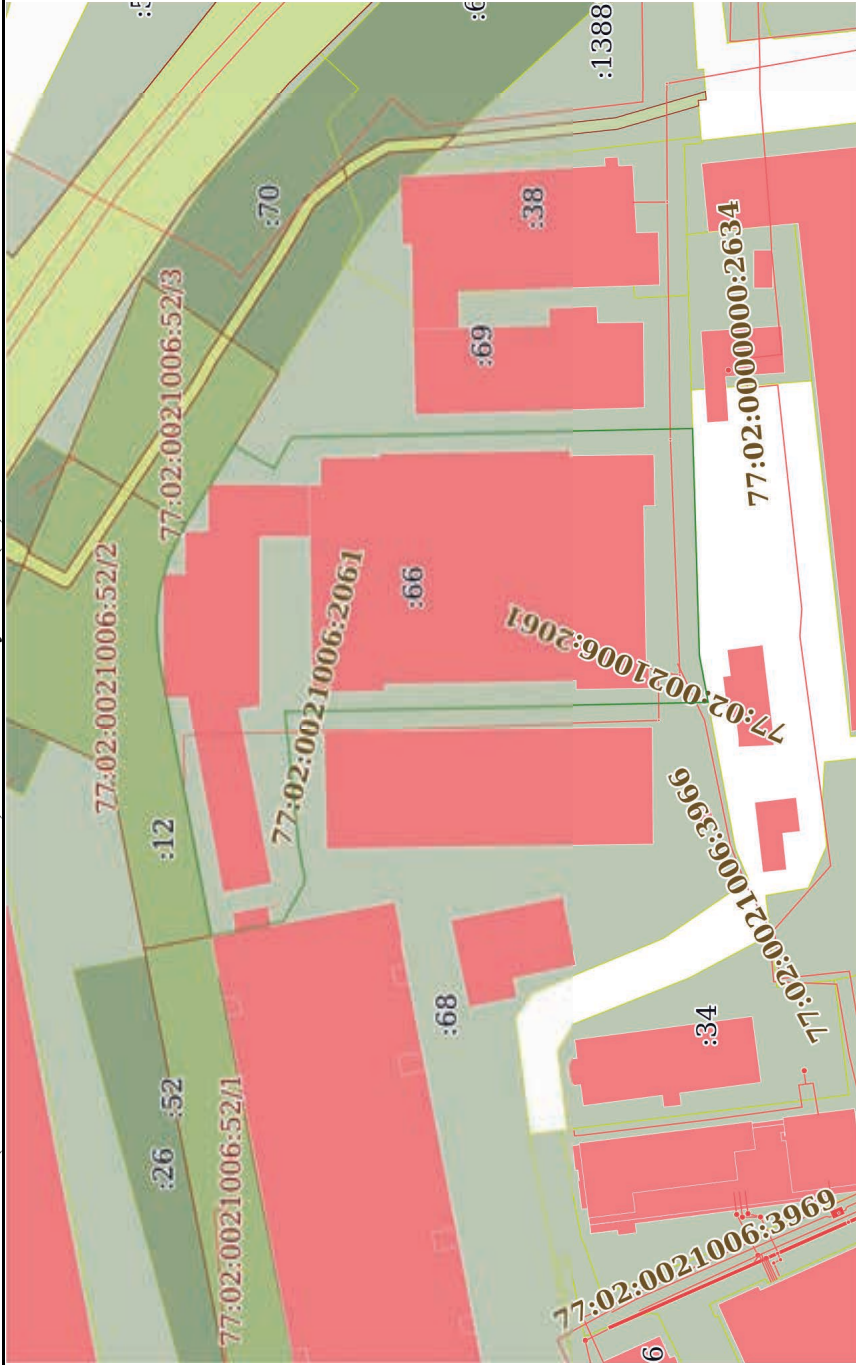
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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


Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
20.10.2024г. № КУВИ-001/2024-258325239			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401			

Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597E1E2579BEFB50
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ



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)

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

не зарегистрировано

МОСКВА



МОСКВА
Регистратор БРОВСКАЯ. И. 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

Куровская, М. А.

М.П.



(подпись)

77 АМ

№ 835153

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

не зарегистрировано

МОСКВА



МОСКВА

Регистратор

ЮРОВСКАЯ. М. А

М.П.



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



02 22 10 0086982

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник

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

14.02.2011

Исполнитель

Грибаченко О.В.

14.02.2011



форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3105/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Складочная ул.				
Дом	3	Корпус	-	Строение	3
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	49	на	1995	Год постройки	1950
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилые				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,85 h1эт=3,00 h2эт=2,75 h2эт=2,85 h2эт=3,00 h3эт=2,85 h3эт=3,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. № 2212765.

Видо технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

"14" февраля 2011 г.

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



Исполнитель Пыльпенко О.В.

13 22 300158



02 22 10 0086977

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1, всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3105/2 (02300472)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование производственное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Вульровский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Осладочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 3, количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1950

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 1995

Сведения об обременении: доверительное управление

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное ТБТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N №315-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник _____



П.С. Ясник

(инициалы, фамилия)

Заместитель начальника

руководитель службы "одного

окна" Северо-Восточного ТБТИ

Тыртова И. В.



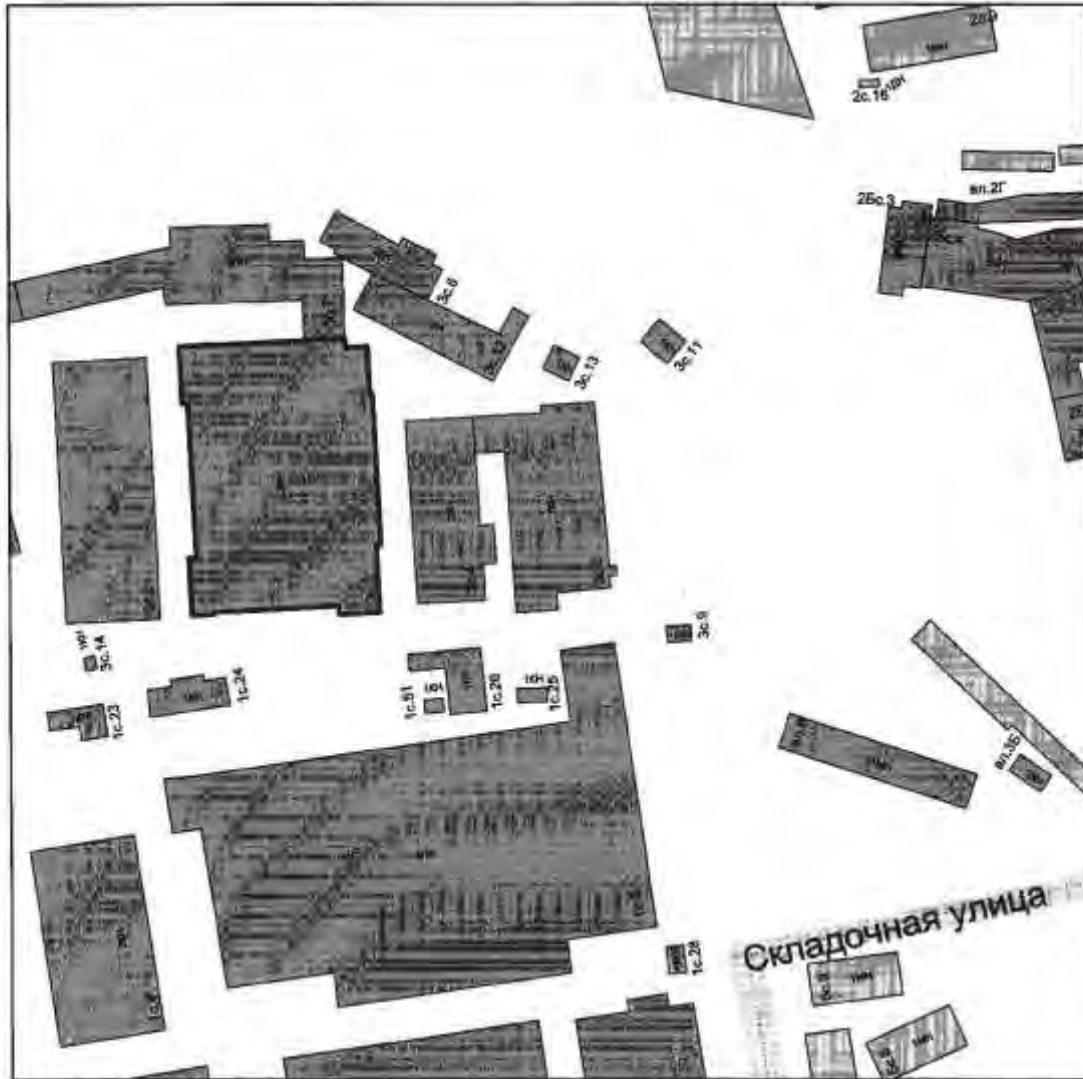
02 22 10 0104742

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300472)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



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

Л. С. Ярошук
(инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТЭП

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Окладная ул., 3, стр.3

Содержательная
инвентаризация
Инвентаризация
Горького обл. 1

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



02 22 10 0086980

По адресу: 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	произв.			300
Итого по помещению			23,8		23,8				
---Нежилые помещения всего			23,8		23,8				
в т.ч. Производствен.			23,8		23,8				

Помещение N II Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	раздевалка	62,5		62,5	произв.			300
Итого по помещению			62,5		62,5				
---Нежилые помещения всего			62,5		62,5				
в т.ч. Производствен.			62,5		62,5				

Помещение N III Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кантора	46,8	46,8		произв.			300
	2	пом.подсобное	8,7		8,7	произв.			
	3	кантора	27,4	27,4		произв.			
	4	кантора	36,8	36,8		произв.			
	5	кантора	16,9	16,9		произв.			
Итого по помещению			136,6	127,9	8,7				
---Нежилые помещения всего			136,6	127,9	8,7				
в т.ч. Производствен.			136,6	127,9	8,7				

По адре

Помеще

Этаж 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				произв.	285
	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

Пом

Эта

3

Ито

Пом

Эта

3

Ито

Пом

Эта

3

Ито

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 7

Помещение N I Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			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.)			Вы- со- та
			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.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	84,7		84,7				285
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 8

Помещение N IV Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	раздевалка	17,7		17,7			произв.	285
	2	раздевалка	56,3		56,3			произв.	
	3	душевая	1,7		1,7			произв.	
	4	душевая	1,8		1,8			произв.	
	5	душевая	1,8		1,8			произв.	
	6	душевая	1,8		1,8			произв.	
	7	душевая	1,9		1,9			произв.	
	8	уборная	1,7		1,7			произв.	
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

Помещение N V Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	8,1	8,1				произв.	320
	2	кабинет	9,9	9,9				произв.	
	3	кабинет	9,7	9,7				произв.	
	4	кабинет	5,6	5,6				произв.	
	5	душевая	1,7		1,7			произв.	
	6	душевая	1,7		1,7			произв.	
	7	душевая	1,7		1,7			произв.	
	8	уборная	1,3		1,3			произв.	
	9	умывальная	1,0		1,0			произв.	
	10	коридор	9,8		9,8			произв.	
Итого по помещению			50,5	33,3	17,2				
---Нежилые помещения всего			50,5	33,3	17,2				
в т.ч. Производствен.			50,5	33,3	17,2				

По

По

Эта

3

Итс

Итс

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 9

Помещение N VI Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	10,4	10,4					320
	2	кабинет	17,0	17,0					
	3	тамбур	3,3		3,3				
Итого по помещению			30,7	27,4	3,3				
---Нежилые помещения всего			30,7	27,4	3,3				
в т.ч. Производствен.			30,7	27,4	3,3				
Итого по этажу 3			335,3	60,7	274,6				
---Нежилые помещения всего			335,3	60,7	274,6				
в т.ч. Производствен.			335,3	60,7	274,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 10

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	лестница	9,8		9,8			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	21,0		21,0			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				
Итого по этажу 1			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 11

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 2			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			68,7		68,7				

По адресу: Оладочная ул., 3, стр.3

стр. 12

Помещение N 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 3			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по зданию			5968,2	4814,6	1153,6				
---Нежилые помещения всего			5968,2	4814,6	1153,6				
в т.ч. Производствен.			5768,1	4814,6	953,5				
Прочие			200,1		200,1				

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

Экспликация на 12 страницах

Исполнитель

17.02.2011 г.
№ 4
Исполнитель О.В.
технической информации
13 22 300158
г.Москва

Прошнуровано, пронумеровано и
скреплено печатью
12 листов

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт: ГорВТИ №				3105/2	
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Окладочная ул.			
Дом	3	Корпус	-	Строение	7
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	1995	Год постройки	1976
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=1,80 hл=3,00 hл-5эт=3,00				

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

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИ

Начальник Л.С.Яроцук

"21" февраля 2011 г.

Исполнитель Кирьянов А.А.



Вазыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Бюро ВТИ

13 22 300159



02 22 10 0104973

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник Л.С.Ярошук 21.02.2011

Исполнитель Кирьянов А.А. 21.02.2011



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

3105/2 (02300476)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Вульковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Окладочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	7	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилое здание

1.5. Этажность: _____
количество этажей 5 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 1995

Сведения об обременении: доверительное управление

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации № МА-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



Бабыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Службы Кадастрового ТБТИ - №01-1

Л.С.Ярошук
(инициалы, фамилия)

Северо-Восточное ТЭТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

4 Северо-Восточное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

Помещение N I Тип: Общественного питания
Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

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



02 22 10 0104972

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 2

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		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. Общеста. 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. Общеста. 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	унитальная	2,9			2,9	общепит		
	9	пом. подсобное	9,4			9,4	общепит		
	10	буфет	99,3	99,3			общепит		
	11	зал спортивный	450,0			450,0	общепит		
	12	раздевалка	142,1			142,1	общепит		
	13	раздевалка	15,4			15,4	общепит		
	14	душевая	11,9			11,9	общепит		
	15	пом. подсобное	18,1			18,1	общепит		
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				прочая	300
	2	склад	146,4			146,4		учрежд.	
	3	склад	79,7			79,7		учрежд.	
	4	венткамера	67,1	67,1				прочая	
	5	служебное	34,3	34,3				прочая	
	6	электрощитовая	4,3	4,3				прочая	
	7	служебное	15,2	15,2				прочая	
	8	коридор	11,9			11,9		прочая	
Итого по помещению			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				
Итого по этажу 5			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 13

Помещение № 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	А	лестница	10,2		10,2			прочая	300
	В	лестница	8,1		8,1			прочая	
	В	лестница	13,0		13,0			прочая	
Итого по помещению			31,3		31,3				
---Нежилые помещения всего			31,3		31,3				
в т.ч. Прочие			31,3		31,3				
Итого по этажу п			31,3		31,3				
---Нежилые помещения всего			31,3		31,3				
в т.ч. Прочие			31,3		31,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 14

Помещение N 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	лестница	7,5		7,5			прочая	300
	B	лестница	15,9		15,9			прочая	
	B	лестница	13,0		13,0			прочая	
	Г	лестница	17,1		17,1			прочая	
Итого по помещению			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				
Итого по этажу 1			53,5		53,5				
---Нежилые помещения всего			53,5		53,5				
в т.ч. Прочие			53,5		53,5				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 15

Помещение N 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	А	лестница	21,3		21,3			прочая	300
	В	лестница	22,9		22,9			прочая	
	Г	лестница	17,1		17,1			прочая	
Итого по помещению			61,3		61,3				
---Нежилые помещения всего			61,3		61,3				
в т.ч. Прочие			61,3		61,3				
Итого по этажу 2			61,3		61,3				
---Нежилые помещения всего			61,3		61,3				
в т.ч. Прочие			61,3		61,3				

адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 16

Помещение N 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	A	лестница	21,2		21,2			прочая	300
	B	лестница	22,9		22,9			прочая	
Итого по помещению			44,1		44,1				
---Нежилые помещения всего			44,1		44,1				
в т.ч. Прочие			44,1		44,1				
Итого по этажу 3			44,1		44,1				
---Нежилые помещения всего			44,1		44,1				
в т.ч. Прочие			44,1		44,1				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 18

Помещение 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			прочая	300
	Б	лестница	21,2		21,2			прочая	
Итого по помещению			42,6		42,6				
---Нежилые помещения всего			42,6		42,6				
в т.ч. Прочие			42,6		42,6				
Итого по этажу 5			42,6		42,6				
---Нежилые помещения всего			42,6		42,6				
в т.ч. Прочие			42,6		42,6				
Итого по зданию			7567,2	3730,5	3836,7				
---Нежилые помещения всего			7567,2	3730,5	3836,7				
в т.ч. Учрежденческие			3054,2	2057,2	997,0				
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.

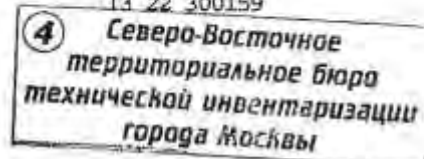
Экспликация на 18 страницах

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 июля 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 взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6 Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

7.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню). Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

7.3 В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор упла-

чивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

чивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4 В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5 Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1 Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2 До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

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

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1 Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2 Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3 Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 - План границ земельного участка

№ 3 - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ
РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

Юридический адрес:

115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендных платежей)

ИНН 7705031674,

ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Расч.счет № 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730
БИК 044552730

Телефон 959-19-13

АРЕНДАТОР:

Закрытое акционерное общество
"Град-Инвест"

Юридический адрес:

127018, г. Москва,

Складочная улица, дом 3, стр.7

Почтовый адрес:

127018, г. Москва,

Складочная улица, дом 3, стр.7

Банковские реквизиты:

ИНН 7715603017

КПП 771501001

ОКПО 95560629

Расч.счет № 40702810726000005930
в КБ "РУССКИЙ БАНК РАЗВИТИЯ"
(ЗАО) Г.МОСКВА

корр.счет № 30101810500000000297
БИК 044585297

Телефон 775-05-85

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северо-Восточном административном округе г. Москвы

(по доверенности от 21.12.2006 № 33-И-3253/6-1)



[Signature] И.Б. Маренов

_____ 200_

От Арендатора:

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества "Град-Инвест"



[Signature] Д. В. Китаев

_____ 200_

Приложение № 1 к Договору аренды
№ М-02- 02 92 36
от « 31 » Июля 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)

 И.Б. Маренов

200

От Арендатора:

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
"Град-Инвест"



Д. В. Китаев

200

Приложение 2 к договору

№ M-02-029236

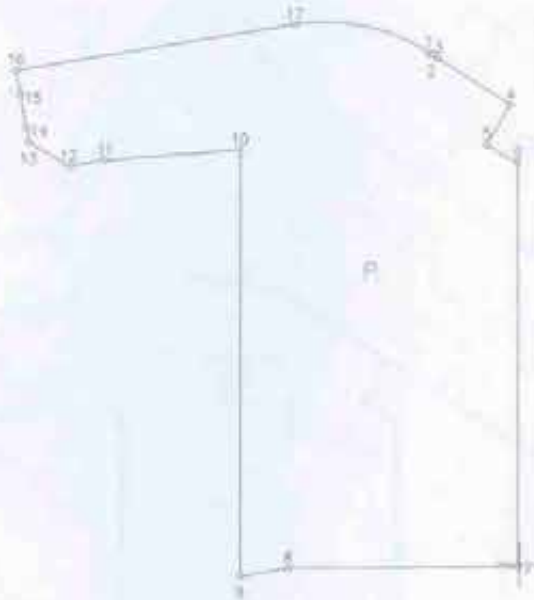
Кадастровый № 77:02:21006:056

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД.	МИН.		
1-2	ЮВ	58 28.6	1,211	49,993
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 5.2	9,104	
16-17	СВ	79 19.9	15,530	
17-1	ЮВ	79 33.9	35,915	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 774.2 КВ.М.

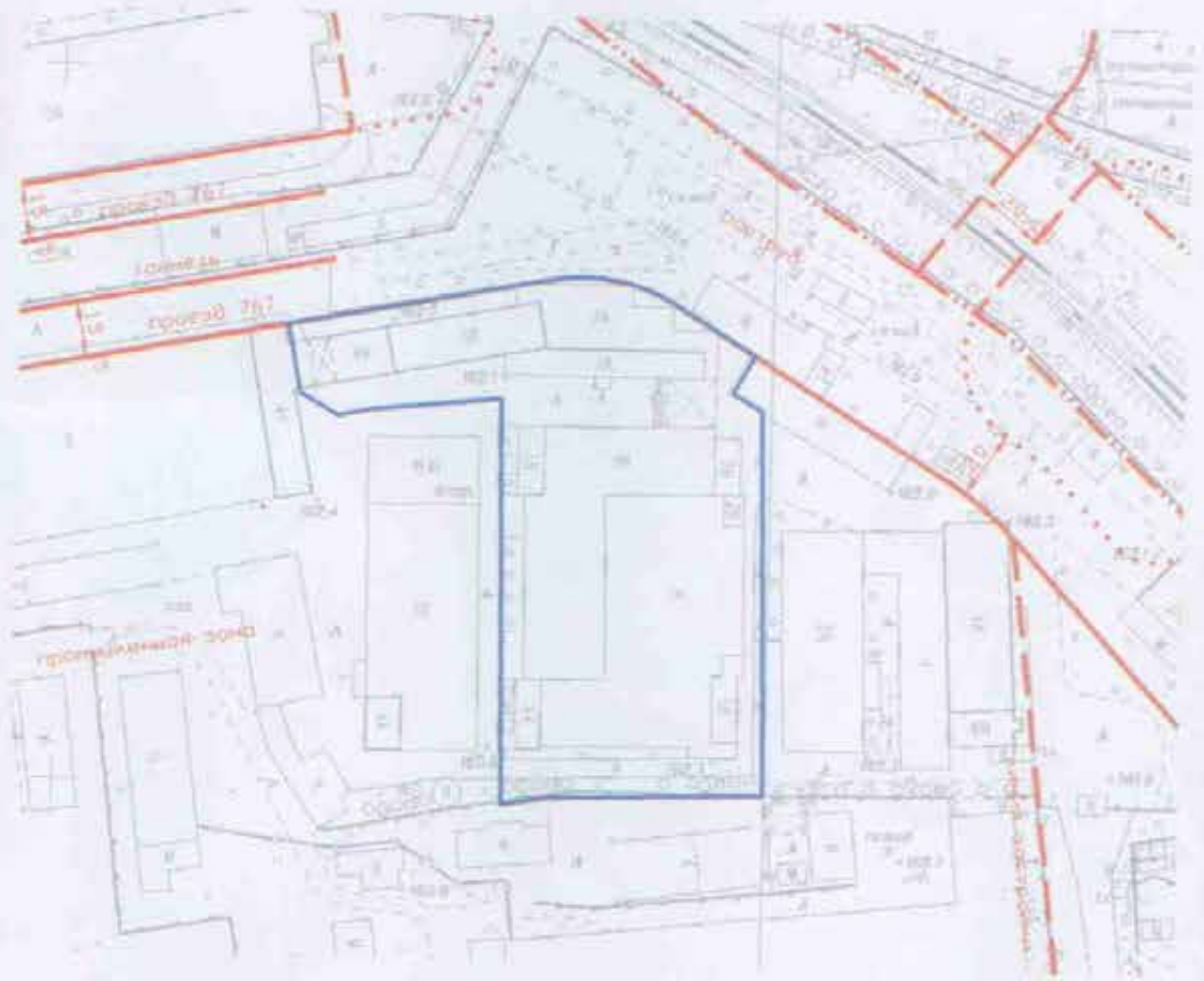
Начальник ТОРЭ (Игорев И.Б.)



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

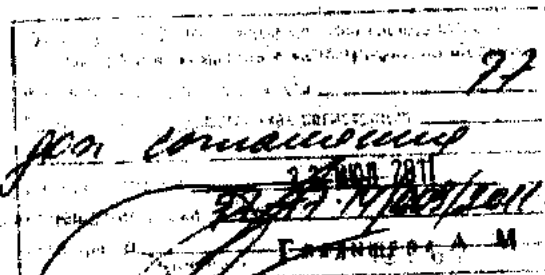


Начальник ТОРЗ СВАО

М.П.

/Маренов И.Б./

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



вх. № 190/11
от 28.04.2011

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

Адрес участка: г.Москва, Складочная уллица, 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)

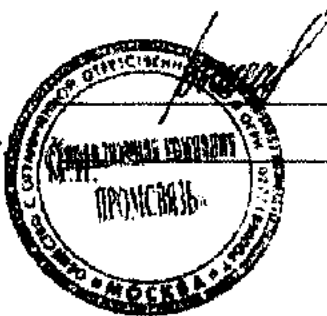
Новый арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Юридический адрес:
107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Почтовый адрес:
107076, г.Москва, ул.Стромынка, д.18,стр.27
Банковские реквизиты:
ИНН 7718218817, КПП 771801001, 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:

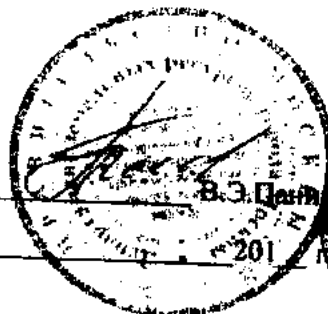
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

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

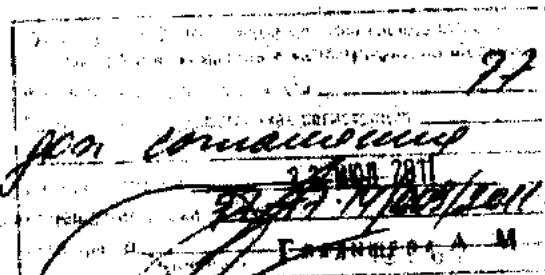


Генеральный директор общества
с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»

А.В.Рыбаков
А.В.Рыбаков



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



Вх № 190/11
от 28.04.2011

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

Адрес участка: г.Москва, Складочная уллица, 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»

« _____ » _____ 2011 г.
М.П.  В.Э.Панин

 _____ А.В.Рыбаков
_____ 2011 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:

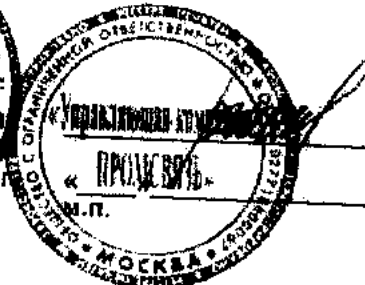
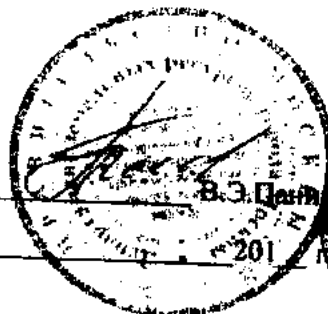
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

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.

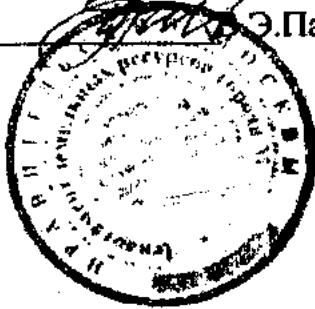
А.В.Рыбаков

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. № 27/17
« 03 » из 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 Стромовка, 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

Продается Здание (B)

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 3С1



Площадь **7 290,5 м²** Этажность **10** Класс **B**

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ~~500~~ **₽**

[Посмотреть пример отчёта](#)

ID: o85780
Уважаемый Покупатель, предлагаем Вам приобрести 7290.5 м² в собственность на выгодных условиях.

Планировка - смешанная. Приточно-вытяжная вентиляция.
Интернет, телефония. Охрана. Лифты: есть.

СВАО Москвы. В 5 минутах от м. Алексеевская, Рижская

Быстро реагируем на обращения, организуем встречу на объекте в удобное для Вас время, направим план помещения и ответим на все

1 000 000 000 **₽**



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 970 000 000 [>](#)

Цена за метр 137 165 **₽**

Налог УСН

+7 964 711-38-69

🕒 Специалист работает с 9:00 по 19:00.

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 **Быстро отвечает на сообщения**

AGENTСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
ПРЕДИУМ
🔗 Документы проверены

РИЕЛТОР
ПРОДАЖА ОФИСОВ

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

возникшие вопросы!

Звоните сейчас и получите лучшие условия на рынке!

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер


Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 964 711-38-69



 Приточная вентиляция





Продается Здание (B)

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

Савёловская 17 мин. Савёловская 9 мин.

Марьино Роща 20 мин.



Площадь 7 400 м², Этажность 6, Класс B

Отчёт о привлекательности объекта. Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р | Посмотреть пример отчёта

Номер объекта 71678.

Продажа торгово-офисного здания на Складочной улице рядом с ТТК и метро Савеловская. Фасадное освещение, комфортные пассажирские лифты OTIS, современные телекоммуникации. Центральная система приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования. Стены кирпичные с устройством вентилируемых фасадов. Облицовка здания керамогранитом и композитными материалами. 5 этажей, мансарда, эксплуатируемая кровля. Собственный тепловой пункт. Система автоматического

850 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 824 500 000

Цена за метр 114 865 Р

Налог НДС включен: 141 666 666 Р

+7 966 048-02-78

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Century 21 Street Realty Суперагент

На Циан 10 лет | Объектов в работе 272

Отчёт о привлекательности помещения и локации | Купить

сплинкерного пожаротушения. Видеонаблюдение, система контроля доступа, система охранной сигнализации.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 966 048-02-78



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Century 21 Street Realty

★ Суперагент

Показать телефон

Написать сообщение





1 этаж



2 этаж



3 этаж



4 этаж



ЧЕРДАК



Продается Здание (В)

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

Красносельская 25 мин. Рижская 17 мин.

Сокольники 21 мин.



Площадь 4 200 м², Этажность 5, Класс В

Отчёт о привлекательности объекта. Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р

Посмотреть пример отчёта

ID 1342. Имущественный комплекс из двух зданий общей площадью 4 200 м2 и участка (0.6 га) в собственности. Комплекс представляет собой 5-этажное здание общей площадью 3957 кв.м. (плюс подвал) плюс нежилое одноэтажное здание 252 кв.м. Участок земли 6000 кв.м. оформлен в собственность, назначение деловое управление. В офисах и общих зонах выполнена чистовая отделка. Тип планировки помещений кабинетная. Высота потолков 2,4-3,5 м. Сейчас там находится общежитие, великолепно под реконструкцию. Ж/б перекрытия, хорошая отделка, минимум

771 337 600 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 748 197 400

Цена за метр 183 675 Р

Налог УСН

+7 966 051-27-76

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Intermark Real Estate - коммерческая недвижимость. Документы проверены

На Циан 5 лет, Объектов в работе 258

РИЕЛТОР Валерия Косенкова

Отчёт о привлекательности помещения и локации. Купить

вложений при реконструкции, можно даже не реконструкцию, а в рамках ремонта все сделать. Комплекс находится рядом с крупными автомагистралями – Митьковский проезд, 1-я, 2-я и 3-я Рыбинские улицы. Рижская эстакада ТТК проходит в 200 м от комплекса. Дорога до станций метрополитена "Сокольники" и "Рижская" занимает 15 минут пешком. Здания расположены на огороженной территории. За безопасность отвечает круглосуточная охрана, в общих зонах установлены камеры видеонаблюдения. Вход в здание осуществляется по пропускам. Современное инженерно-техническое оснащение комплекса способствует поддержанию комфортных условий внутри офисных помещений. Бизнес-центр оборудован системой центрального кондиционирования воздуха, вентиляцией приточно-вытяжного типа. Услуги подключения интернета и телефонии предоставляются провайдерами МСТН, Билайн.

Intermark Real Estate - участник ассоциации AREA.

Мы работаем в выходные и праздничные дни, будем рады вашим звонкам в любое время.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер




Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 966 051-27-76



-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление



Продается Здание (B+)

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

Телецентр 5 мин. Дмитровская 6 мин.

Бутырская 5 мин.



Площадь 8 000 м²



Этажность 5



Класс B+



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р ~~500 Р~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ СОБСТВЕННИКА. Прямая продажа от собственника - ПЕРВАЯ ЛИНИЯ - в свао, офисный центр, имеет отличную транспортную доступность, расположен в 50 метрах от станции метро Бутырская (2 минуты пешком), в пяти минутах езды от ттк, проспекта мира, дмитровское шоссе. Евроремонт, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, огороженная территория, охрана, парковка, интернет, телефон, кафе, полная инфраструктура.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы



1 120 000 000 Р



[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 140 000 Р

Налог НДС включен: 186 666 666 Р

+7 909 904-05-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Arenda-Moscow

Суперагент






Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

+7 909 904-05-35



-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация



Продается Здание, 1 656 м²

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 2-я Мытищинская ул., 2С2

М Рижская 16 мин. М Алексеевская 19 мин.



Площадь
1 656 м²



Этажность
2

190 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 114 735 ₽

Налог УСН

+7 985 523-92-29

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

**Консалт
Недвижимость**

Документы проверены



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 ₽ ~~500-₽~~](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продаётся нежилое отдельно-стоящее здание 1656,5 кв.м.

Адрес: 2-я Мытищинская, 2.стр. 2

м. Рижская

Назначение: ПСН, офис, производство

Коммуникации центральные.

Электричество 150 Квт.

100 % сдано в аренду

Парковка.

Собственность на физ.лице, продажа по ДКП.

Цена: 190 000 000 рублей

Все подробности по телефону. Оперативный показ.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+7 985 523-92-29



Центральное отопление

Управляющая компания

Консалт Недвижимость

Документы проверены

9 лет 3 месяца на ЦИАН 26 объявлений

+7 985 523-92-29







Продается Здание, 2 200 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, Стромынский пер., 4

Сокольники 11 мин. Сокольники 12 мин.

Преображенская площадь 17 мин.



Площадь 2 200 м² Этажность 4

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р ~~500 Р~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

Продается 4х этажное здание.
 Действующий арендный бизнес.
 Общая площадь 2.200 кв.м.
 Расположено на первой линии, напротив центрального входа в Российский Государственный Социальный Университет
 Имеется 4 отдельных входа. Два входа с первой линии.
 Во всем здании сделан качественный ремонт.

420 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 407 400 000

Цена за метр 190 910 Р

Налог УСН

+7 985 073-95-61

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Максим Емельяненко
 5.0 · 1 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Все коммуникации центральные.

Помещения в здании на 2-3-4 этажах кабинетной планировки, в каждом помещении есть возможность сделать отдельный с/у.

1 этаж свободной планировки с отдельным входом и несколькими с/у.

Цокольный этаж свободной планировки с отдельным входом и несколькими с/у.

Все здание сдано в долгосрочную аренду на 10 лет.

Стабильный арендатор — один из ведущих ВУЗов в РФ.

Окупаемость от аренды менее 10 лет.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер





Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 985 073-95-61



-  Естественная вентиляция
-  Местное кондиционирование
-  Центральное отопление
-  Сигнализация

Автор объявления

Максим Емельяненко

★ 5,0 · 1

🔒 Документы проверены

6 лет 11 месяцев на ЦИАН 4 объявления

+7 985 073-95-61











Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 2200 м²

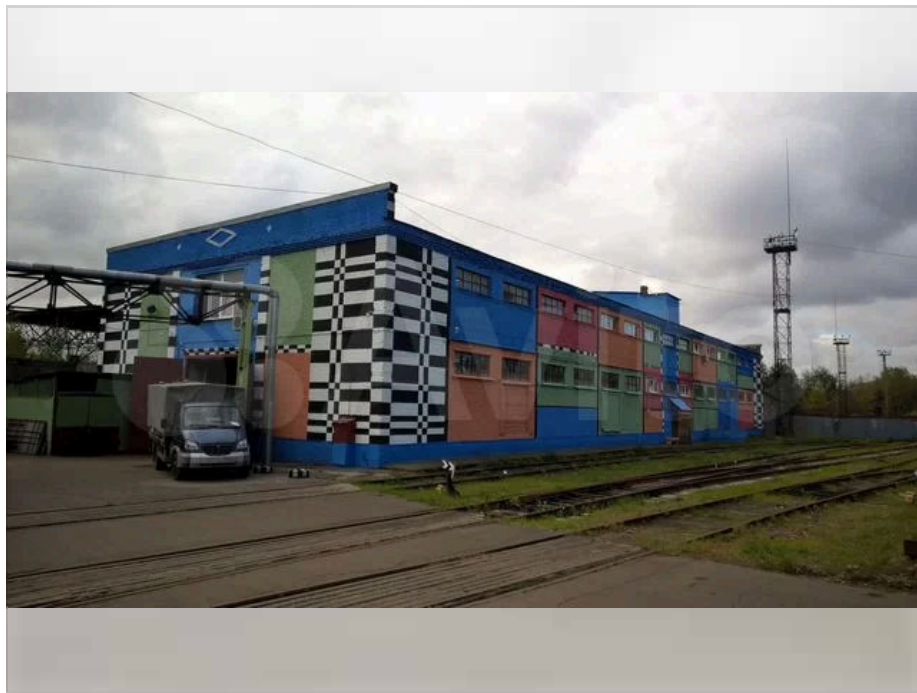
170 000 000 ₽

77 273 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 980 974-95-97

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуй!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "ГК ПРОМТЕХ"

Компания

На Авито с мая 2017

Завершено 73 объявления

Реквизиты проверены



18 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Эдуард



Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 2200 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 4.8 м

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Арендаторы: помещение сдано

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Сообщения

424

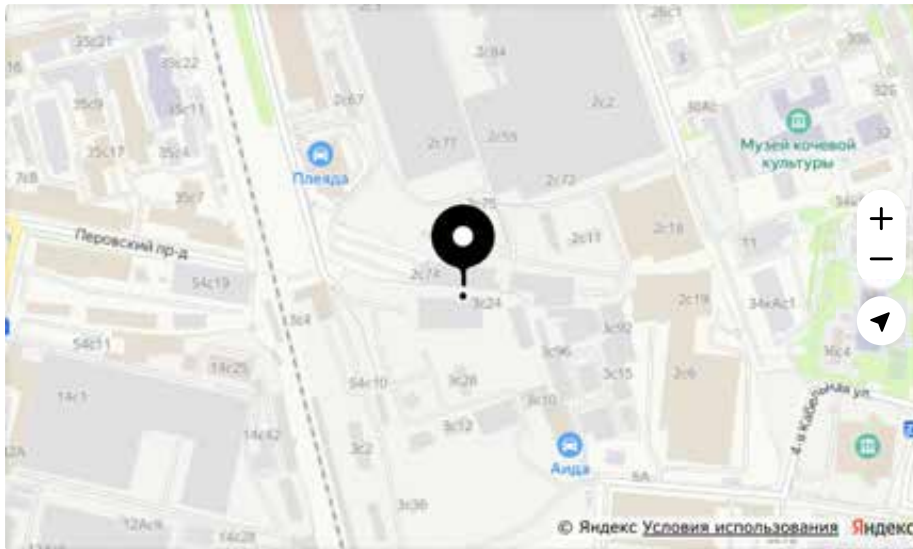
Расположение

Москва, 2-я Кабельная ул., 2с50

● Авиамоторная 🚶 11–15 мин. ● Андроновка 🚶 21–30 мин.

● Нижегородская 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту ^](#)



Описание

Продажа напрямую от собственника двухэтажного складского здания, общей площадью 2200 кв.м, расположенного на территории завода Москабельмет, на охраняемой территории с круглосуточной пропускной системой.

До м. Авиамоторная 7 мин пешком.

Склад оснащен системой видеонаблюдения, телефонной линией, линией интернет, есть грузовой лифт (грузоподъемность 2 т) с возможностью подъезда транспорта. Здание обеспечено коммуникациями теплоснабжения, электроэнергии и водоснабжения.

Высота потолков 4,3 - 4,9 кв.м на территории складов, 2,3-2,5 на территории подсобных помещений и кабинетов.

Все перегородки в здании легковозводимые и возможна любая перепланировка.

Возможен торг при осмотре.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 1926308673 · 18 октября в 15:43 · 1813 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

425



Продается Склад, 3 156 м² в здании «на ул. Вучетича, 1А»

Москва, САО, р-н Тимирязевский, ул. Вучетича, 1А

D2 Гражданская 15 мин. Дмитровская 6 мин.

Тимирязевская 9 мин.



Площадь
3 156 м²



Этаж
1 из 2



Помещение
Свободно



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для
вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

300 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 291 000 000



Цена за метр 95 058 ₽

Налог УСН

+7 985 700-04-80

- Номер только для звонков,
сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Апекс-Недвижимость

Документы проверены



РИЕЛТОР

Алексей Юрьевич



Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)

Лот 630685 Предложение от Собственника! Продаётся
производственно - складской комплекс площадью 3156 м2. Участок
0.58 Га в собственности. На территории 5 строений. Центральные
коммуникации, 300 кВт, своя парковка с КПП на 60 машин. Объект
сдан в аренду. Возможно под арендный бизнес. МАП составляет 1.5
млн. рублей в месяц.

Чтобы получить ПОДРОБНУЮ ПРЕЗЕНТАЦИЮ С ПЛАНИРОВКОЙ
И ФОТОГРАФИЯМИ, звоните или отправьте свой email и номер
телефона в сообщении на портале. Высылаем в течение 15 минут по

запросу!

Конт. лицо: Алексей Юрьевич, доб. 118, ЛОТ 630685

Напишите автору

Свяжитесь со мной

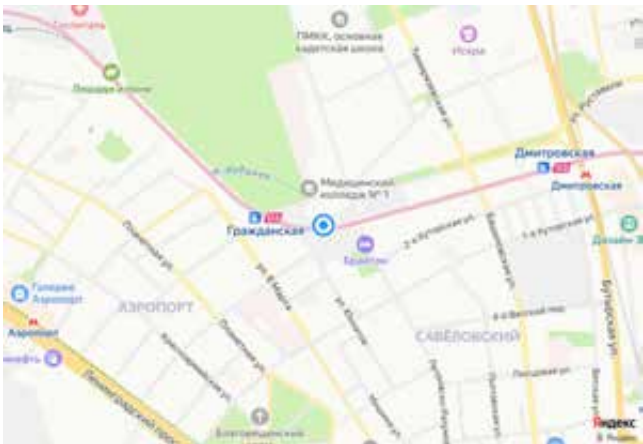
Кадастровый номер

Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 985 700-04-80





Продается Склад, 18 480 м²

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохохловская ул., 14

D2 Калитники



Площадь 18 480 м², Этаж 1 из 5, Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта. Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения, Пешеходный трафик, Автомобильный трафик, Средний бюджет семьи по району, Арендные ставки рядом, Точки притяжения, Конкуренты в радиусе 1 км, Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р, Посмотреть пример отчёта

КР4166 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ. Внешняя сторона ТТК, первая линия на пересечении

1 600 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 000

Цена за метр 86 581 Р

Налог НДС включен: 266 666 666 Р

+7 962 365-46-22

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут. Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ FALCON GROUP. Документы проверены

На Циан 10 лет, Объектов в работе 161

РИЕЛТОР Сергей Вавилов

Отчёт о привлекательности помещения и локации. Купить

с Рязанским проспектом.

МЦК "Новохохловская", МЦД "Калитники" -10 мин. пешком

Метро "Марксистская", "Таганская"

Складской комплекс "Новохохловская, 14с1" класса В

Характеристики здания

Площадь здания - 18 480 м2

Этажность - 5

Год постройки - 1967

Год реконструкции - 2015

Лифты - 2 пас.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Общая площадь 12 212 м²

Категория земли населенных пунктов.

ВРИ для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

ЗУ в аренде до 2060 г.

Морозильные склады. -18 +6 5 384 м2.

Холодильные склады. -6 +2 - 4 915 м2.

Теплые склады 3730 м2.

Офисные помещения - 2905 м2.

Электроэнергия - Мосэнергосбыт - 0,43 МВт.

Водоснабжение - Мосводоканал - 750 куб.м./мес.

Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Высота потолка: 4м. Тип налогообложения: С НДС.

Доп. параметры склада и производства: Отапливаемый, Мультитемпературный, Холодильные камеры, Морозильные камеры.

Безопасность - Охрана, Контрольно-пропускной пункт, Сигнализация,

Видеонаблюдение

Парковка - Платная открытая, На прилегающей территории

Стоимость 1,6 млрд

Напишите автору

Свяжитесь со мной

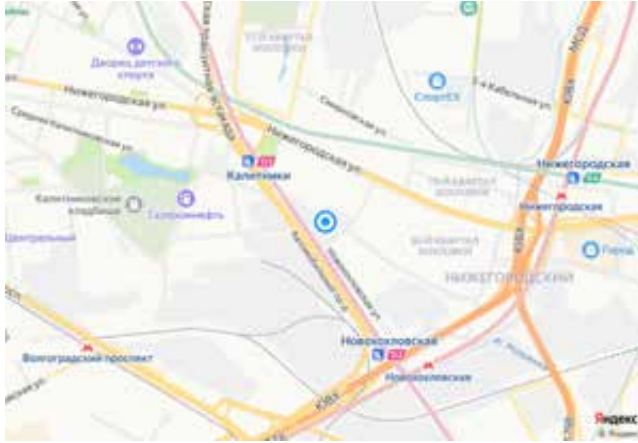
Кадастровый номер

Хочу посмотреть

или узнайте подробности по телефону

+7 962 365-46-22





Площадь участка	1,2 га
Общая площадь	18 480 м ²



Продается Склад, 15 700 м² в офисно-производственном комплексе «Бауманский»

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

Электrozаводская 17 мин. Бауманская 18 мин.

Электrozаводская 18 мин.



Площадь **15 700 м²** Этаж **1 из 5** Выс. потолков **8.0 м.**

Помещение **Свободно**

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ~~500~~ Р

[Посмотреть пример отчёта](#)

1 200 000 000 Р

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 164 000 000

Цена за метр 76 434 Р

Налог УСН

+7 916 304-96-82

+7 966 053-29-91

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

IBC Real Estate

Документы проверены

На Циан **2 года**

Объектов в работе **76**



РИЕЛТОР

Департамент по работе со складскими и производственными помещениями



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Предлагаем на продажу производственно-складской комплекс в Москве.

Хорошая транспортная доступность.

Подъезд с внешней и с внутренней стороны ТТК - 300 м;

Подъезд с Русаковской набережной - 600 м;

Недалеко от метро Бауманская, Электрозаводская, Красносельская.

Производственно-складская часть 14 400 кв. м

Офисная 1 300 кв. м (ОСЗ)

Продажа юр. лица

Сухие складские помещения и холодильные камеры

Рабочая высота: до 8 м

Грузовые лифты

Пандус с возможностью одновременной разгрузки/погрузки

Ж/Д ветка

По Вашему запросу направим планировки и более детально расскажем об объекте, а так же готовы оперативно организовать просмотр объекта.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Кадастровый номер

Хочу посмотреть



или узнайте подробности по телефону

+7 916 304-96-82

+7 966 053-29-91



РИЕЛТОР · IBC REAL ESTATE

Департамент по работе со складскими и производственными помещениями

 Документы проверены











Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Москва, район, метро

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад, 5258 м²

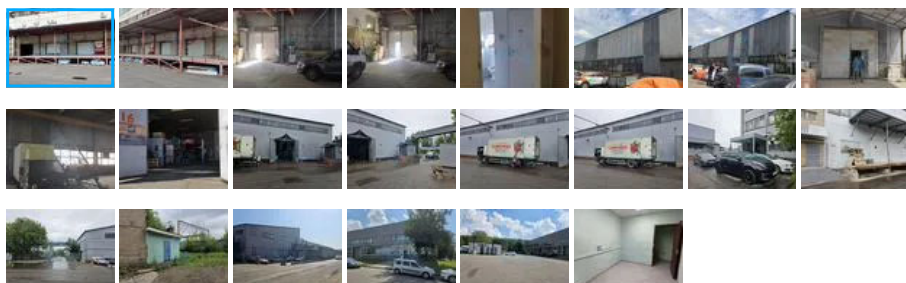
550 000 000 ₽

104 603 ₽ за м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 933 408-40-48

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка?

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

MegaEstate

Компания

Надёжный партнёр

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Mega Estate



Только на Авито

Недвижимость не нашлась на других сервисах

О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 5258 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 5 м

Отделка: чистовая

Мощность электросети: 450 кВт

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Сообщения

439



[🗝 Проходимость объекта](#)[🗝 Возможные конкуренты](#)[🗝 Пешая доступность](#)[🗝 Кто живёт и работает рядом](#)[Посмотреть пример отчёта](#)[Купить отчёт у партнёра](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, ул. Сокольнический Вал, 1Кс1

[● Рижская](#) 🚶 16–20 мин. [● Сокольники](#) 🚶 21–30 мин.[● Красносельская](#) 🚶 21–30 мин.[Скрыть карту ^](#)

Описание

Продам производственно-складской комплекс площадью 5258 кв. м., расположенный на земельном участке площадью 2,05 Га.

Земельный участок в долгосрочной аренде до 2067 года с правом выкупа.

На земельном участке располагается девять отдельно-стоящих офисных и производственно-складских помещений, общей площадью 5258 кв. м.

Есть две ЖД ветки в собственности, протяженностью 368 м.

Подведены все коммуникации: горячее и холодное водоснабжение, отопление, канализация. Электрические мощности 450 кВт, можно увеличить до 1900 кВт.

В сентябре 2020 года получено ГПЗУ. Согласно тэпам предусматривается строительство торгово-складского комплекса и офисной башни, общей площадью 16 069 кв. м., допустимая высота 35 метров.

В настоящее время объект арендуют 9 арендаторов. В среднем МАП от 3,8 млн. руб до 4,3 млн. руб. Все коммунальные платежи оплачиваются арендаторами. Арендный поток можно увеличить примерно на 20% за счет более рационального использования площади. Так же за счет увеличения электрических мощностей возможна организация производственных процессов

[Сообщения](#)

440



на объекте.

Более подробную информацию предоставлю по запросу.

С агентами не работаем, просьба не обращаться.

Блок М-20.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

Класс здания: С

Количество парковочных мест: 30

№ 4282208632 · 17 октября в 10:38 · 75 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито – [сайт объявлений России](#). © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2024. [Правила Авито](#). [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#). Авито использует [рекомендательные технологии](#).

Сдается Здание (B+)

Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Красносельский пер., 11

Красносельская 9 мин.

Сокольники 13 мин.

Сокольники 13 мин.



Площадь
4 490 м²



Этажность
6



Класс
B+



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р ~~500 Р~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

Деловой особняк, 4490,4 м2.
 Расположен на территории ББЦ "Бородино Плаза", в 7-8 минутах пешком от метро Красносельская.
 Шестиэтажный особняк с мансардной крышей расположен в центральном округе Москвы в Красносельском районе. С ремонтом! Презентабельная входная группа.
 Центральный ресепшн.
 Пропускная система, охрана.
 Хороший офисный ремонт, качественная отделка.

9 878 000 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 581 600



Цена за метр 26 400 Р в год

Налог НДС включен: 1 646 334 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 402-10-40

+7 966 059-40-16

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

БДК

Суперагент



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Высокие потолки, большие окна.
Смешанная, кабинетная планировка.
Изолированные кабинеты различной величины и открытые залы OPEN SPACE. Есть комнаты для приема пищи, серверные, санузлы на каждом этаже.
Здание оснащено системами приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, системами сигнализации и пожаротушения. Волоконно-оптические сети ВестКолл.
Контроль доступа и видеонаблюдение по всему периметру здания, на котором расположена парковка на 42 автомобиля.
2 пассажирских лифта Kleemann.
Арендная ставка 26400 руб за м2 в год. В арендную ставку входит НДС. Коммунальные и эксплуатационные платежи оплачиваются отдельно.
Юридический адрес предоставляется. Долгосрочный договор обсуждается.
Подробности по телефону.
Оперативный показ возможен.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 965 402-10-40

+7 966 059-40-16



- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Центральное отопление









Сдается Здание (B)

Москва, ВАО, р-н Преображенское, Электрозаводская ул., вл27

Преображенская площадь 8 мин. Электрозаводская 18 мин.



Площадь 8 235 м²



Этажность 6



Класс B



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р

Посмотреть пример отчёта

19 928 700 Р/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 19 330 800



Цена за метр 29 040 Р в год

Налог НДС включен: 3 321 450 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 528-77-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Layton

Суперагент

На Циан 11 лет

Объектов в работе 660



Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Предлагаем в аренду офисный блок 8235 кв.м. Здание целиком по адресу ул Электрозаводская, д. 27. В здании установлена эффективная приточно-вытяжная вентиляция для комфортной работы. Есть наземная парковка. Договор с собственником помещения. Без комиссии. Возможен торг и предоставление арендных каникул. По всем вопросам звоните с 9:30 до 21:00. Оперативно организуем просмотр, при необходимости, бесплатно подготовим план рассадки ваших сотрудников. 6296

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть


Можно ещё фото?



или узнайте подробности по телефону

+7 985 528-77-43



 Приточная вентиляция

 Сигнализация



Сдается Здание (B+)

Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20

М Савёловская 11 мин. М Савёловская 12 мин.

D4 Савёловская 13 мин.



Площадь 2 468 м²



Этажность 4



Класс B+



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 Р 500 Р

Посмотреть пример отчёта

Презентабельный Особняк на территории Делового комплекса. Дизайнерский современный ремонт. Развитая инфраструктура. Система обогрева территории в зимний период!!
 5-7 минут пешком от м. Савеловская.
ЦЕЛИКОМ ЗДАНИЕ с ЛИФТОМ 4 этажа, 2468 м2. Год постройки здания: 2009
 Современный ремонт, качественная офисная отделка
 Смешанная планировка. Вентиляция: Приточная
 Лифт: Otis
 Пожарная система: Спринклерная

6 540 200 Р/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 343 900



Цена за метр 31 800 Р в год

Налог НДС включен: 1 090 034 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 965 402-10-40

+7 966 059-40-16

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

БДК

Суперагент



Отчёт о привлекательности помещения и локации

Купить

Современные инженерные системы обеспечивает комфортную работу сотрудникам.

Провайдеры: Мегафон, Нэт Уан Рус,,Вымпелком,,МастерТел.

Высокие потолки.

Входная группа, ресепшн, охрана.

Арендная ставка 26500 руб/м2/год. с + НДС

Эксплуатационные услуги составляют ОРЕХ 5000 руб/м2/год. + НДС ,

Коммунальные расчёта - по счётчикам.

три варианта парковки:

наземная, рассчитанная на 507 машиномест;

подземная, рассчитанная на 108 машиномест;

многоуровневый паркинг на 84 машиноместа.

Парковка на территории комплекса: наземная от 12500 руб/мес, +НДС

Инфраструктура на территории: корпоративная столовая,

рестораны, кафе,, винный бар,

фитнес-клуб , скалодром,, барбершоп, студия красоты, бутик цветов

, подарки, часовая мастерская,

Договор 11 месячный с пролонгацией , долгосрочный договор

обсуждается.

Арендные каникулы и условия въезда обсуждаются. .

Подробности по телефону.

Оперативный показ.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

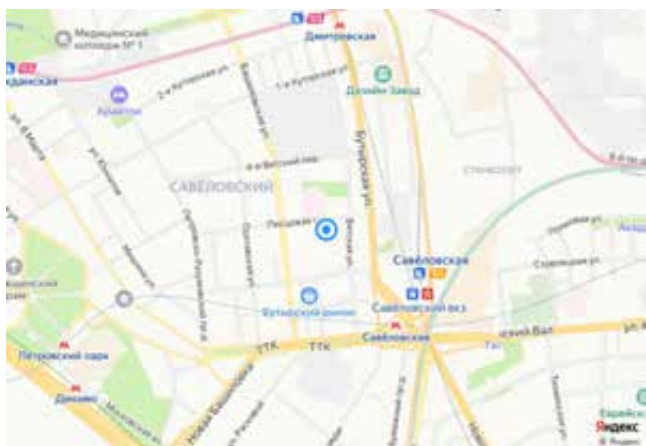
Можно ещё фото?






или узнайте подробности по телефону

+7 965 402-10-40

+7 966 059-40-16



-  Приточная вентиляция
-  Центральное кондиционирование
-  Центральное отопление





Сдается Здание (В)

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

Сокольники 21 мин. Рижская 17 мин.



Площадь
4 098 м²



Этажность
5



Класс
В



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ~~Р~~ **500-Р**

[Посмотреть пример отчёта](#)

Прямая аренда здания от собственника без комиссии. Готово к въезду. Объявление актуально. Никаких скрытых платежей. Открыты к диалогу по условиям аренды. Бесплатно предложим планировочные решения. >ID объекта - 64341. Добавьте в избранное, чтобы не потерять!

Площадь: 4 098 м2.

Состояние: готово к въезду.

Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.

6 736 429 **Р/мес.**



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 534 300



Цена за метр 19 726 **Р** в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 900-95-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**OF RU - коммерческая
недвижимость**

Документы проверены

На Циан
13 лет

Объектов в работе
более 1000



РИЕЛТОР
Анна Флёрина



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Звоните или пишите в чат! Ответим на все вопросы и пришлём подробную презентацию.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?



или узнайте подробности по телефону

+7 916 900-95-92



РИЕЛТОР · OF RU - КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Анна Флёрина

Документы проверены

Показать телефон

Написать сообщение



Сдается Здание (B)

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Гастелло, 2

Сокольники 5 мин.



Площадь
2 984 м²



Этажность
4



Класс
B



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 ~~Р~~ 500 ~~Р~~](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

Прямая аренда здания от собственника без комиссии. Готово к въезду. Объявление актуально. Никаких скрытых платежей. Открыты к диалогу по условиям аренды. Бесплатно предложим планировочные решения. >ID объекта - 49489. Добавьте в избранное, чтобы не потерять!

Площадь: 2 984 м2.

6 216 667 ~~Р~~/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 030 100



Цена за метр 25 001 ~~Р~~ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 900-95-92

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**OF RU - коммерческая
недвижимость**

Документы проверены

На Циан
13 лет

Объектов в работе
более 1000



РИЕЛТОР
Александра Назарова



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Состояние: готово к въезду.

Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.

Звоните или пишите в чат! Ответим на все вопросы и пришлём подробную презентацию.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?



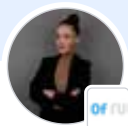
или узнайте подробности по телефону

+7 916 900-95-92



Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование



РИЕЛТОР · OF RU - КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

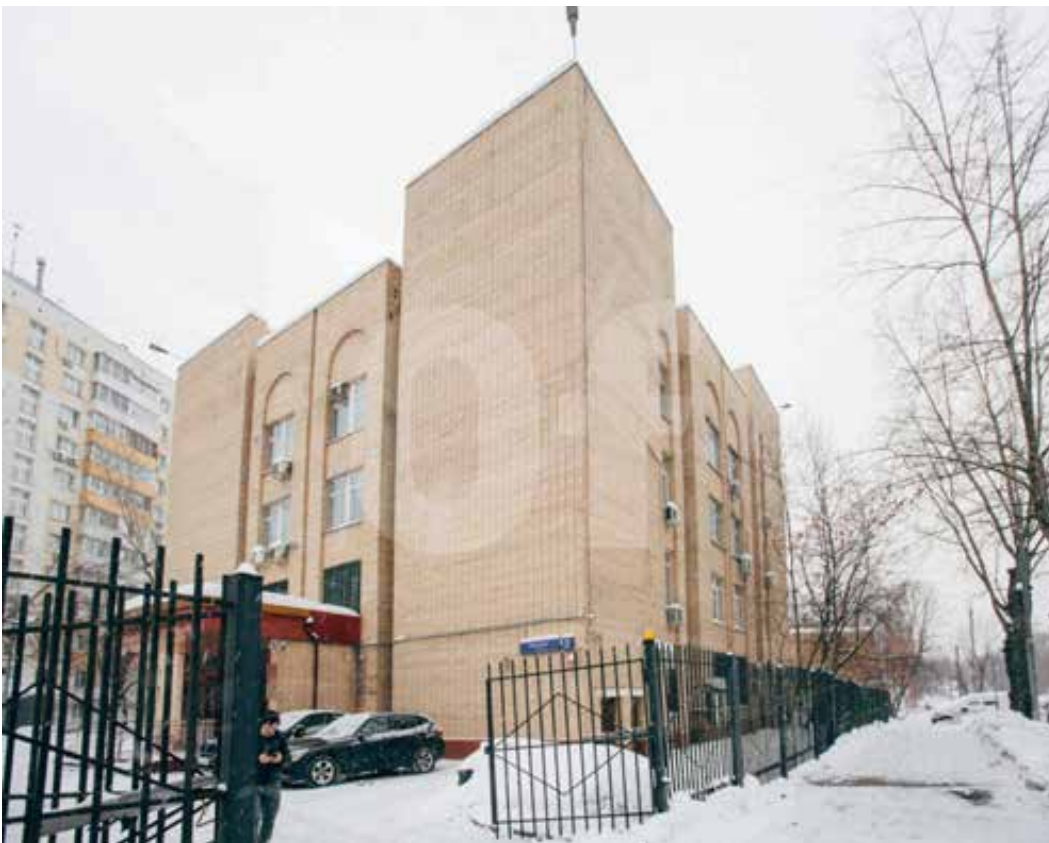
Александра Назарова

Документы проверены

Показать телефон

Написать сообщение





Сдается Склад (С)

в офисно-складском комплексе «на ул. 4-я Кабельная, 2с1»

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 4-я Кабельная ул., 2С1

▲ Авиамоторная ▲ Андроновка 🚗 10 мин.

▲ Нижегородская 🚗 18 мин.



Площадь
1 950 м²



Этаж
1 из 2



Выс. потолков
6.0 м.



Помещение
Свободно



Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- 👤 Охват населения
- 🚶 Пешеходный трафик
- 🚗 Автомобильный трафик
- 💰 Средний бюджет семьи по району
- 📺 Арендные ставки рядом
- 📍 Точки притяжения
- 🏢 Конкуренты в радиусе 1 км
- 👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

2 340 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 269 800



Цена за метр 14 400 ₽ в год

Налог НДС включен: 390 000 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 046-94-43

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
**Университет
Мегаполис**



РИЕЛТОР

**Отдел аренды коммерческой
недвижимости**

Суперагент

★ 4,0 · 8



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

БЕЗ КОМИССИИ! Офисное здание. Сдаётся под склад или производство блок с санузлом на первом этаже площадью 1950

кв.м с отдельным входом с улицы. Стандартная отделка. Есть охрана. Электрическая мощность 100 кВт. НДС включен. 4-я Кабельная улица, 2с1, 15 минут пешком от метро Авиамоторная. ЛОТ 217340

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

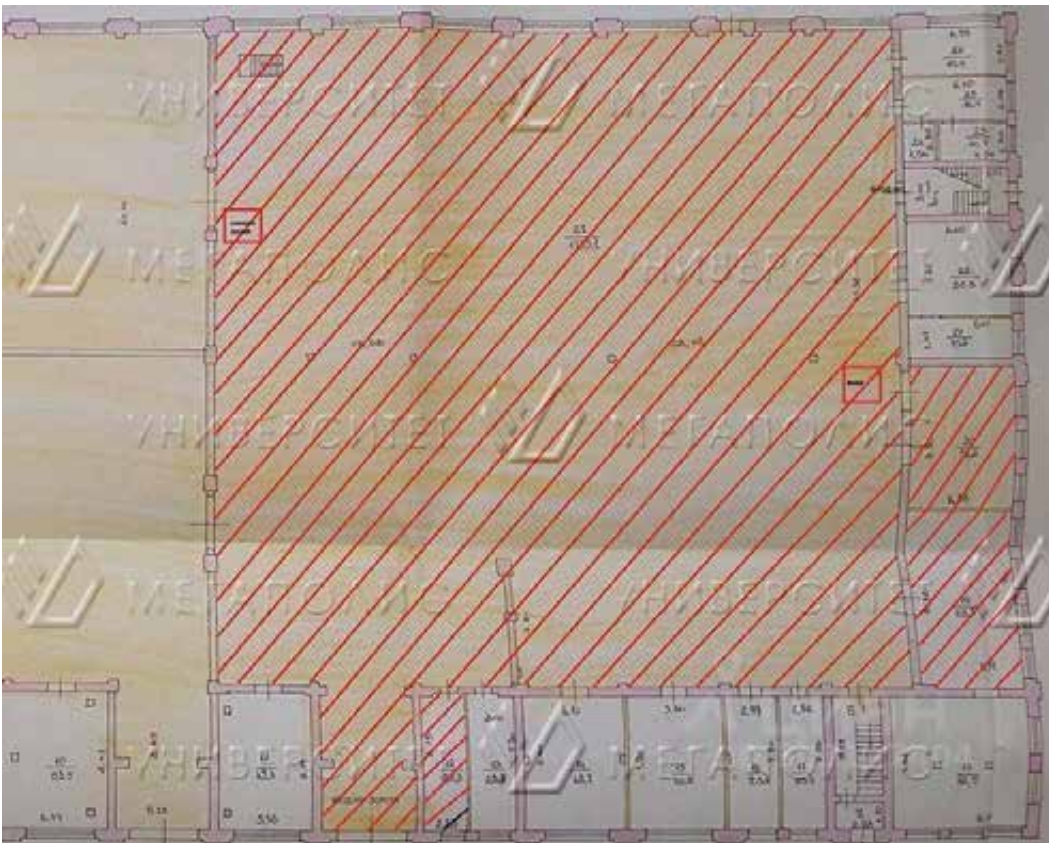


или узнайте подробности по телефону

+7 966 046-94-43







Сдается Склад (В)

в многофункциональном комплексе «Индустриальный парк Москабельмет (2с50)»

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50

🚶 Авиамоторная 🚶 Андроновка 🚗 14 мин.



- Площадь 2 200 м²
- Этаж 1 из 2
- Выс. потолков 4.9 м.
- Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

БЕЗ КОМИССИИ! Офисное здание. Сдаётся под склад блок с санузелом на первом этаже площадью 2200 кв.м. Стандартная отделка. Есть охрана.УСН. 2-я Кабельная улица, 2с50, 9 минут пешком от метро Авиамоторная.
ЛОТ 226461

3 666 667 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 556 600



Цена за метр 20 000 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 046-94-43

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Университет

Мегаполис



РИЕЛТОР

Отдел аренды коммерческой недвижимости

Суперагент

★ 4,0 · 8



Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?



или узнайте подробности по телефону

+7 966 046-94-43





Сдается Склад (С) в бизнес-центре «в Бумажном проезде, 14с2»

Москва, САО, р-н Беговой, Бумажный проезд, 14С2

М Савёловская 8 мин. М Савёловская 8 мин.

D4 Савёловская 9 мин.



Площадь **2 196 м²** Этаж **2 из 9** Выс. потолков **9.0 м.**

Помещение **Свободно**

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~

[Посмотреть пример отчёта](#)

Сдается помещение под склад/производство на втором этаже административного здания.

3 294 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 195 100

Цена за метр 18 000 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 968 498-94-31

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

🗉 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ID 47737008

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Есть также доп площади на другом этаже. Можем увеличить.

Эксплуатация 2500/м2/год

Все коммуникации центральные

Усн

Основной вход через подъезд 2 со стороны Бумажного проезда, погрузочно-разгрузочный вход со стороны двора

- Есть прилегающая территория и стоянка для автотранспорта со стороны двора
- Здание и территория находятся под охраной, пропускной режим
- 2 грузовых лифта с возможностью загрузки погрузчиком

ТОЛЬКО ПОД СКЛАД или ПРОИЗВОДСТВО.

под спорт, мероприятия, бассейны, фитнесы, рестораны - НЕ ПОДХОДИТ

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?



или узнайте подробности по телефону

+7 968 498-94-31



Управляющая компания

ID 47737008

Документы проверены

4 года 9 месяцев на ЦИАН

30 объявлений



+7 968 498-94-31



Сдается Склад (С)**в офисном здании «Хорошевка LIVE»**

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7К1

Беговая
 Хорошёвская
 13 мин.

Площадь
1 302 м²Этаж
1 из 3Выс. потолков
5.0 м.Помещение
Свободно**Отчёт о привлекательности объекта**

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ ~~500 ₽~~[Посмотреть пример отчёта](#)**1 953 000 ₽/мес.**[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 894 400



Цена за метр 18 000 ₽ в год

Налог НДС включен: 325 500 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 966 046-94-43
 Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)
[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Университет
Мегаполис**

РИЕЛТОР

**Отдел аренды коммерческой
недвижимости**
Суперагент

★ 4,0 · 8

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации[Купить](#)

БЕЗ КОМИССИИ! Складской комплекс. Сдаётся под склад помещение свободной планировки с санузлом на первом этаже площадью 1302 кв.м. Стандартная отделка. Есть охрана. НДС и эксплуатационные расходы включены. 2-й Хорошёвский проезд,

7с1, 15 минут пешком от метро Беговая.

ЛОТ 223275

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?



или узнайте подробности по телефону

+7 966 046-94-43





Страница 1, этаж 1

2-й Хорошевский проезд, д. 7



Сдается Склад, 13 640 м²

в офисно-складском комплексе «на ул. Золоторожский Вал, 11с7»

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С7

- Площадь Ильича 20 мин.
- D4 Серп и Молот 18 мин.
- Авиамоторная 21 мин.



12 000 000 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 11 640 000



Цена за метр 10 558 Р в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 957-70-06

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Холодный Склад в Лефортово

Площадь **13 640 м²** Этаж **1 из 3** Выс. потолков **19.0 м.**

Помещение **Свободно**

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

[Купить отчёт за 450 Р ~~500 Р~~](#)

[Посмотреть пример отчёта](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ **INVEST7**
Документы проверены

На Циан **4 года** Объектов в работе **более 1000**

РИЕЛТОР **Отдел продаж INVEST 7**
 4,3 · 16

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

800943 Складское здание в Лефортово. Сдается только целиком. Первая линия. 15 минут пешком от ст. метро "Автозаводская". Развитая транспортная инфраструктура, выезд на ТТК, 10 км от МКАД, 15 минут на автомобиле до Садового кольца. Напротив крупный жилой массив ЖК "Символ". Высокий автомобильный и пешеходный трафик. 1, 2, 3 этаж. Несколько входных групп. Размер помещения 121,3 * 84,3 метра. Есть офисный блок. 5 пролетов. Ворота в 0 уровне. В данный момент здание находится на консервации. Земельный участок 11 537 кв.м. в собственности. Разрешенное использование эксплуатация здания в производственно-складских и административных целях. Коммуникации в здании отсутствуют, необходимо получить ТУ и завести их заново. Торг на переговорах.

Технические характеристики:

Площадь блока: 13 638,8 кв. метра.

Офисный блок: 3 419, 97 кв. м.

Склада: 10 218, 83 метра.

Высота потолка: 19,5 м.

Шаг колонн: 12*24 м.

Электрическая мощность: 100 кВт.

Напишите автору

Свяжитесь со мной

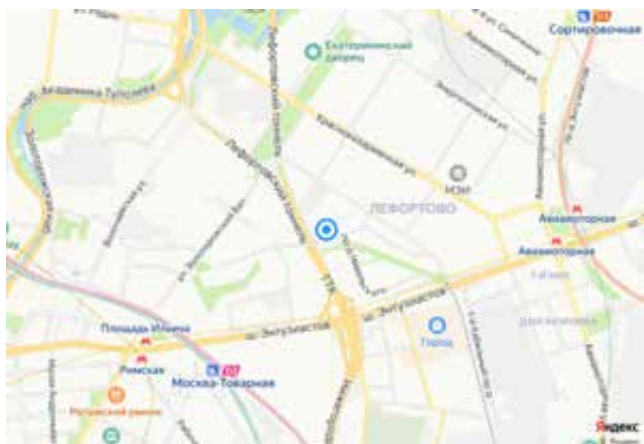
Хочу посмотреть

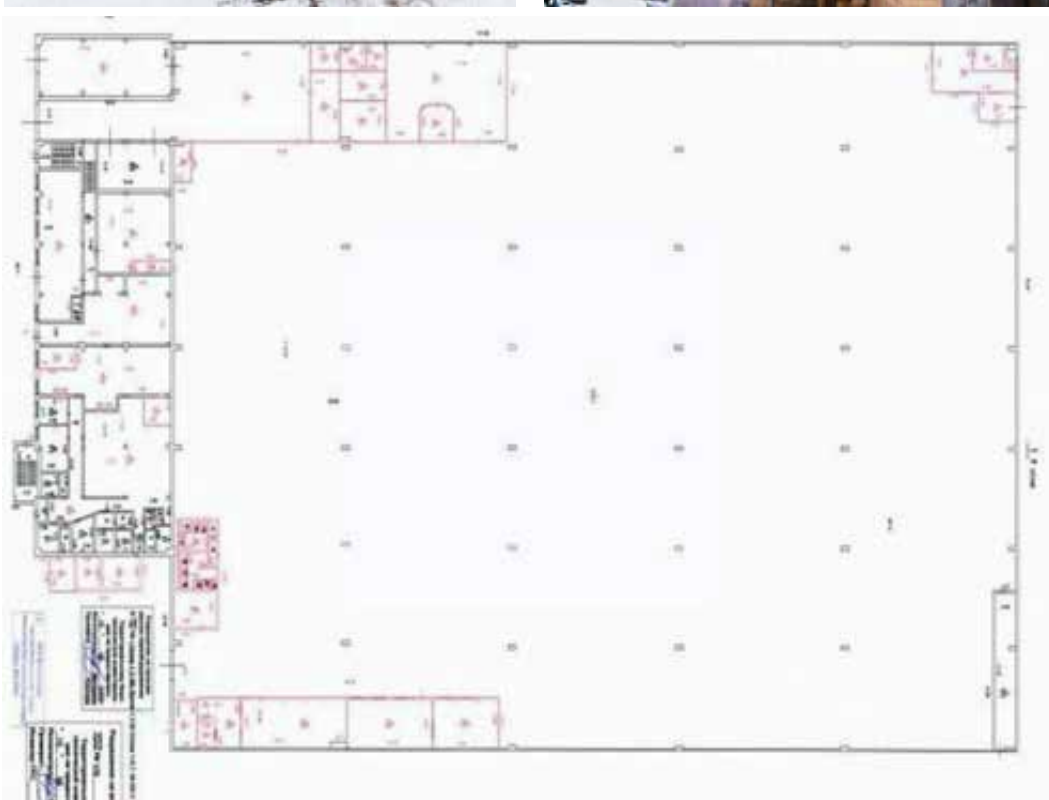
Можно ещё фото?



или узнайте подробности по телефону

+7 916 957-70-06





Заключительный лист отчета
ООО «ОКБС»[®]

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[™] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>

<< _____ ООО «ОКБС»[®] _____ >>