

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№800-11-16-0724

по определению справедливой стоимости недвижимого имущества:
Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

по адресу:

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

по состоянию на 12 июля 2024 года.

(дата составления отчета: 12 июля 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 №16 от 02.07.2024 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 12 июля 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 12 июля 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	299 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	509 000 000,00
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:				808 000 000,00

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 №800-11-16-0724
Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

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	40
6.4 Местоположение и характеристики объекта оценки	57
6.4.1 Краткая характеристика объекта оценки	64
6.4.2 Данные кадастрового учета	72
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	103
7.3 Анализ рынка объекта оценки.....	104
7.3.1 Рынок офисной недвижимости Москвы	104
7.3.2 Рынок складской недвижимости Москвы	129
7.3.3 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка	145
7.3.4 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки	148
7.3.5 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	148
7.3.6 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	156
7.3.7 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки	160
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	161
9 МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	167
9.1 Процесс оценки.....	167
9.2 Общие понятия и определения.....	167
9.3 Подходы к оценке объектов недвижимости	172
9.3.1 Рыночный (Сравнительный) Подход.....	173
9.3.2 Доходный подход	175
9.3.3 Затратный подход	177
9.4 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	179
10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	180
10.1 Объекты-аналоги (офисное назначение) *	181
10.2 Объекты-аналоги (складское назначение) *	183
10.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	185
10.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	196
10.5 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 1 м2 СКЛАДСКОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК	201
10.6 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	205
11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	206
11.1 ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ ПО АРЕНДЕ (ОФИСНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ) *	208
11.2 ТАБЛИЦА АНАЛОГОВ ПО АРЕНДЕ (СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЕ) *	210
11.3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ:	212
11.4 РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ ОФИСНОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК:	225

11.5	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СТАВКИ АРЕНДЫ СКЛАДСКОЙ ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО ДОХОДНОМУ ПОДХОДУ ПУТЕМ ВВЕДЕНИЯ КОРРЕКТИРОВОК:	229
11.6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА И ШАГА ПРОГНОЗА.....	234
11.7	ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РЫНОЧНЫХ АРЕНДНЫХ СТАВОК.....	234
11.8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОПРАВОК НА ВОЗМОЖНУЮ НЕДОЗАГРУЗКУ ПЛОЩАДЕЙ И ПОТЕРИ ПРИ СБОРЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	234
11.9	ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ЗДАНИЯ И СИСТЕМ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ	235
11.10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	241
11.11	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	242
11.12	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	247
11.13	1 СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	249
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	251
12.1	АНАЛИЗ И ПРИЧИНЫ РАСХОЖДЕНИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	251
12.2	РЕЗУЛЬТАТЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	253
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	255
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.	256
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	257

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 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224
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 №16 от 02.07.2024 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: 362 841 911,33 (удельный вес результатов подхода 0,5) Доходный подход: 353 820 023,27 (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: 732 785 173,42 (удельный вес результатов подхода 0,5) Доходный подход: 489 038 605,05 (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 12 июля 2024 года без НДС округленно составляет:

808 000 000,00(Восемьсот 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	299 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	509 000 000,00
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:				808 000 000,00

* 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 №16 от 02.07.2024 г.
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	<p>Справедливая стоимость</p> <p><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).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.</p>
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 - 12 июля 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. <p>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).</p>
Дата оценки:	12 июля 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>

	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:	12 июля 2024 года.
Срок проведения оценки:	С 02 июля 2024 года по 12 июля 2024 года.
Порядковый номер отчета:	800-11-16-0724

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 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224
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		

2.2 Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николаямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810310360016143, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.
-----------------	--

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» Юридический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Фактический адрес: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Корреспонденция: Россия, 101000, г. Москва, а/я 354, ОКБС (ООО) Банковские реквизиты: р/с 40702810495020070247 в ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с 30101810245250000117 БИК 044525117 ИНН 7701951014 КПП770101001 ОГРН 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. 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. Телефон+ 7 (499) 502-82-03 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. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 221-04-25</p>
----------------	---

	<p>Email: armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-028253/21, срок действия договора страхования с 16.05.2021г. по 15.05.2026г. 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. <p>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 predetermined 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

 /Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

 /Филатов В.Д./

3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

3.1 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 – 12 июля 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.

- 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 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	6
9	Выписка из ЕГРН	Выписка из ЕГРН 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	29

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.

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, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ.

Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 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.

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.

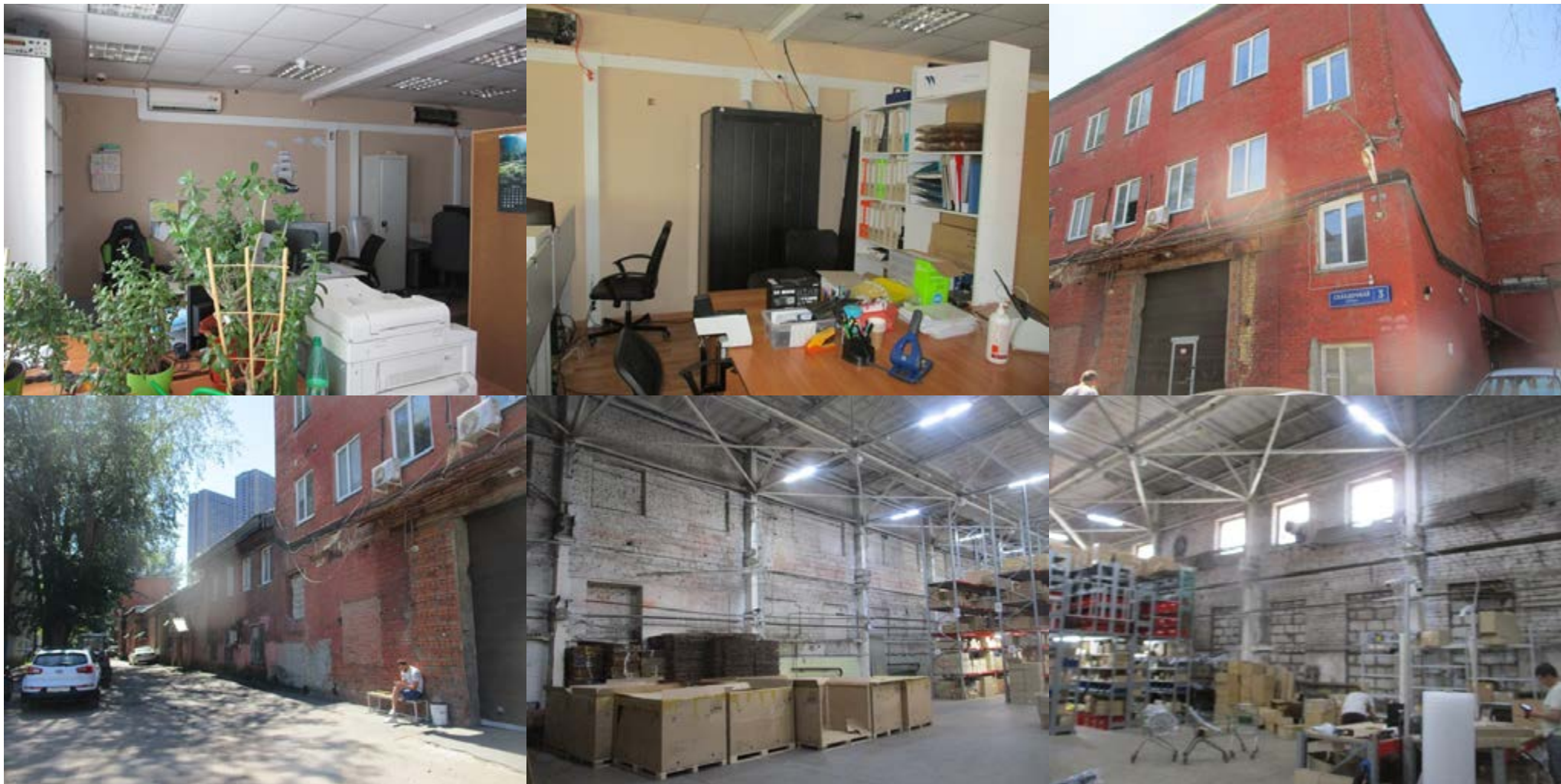
Вывод: Для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии,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

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



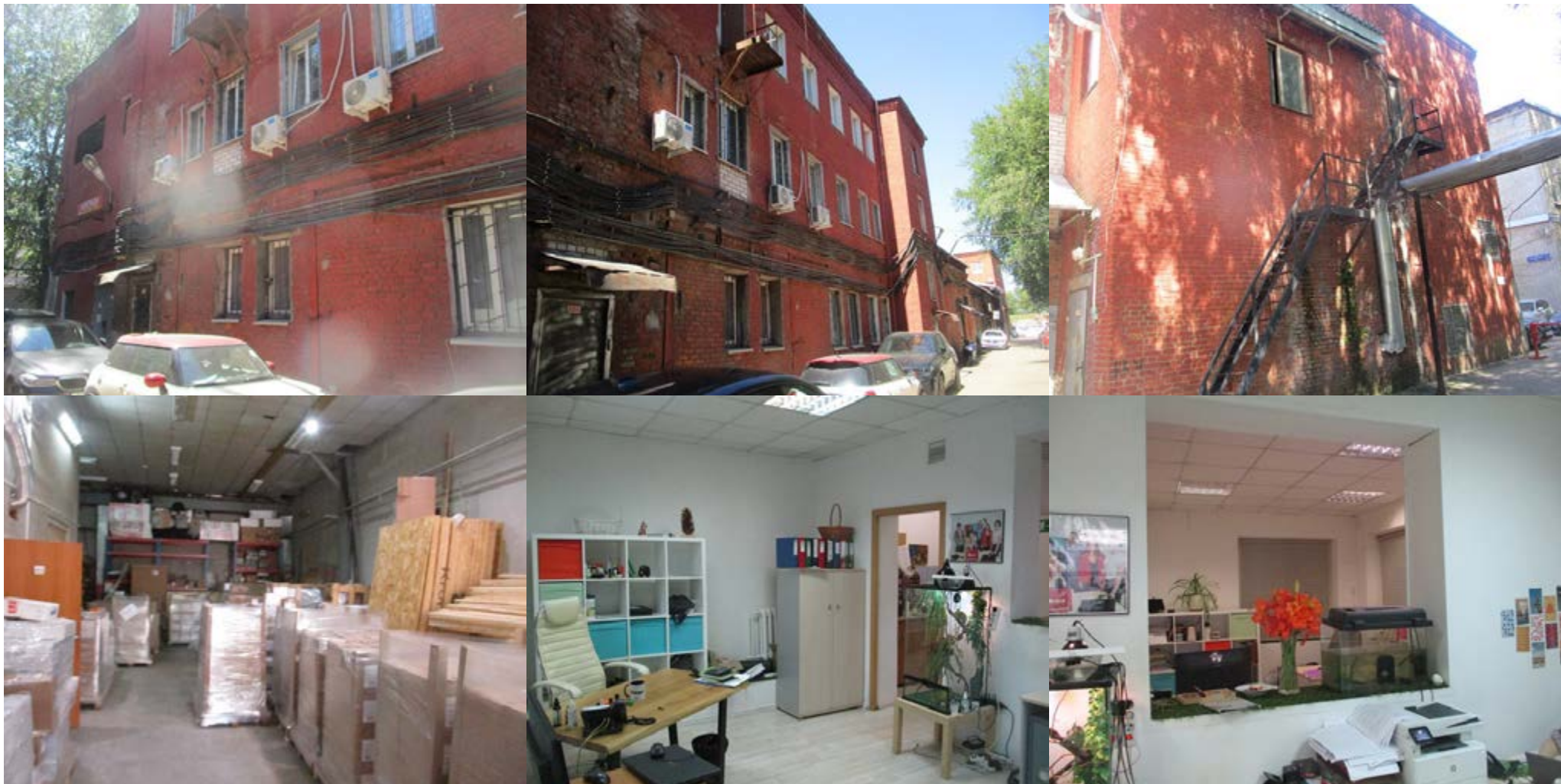
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66







Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66





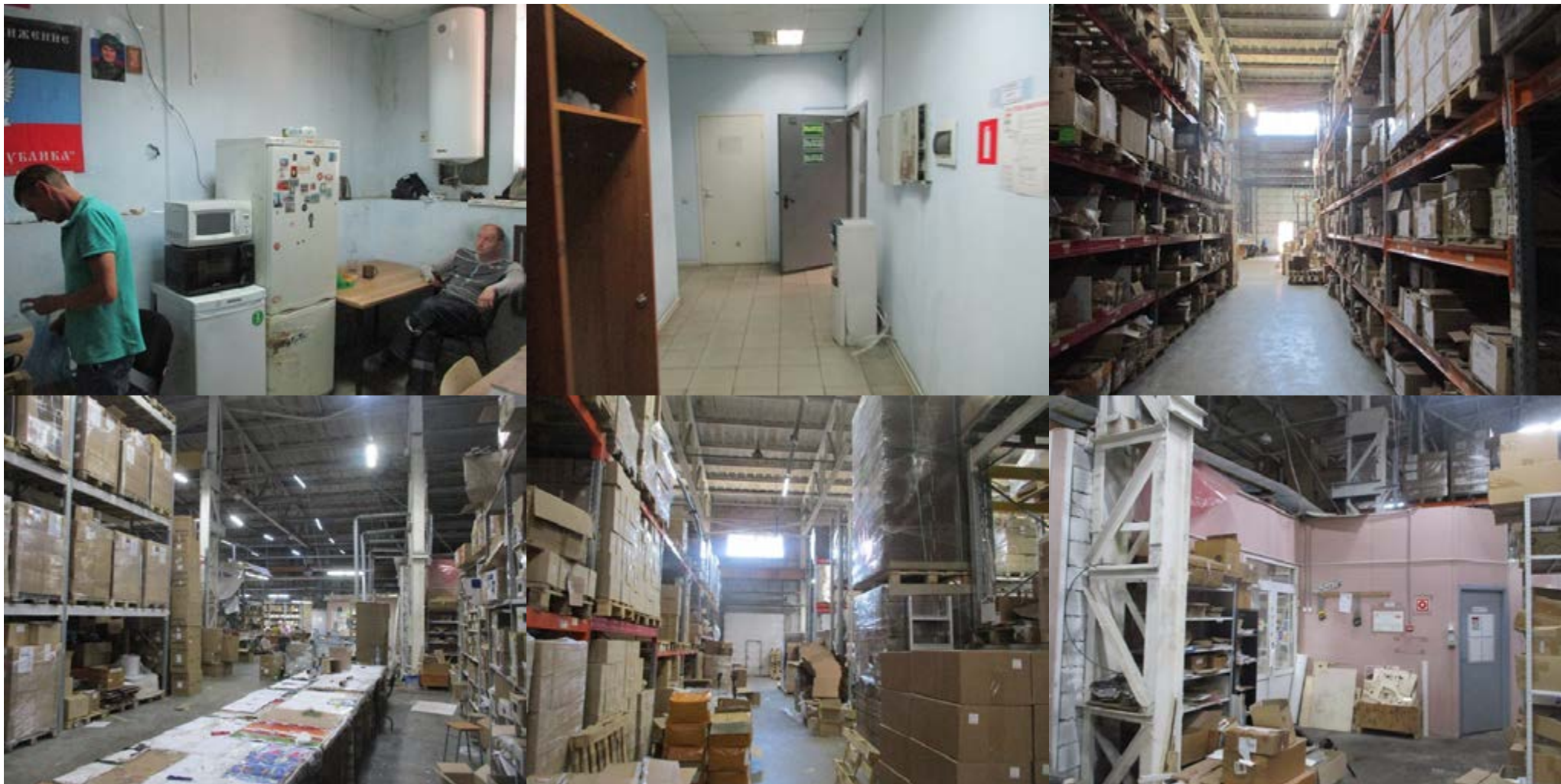


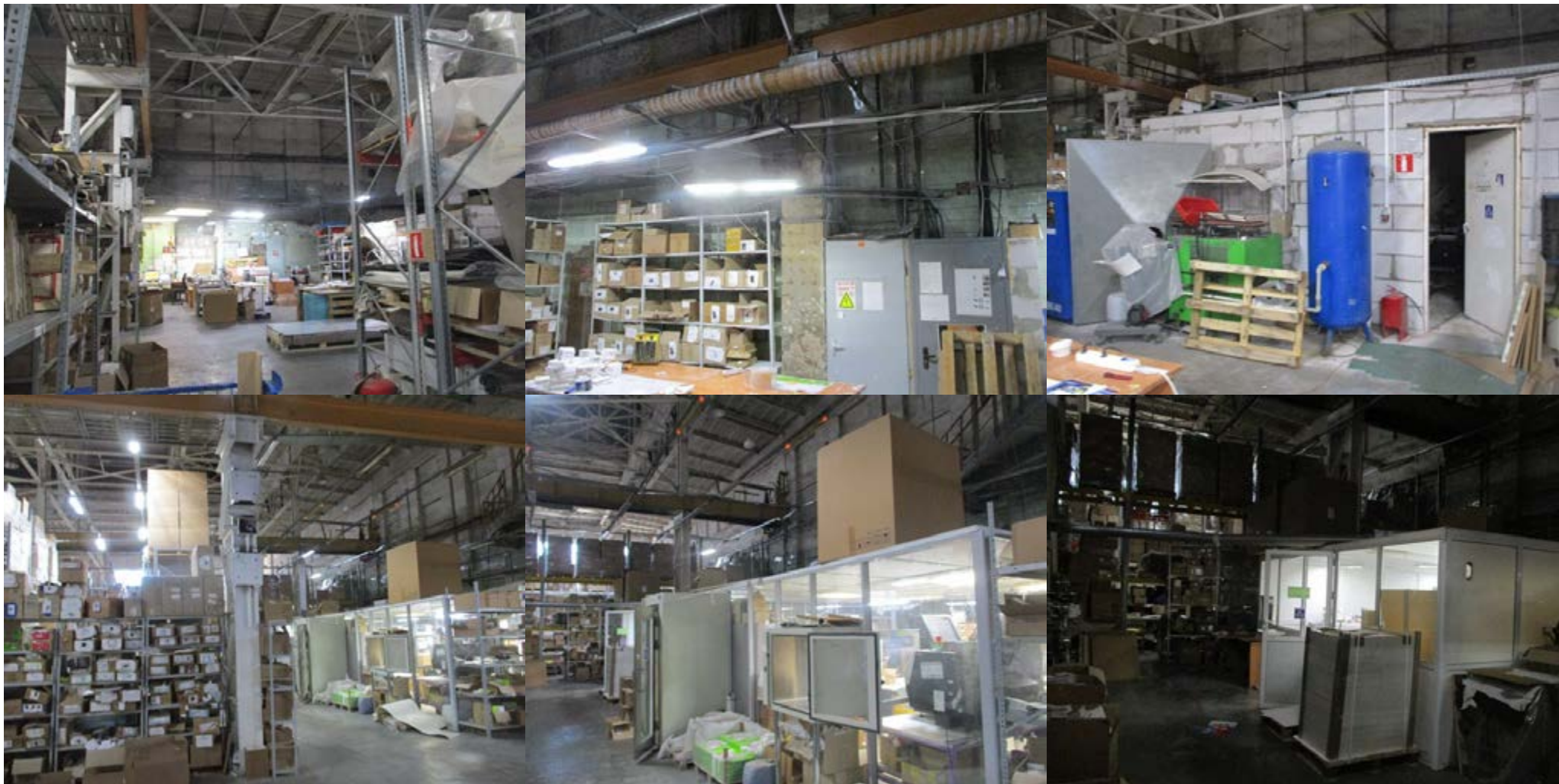
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66







Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66





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 №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66





Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66







Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

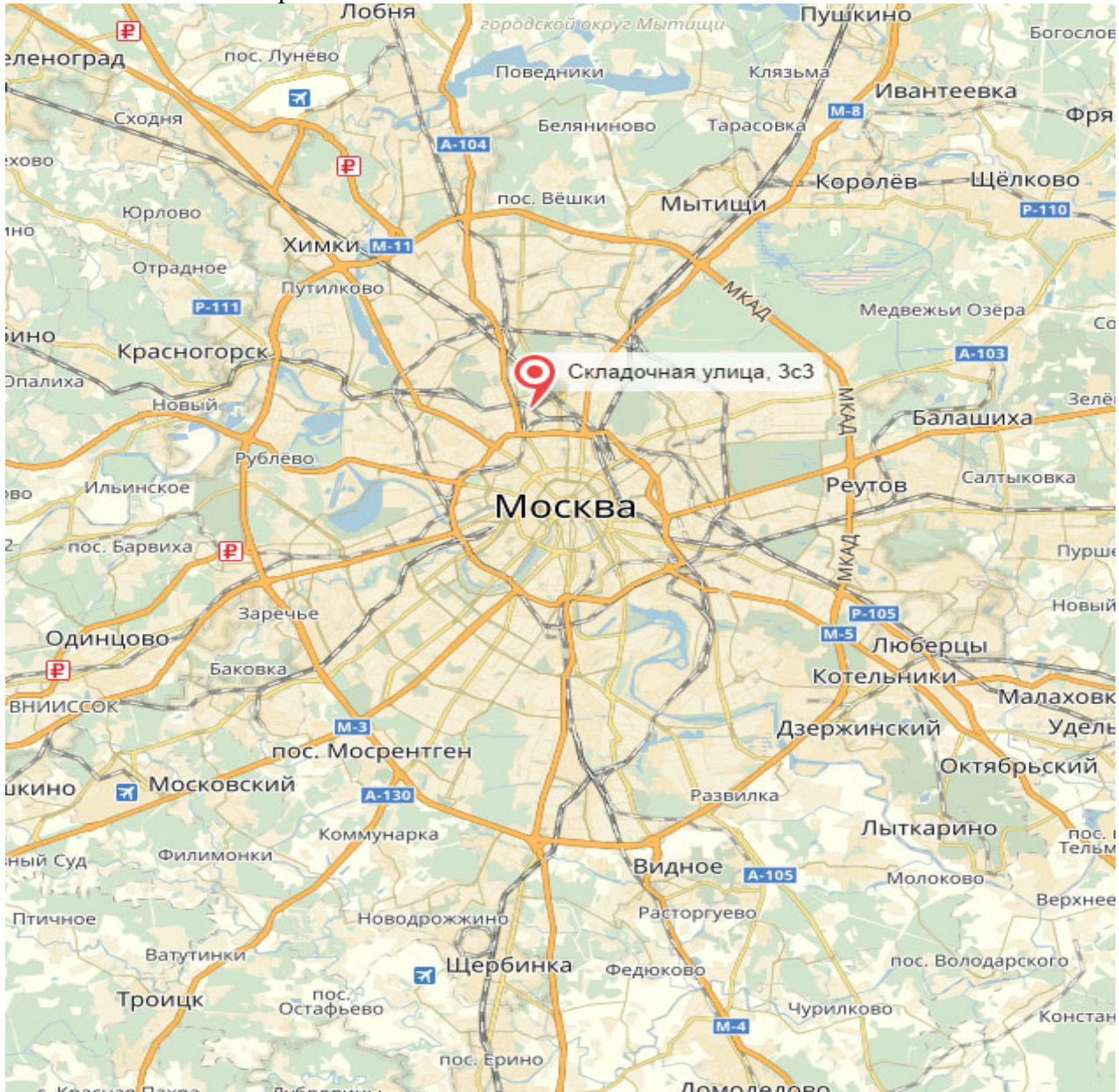


6.4 Местоположение и характеристики объекта оценки

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

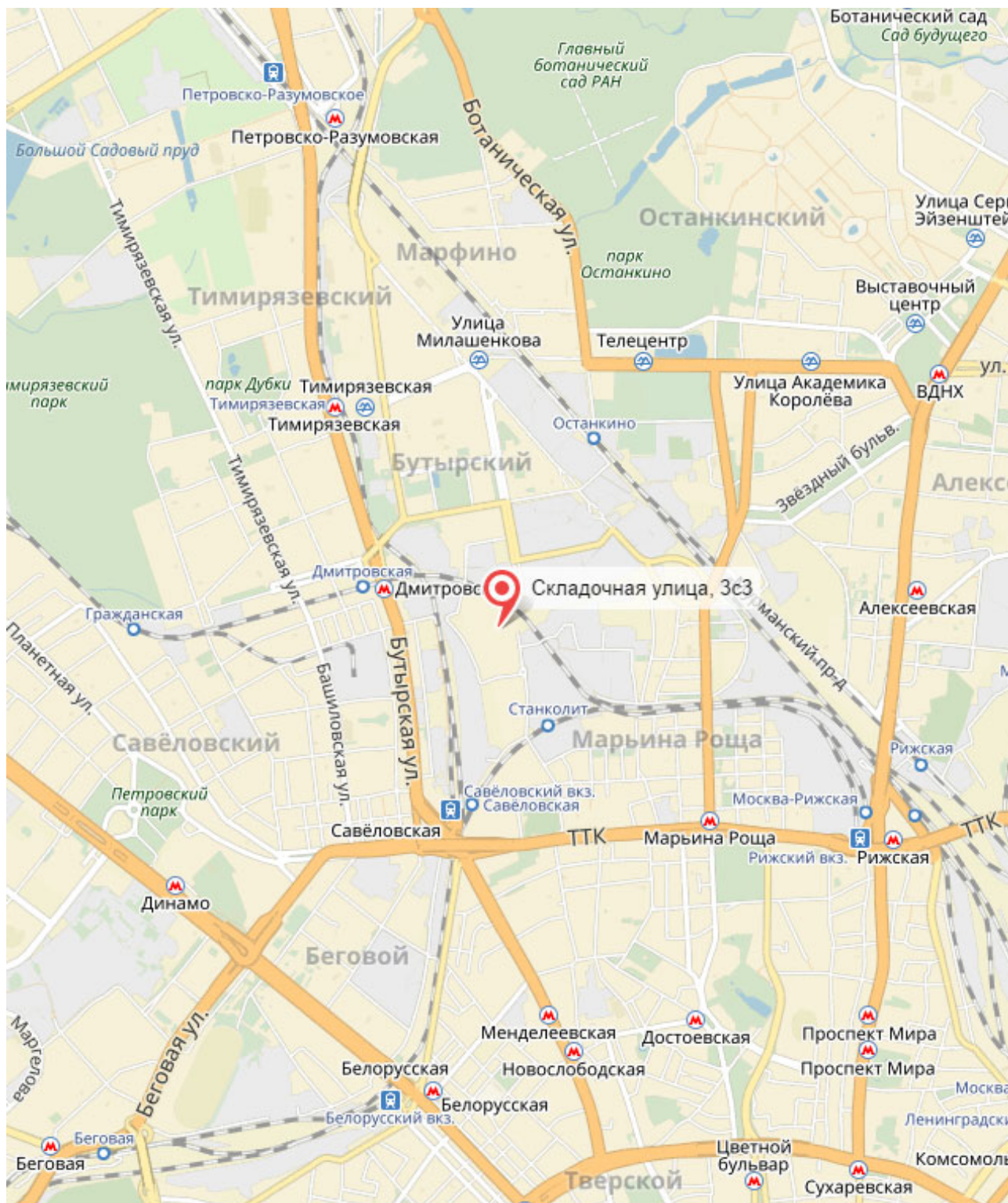
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости представлена в таблице ниже.⁴

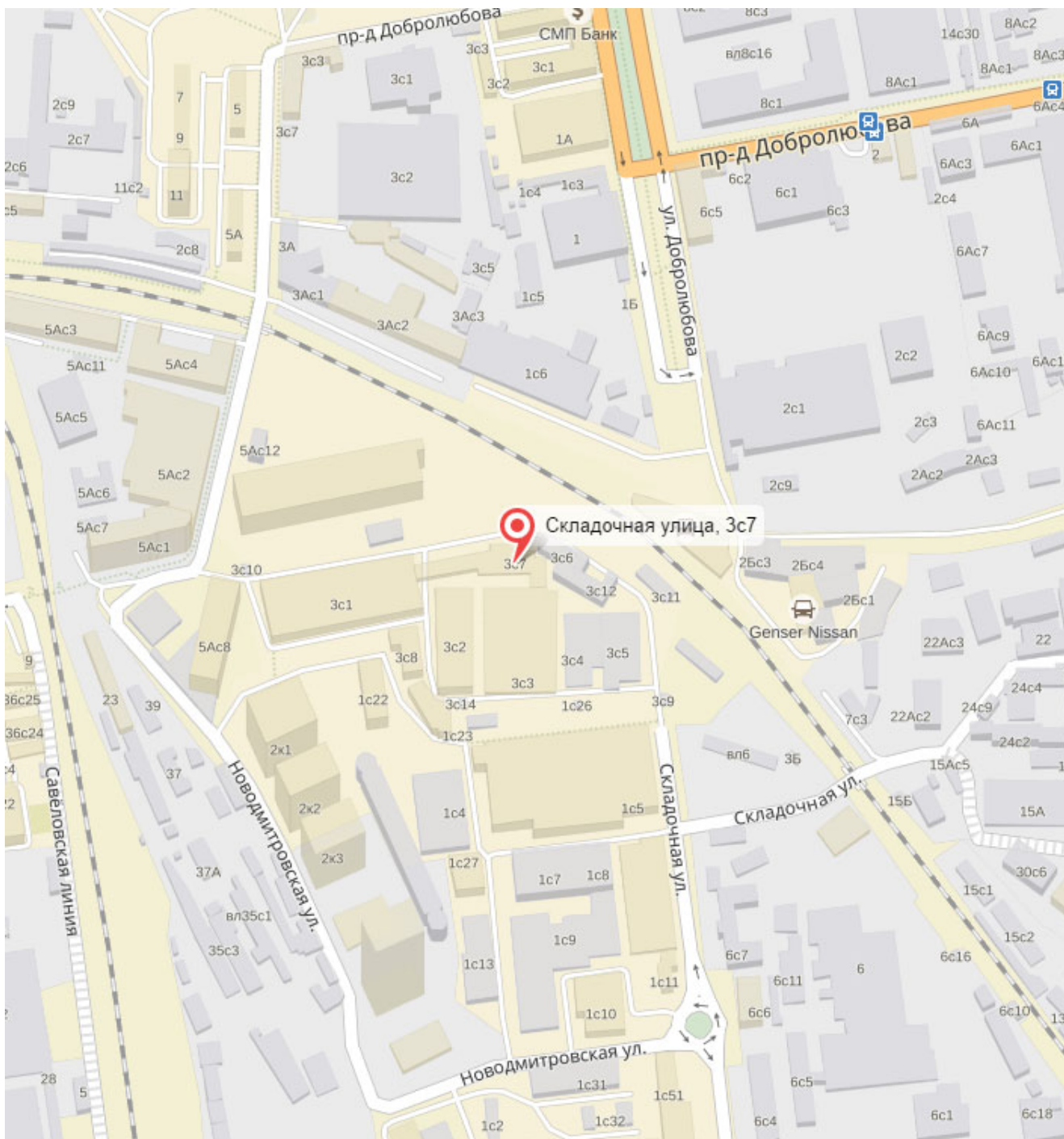
Местоположение на карте г. Москвы

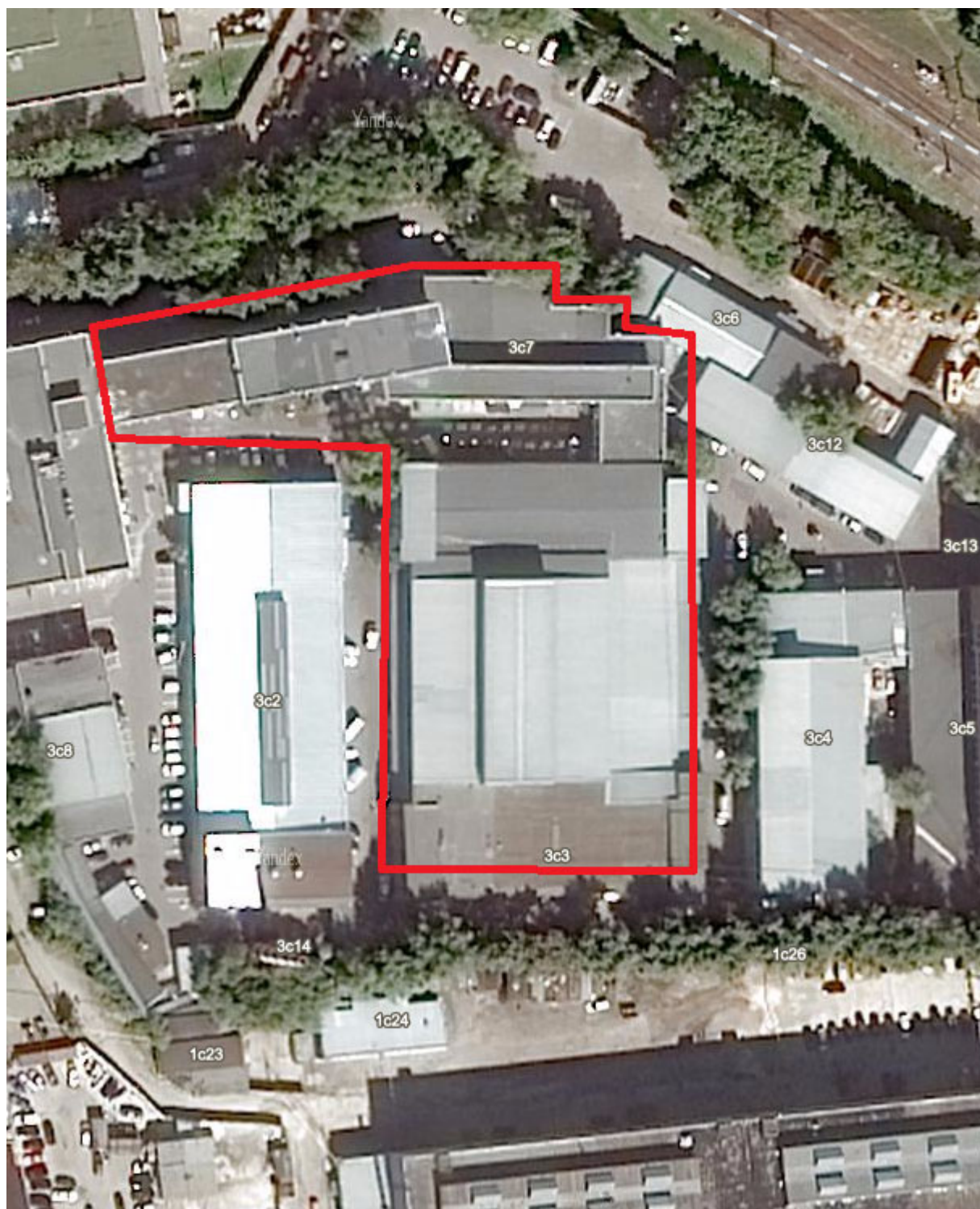


⁴ Данные об объекте недвижимости приняты на основании документов, предоставленных Заказчиком. Копии документов находятся в Приложении к настоящему Отчету.

Местоположение на карте района г. Москвы







Локальное местоположение Объекта

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

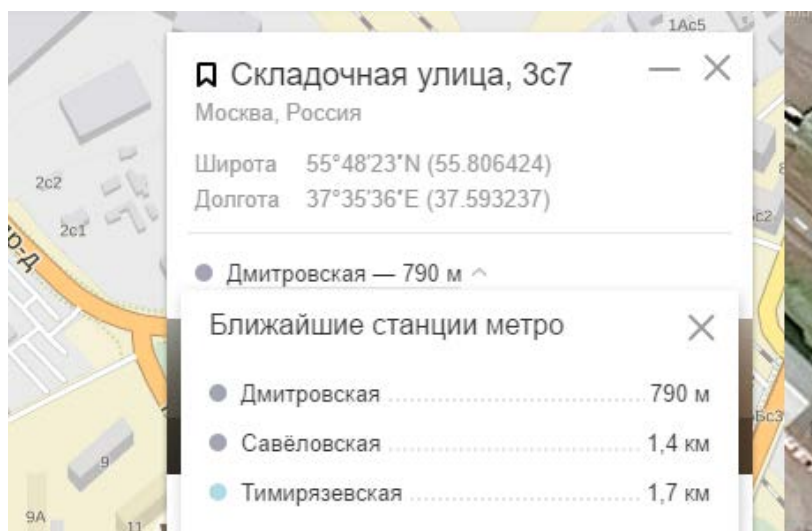
Прилегающая к объекту оценки территория застроена в основном производственными и административными объектами.

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

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 №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

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 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	складское
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Выписка из ЕГРН 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	офисное
	Итого:	13 535,40			

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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 №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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 обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

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:	
сведения 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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

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 73221
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
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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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
	основание государственной регистрации:		Правила ДУ, выдан 24.12.2009

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

	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
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	ДОГОВОР АРЕНДЫ № б/н от 01.01.2004, выдан 01.01.2004 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:	

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

	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 №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

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 №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

№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 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	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 24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	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 №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

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 №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

Здание 77:02:0021006:3401 Без координат границ

Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутыровский,
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 Бутыровский, 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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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 КК →

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

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

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			
4	Парковка		5		4		3	отсутствие парковки	2

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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

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

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

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

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

Критерии объекта оценки:

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

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

- 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

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 ангараы.*

2. *Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.*

3. *Пожарная сигнализации и система пожаротушения.*

4. *Система отопления.*

5. *Система вентиляции.*

6. *Офисные помещения при складе.*

7. *Ж/Д ветка.*

8. *Телекоммуникации.*

9. *Охрана по периметру территории.*

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

Критерии объекта оценки:

- год постройки 1950 г.
- капитальное трех этажное здание
- центральное отопление
- высота потолков б – 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 Минэкономразвития оценило рост ВВП страны в годовом выражении в апреле 2024 года в 4,4% после увеличения на 4,2% месяцем ранее. Также ведомство сообщило, что по итогам января-апреля 2024 года ВВП увеличился на 5,1%.

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


По данным Росстата, в апреле 2024 года промышленное производство выросло на 3,9% (здесь и далее: по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года) после увеличения на 4,0% в марте. По итогам января-апреля 2024 года промпроизводство увеличилось на 5,2%.




Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что в апреле сегмент «Добыча полезных ископаемых» перешел к снижению на 1,7% после увеличения на 0,4% в марте. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост ускорился до 8,3% после увеличения на 6% месяцем ранее. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь рост в марте на 4,1% сменился снижением на 0,8% в апреле. В сегменте «Водоснабжение», в

свою очередь, рост выпуска в апреле замедлился до 2,3% после увеличения на 4,6% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Январь'24	+0,8	+7,5	+4,6	+3,5
Февраль'24	+2,1	+13,5	+6,4	+6,0
Март'24	+0,4	+6,0	+4,1	+4,6
Апрель'24	-1,7	+8,3	-0,8	+2,3
Январь-апрель'24	+0,4	+8,7	+3,8	+4,1

Таким образом, небольшому замедлению темпов роста совокупного индекса промышленного производства в апреле способствовало ухудшение динамики во всех сегментах, за исключением «Обрабатывающих производств». Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

 bf.arsagera.ru	Январь-апрель 2024	Апрель 2024 / Апрель 2023	Январь-апрель 2024 / Январь-апрель 2023
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	144,0	-3,1%	+0,3%
Природный газ, млрд м3	210,0	+2,7%	+8,8%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	11,8	+2,8%	+4,9%
Мясо скота, млн тонн	1,2	+12,1%	+5,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	1,7	-0,6%	+0,3%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,5	-0,2%	+3,2%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	67,4	-1,2%	+1,7%
Спецодежда прочая, млрд руб.	18,9	+27,0%	+17,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	1,6	+1,1%	+2,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	8,6	+5,2%	+3,6%
Цемент, млн тонн	16,7	+7,4%	+8,4%
Бетон товарный, млн м3	16,7	+8,8%	+8,5%
Прокат готовый, млн тонн	20,5	-6,0%	-3,3%
Трубы стальные, млн тонн	4,2	+4,9%	-5,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	224,0	> в 2,3 раза	+92,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,3	+19,7%	+26,6%


В **добывающем секторе** в апреле продолжился рост объемов добычи **газа**, но при этом возобновилось снижение добычи **угля**. Темп роста добычи **природного газа** снизился, что привело к замедлению добычи с начала года до 8,8% с 10,6% по итогам I квартала. Производство **СПГ** увеличилось на 2,8% после сокращения на 0,2% месяцем ранее (за январь-апрель увеличение на 4,9% после роста на 5,5% в I квартале). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска оказалась разнонаправленной, причем производство **мяса скота** в апреле выросло на 12,1%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** и **рыбной продукции** сократился (на 0,6% и 0,2% соответственно). По итогам января-апреля производство мяса скота является лидером по темпам роста в продовольственном сегменте (+5,3%).

В **легкой промышленности** рост объемов производства **спецодежды** в апреле ускорился до 27% после увеличения на 9,8% в марте, при этом с начала года рост составляет 17,3%. Динамика выпуска **стройматериалов** также была положительной. При этом наиболее сильный рост показали объемы выпуска **бетона** и **цемента** (на 8,8% и 7,4% соответственно). В то же время производство **кирпичей** увеличилось всего на 1,1%. По итогам января-апреля наиболее сильный рост выпуска отмечается у бетона (+8,5%), наиболее слабая динамика – у кирпичей (+2,3%).

Переходя к черной металлургии, отметим, что производство **готового проката** в апреле продолжило сокращаться, снизившись на 6% после снижения на 5,1% месяцем ранее, а отрицательная динамика выпуска **стальных труб** сменилась в апреле увеличением на 4,9%. Тем не менее, по итогам января-апреля объемы производства готового проката и стальных труб снизились на 3,3% и 5,5% соответственно.

Что касается автомобилестроения, то производство **легковых автомобилей** в апреле подскочило в 2,3 раза после роста на 86,7% месяцем ранее. В свою очередь, рост выпуска **грузовых авто** в апреле составил 19,7% после слабого увеличения на 0,8% месяцем ранее. По итогам января-апреля рост производства грузовых автомобилей составил 26,6%, в то время как выпуск легковых авто вырос на 92,5%.

Уже 1 июня Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I квартала 2024 года. Этот показатель составил 6,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2023 года сопоставимый круг предприятий заработал 5,94 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль увеличилась на 11,9%.

Показатель		
	I кв 2024 г.	Справочно: I кв 2023 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+6 648,9	+5 941,0
Доля убыточных предприятий	30,7%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

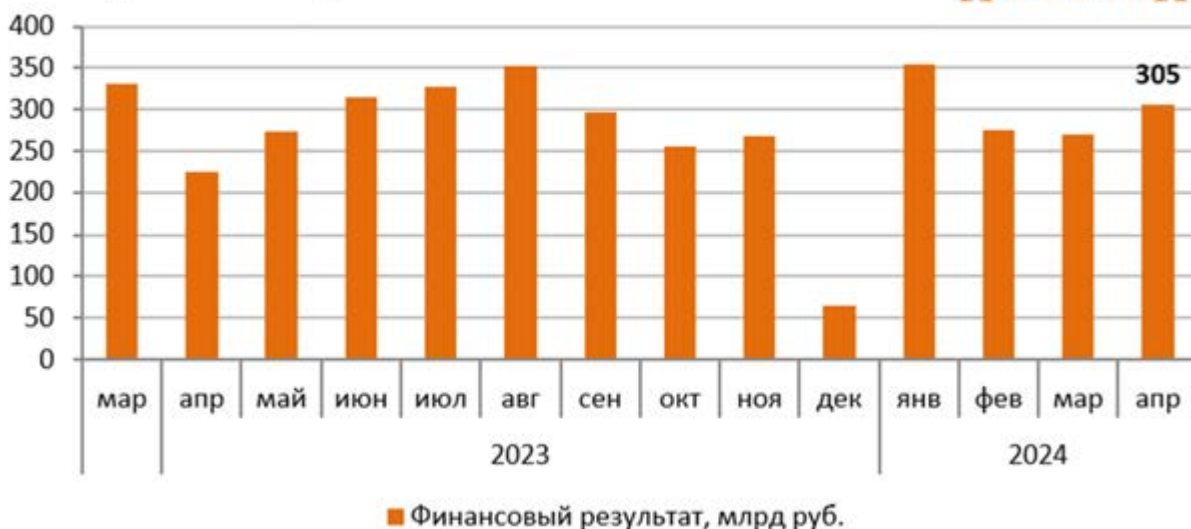


Вид деятельности	Сальдированный результат в I кв 2024 г., млрд руб.	I кв 2024 г. / I кв 2023 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+194,2	+30,7%
Добыча полезных ископаемых	+1770,3	+43,9%
Обрабатывающие производства	+1857,0	-1,1%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+603,3	-4,2%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+508,7	-3,9%
Водоснабжение	+15,9	-16,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+161,0	-77,2%
Строительство	+82,7	> в 41 раз
Транспортировка и хранение	+407,3	+17,6%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+1,0	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-10,0	-
Информация и связь	+128,1	-38,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+11,6	> в 7 раз

По итогам I квартала 2024 года практически все представленные Росстатом виды деятельности, в продолжение тенденции первых двух месяцев текущего года, зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -10 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась разнонаправленной. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется **Строительство** (многократный рост до 82,7 млрд руб., вероятно, на фоне низкой базы прошлого года), **Гостиницы и предприятия общественного питания** (рост в 7 раз), **Добыча полезных ископаемых**, нарастившая свой финансовый результат почти на 44%, а также **Сельское хозяйство** (+30,7%). Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение финреза в относительном выражении произошло в **Оптовой, розничной торговле и ремонте** (-77,2%). Кроме того, снижение финреза показал сегмент **Информация и связь** (-38,1%). Умеренная отрицательная динамика наблюдается в **Водоснабжении** (-16,7%), **Обеспечении электроэнергией, газом и паром** (-4,2%), а также **Обрабатывающих производствах** (-1,1%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в апреле 2024 года составила 305 млрд руб., что на 13% выше результата марта в 270 млрд руб. При этом прибыль оказалась на 18% ниже, чем в марте 2023 года (330 млрд руб.). По итогам января-апреля 2024 года банковский сектор заработал 1,2 трлн руб. прибыли по сравнению с 1,1 трлн руб. годом ранее.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций апреля отмечает, что компании в этом месяце продолжали предъявлять повышенный спрос на кредиты. Рост **корпоративного портфеля** ускорился до 1,9% после значительного роста на 1,8% месяцем ранее. Больше трети роста пришлось на кредиты застройщикам в рамках проектного финансирования строительства жилья. Кроме того, значительный объем кредитов был выдан транспортным, энергетическим и телекоммуникационным компаниям, а также исполнителям госконтрактов.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в апреле их прирост ускорился до 1,4% после увеличения на 1,2% в марте. Ипотеки было выдано на 466 млрд руб., что на 4% выше, чем месяцем ранее (447 млрд руб.). По данным ЦБ, выдачи в рамках программ господдержки выросли на 7% до 350 млрд руб., при этом их доля в общем объеме составляет около 75%. Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что по предварительным данным его темп роста в апреле сохранился на высоком уровне марта в 1,8%. Значительный рост может быть связан с увеличением доходов населения, благодаря которому сохраняется высокая потребительская активность.

Также Банк России отметил, что объем вложений банковского сектора в долговые ценные бумаги снизился на 0,1 трлн руб. (-0,6%), в основном за счет снижения вложений в корпоративные облигации. При этом вложения в ОФЗ практически не изменились, несмотря на покупку банками новых выпусков в апреле на 195 млрд руб. Часть бумаг банки погасили (160 млрд руб.), а также признали отрицательную переоценку на сумму около 40 млрд руб. При этом Минфин в апреле разместил ОФЗ на сумму около 272 млрд руб. после 247 млрд руб. месяцем ранее, причем вся сумма приходится на бумаги с постоянным купонным доходом. Основными покупателями стали банки и некредитные финансовые организации.

Отметим также, что **средства юридических лиц** в апреле значительно выросли (на 2,7 трлн руб. или +5%) после снижения в марте на 1,6%. По пояснениям Банка России, такой рост носит

временный характер и связан со смещением срока уплаты налогов за апрель и I квартал 2024 года на начало мая. Объем остатков средств компаний на счетах по состоянию на начало мая составил 56,1 трлн руб. Что же касается средств населения, то они продолжили расти на фоне привлекательных ставок по депозитам (+1 трлн руб. или +2,1% после роста на 1,9% в марте). На начало мая размер средств населения в банковской системе составил 47 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в мае 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах от 0,09% до 0,17%. За весь май рост цен составил 0,74% (в мае прошлого года инфляция составила 0,31%). В годовом выражении по состоянию на 1 июня потребительские цены ускорили свой рост до 8,30% по сравнению с 7,84% на 1 мая. Отметим, что накануне Минэкономразвития заявляло, что на данный момент инфляция в стране находится под действием разовых факторов, и на этом фоне пик годовой инфляции ожидается в июне-июле, а ее снижение начнется с августа-сентября.

Динамика инфляции по месяцам в 2023-2024 гг.



Месяц	2024	2023
Февраль	0,68%	0,46%
Март	0,39%	0,37%
Апрель	0,50%	0,38%
Май	0,74%	0,31%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. Несмотря на падение средней цены на нефть по итогам мая (по сравнению с апрелем) более чем на 9%, средний курс рубля за месяц укрепился. Так, среднее значение курса доллара в мае 2024 года составило 90,6 руб. после 93,0 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая его значение составило 89,8 руб. после 91,8 руб. на конец апреля. Исходя из пояснений Банка России, укреплению курса рубля в мае способствовало сохранение жесткой денежно-кредитной политики, относительно высокий уровень продаж валюты экспортерами и сокращение спроса на валюту со стороны импортеров. При этом чистые продажи валюты 29 крупнейших российских экспортеров в мае составили 14,9 млрд долл., увеличившись на 13% относительно апреля. Примечательно, что по данным ЦБ в структуре биржевого валютного рынка в мае в очередной раз обновила свой максимум доля юаня, достигнув 53,6%. На внебиржевом рынке при этом доля юаня составила 39,2%.

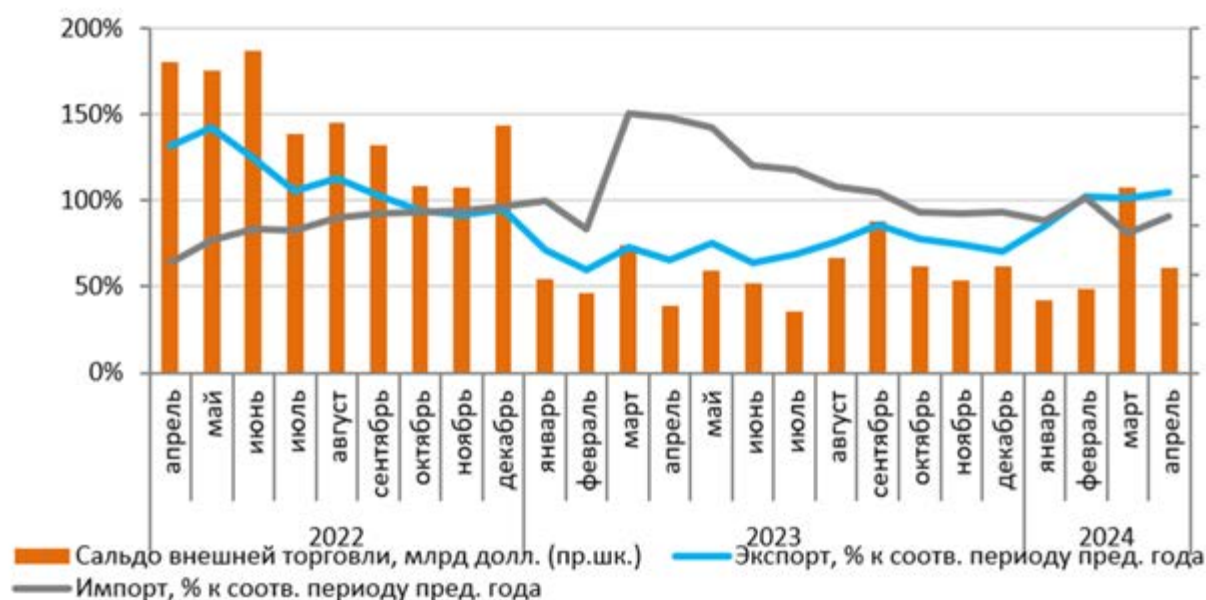
Динамика официального курса доллара США в 2024 гг.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Февраль'24	89,3	91,9	91,5
Март'24	91,9	92,4	91,7
Апрель'24	92,4	91,8	93,0
Май'24	91,8	89,8	90,6

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Уже в июне Банк России опубликовал оценку внешней торговли товарами по итогам января-апреля 2024 года. Так, экспорт товаров составил \$134,7 млрд, сократившись на 1,5% по отношению к аналогичному периоду годом ранее. Импорт товаров в свою очередь снизился на 10,1% до \$89,3 млрд. В итоге положительное сальдо внешней торговли составило \$45,4 млрд, увеличившись на 21%.

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



На графике выше видно, что динамика импорта весь 2023 год опережала динамику экспорта. При этом в феврале 2024 года темпы изменения экспорта и импорта в годовом выражении выровнялись (и экспорт и импорт вышли на уровень февраля 2023 года). В марте 2024 года импорт показал снижение почти на 19% (на фоне высокой базы импорта за март 2023 года), при

этом экспорт в абсолютном выражении по сравнению с февралем вырос на \$10 млрд. Это, в свою очередь, привело к росту сальдо внешней торговли товарами до \$18,8 млрд с \$8,2 месяцем ранее. В апреле, на фоне снижения товарного экспорта по сравнению с мартом на \$8,3 млрд, сальдо внешней торговли сократилось примерно на такую же сумму. При этом по отношению к аналогичному периоду годом ранее внешнеторговое сальдо на фоне низкой базы выросло на 56,1%.

Кроме того, в середине мая Банк России опубликовал предварительную оценку основных агрегатов платежного баланса страны по итогам апреля 2024 года (а также уточнил оценку за январь-март 2024 года). Отметим, что предварительные данные по величине торгового баланса за I квартал 2024 года не будут совпадать с уточненным значением, которое было приведено выше из блока данных о внешней торговле товарами. Впоследствии оценка ключевых агрегатов платежного баланса будет также уточняться.

Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель 	Справочно:		Изменение
	Январь-апрель 2024 г.	Январь-апрель 2023 г.	
Счет текущих операций	31,7	15,6	> в 2,0 раза
Торговый баланс	43,7	37,2	+17,5%
	1.05.24	1.05.23	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	597,911	595,787	+0,4%

По данным ЦБ, положительное сальдо **счета текущих операций** платежного баланса в январе-апреле 2024 года выросло вдвое по отношению к соответствующему периоду годом ранее. Как отмечает регулятор, наиболее значимыми факторами увеличения профицита счета текущих операций выступили опережающее снижение импорта и уменьшение дефицита баланса инвестиционных доходов. При этом величина профицита **торгового баланса** за этот же период увеличилась на 17,5% до \$43,7 млрд.

Также отметим, что объем **золотовалютных резервов** по состоянию на начало мая на годовом окне увеличился на 0,4% до \$595,8 млрд.

Выводы:

- **ВВП в апреле 2024 года превысил уровень прошлого года на 4,4% после роста на 4,2% месяцем ранее. При этом по итогам января-апреля 2024 года Минэкономразвития оценило увеличение ВВП страны на 5,1% к соответствующему периоду годом ранее;**

- *Промпроизводство в апреле в годовом выражении выросло на 3,9% после увеличения на 4% месяцем ранее. За январь-апрель 2024 года рост промпроизводства составил 5,2%;*
- *Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I квартала 2024 года составил 6,65 трлн руб., увеличившись на 11,9% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;*
- *В банковском секторе прибыль в апреле составила 305 млрд руб. после 270 млрд руб. за март. С начала 2024 года кредитные организации заработали 1,2 трлн руб. по сравнению с 1,1 трлн руб. годом ранее;*
- *На потребительском рынке в мае 2024 года цены выросли на 0,74% после увеличения на 0,5% в апреле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июня инфляция ускорила до 8,30% после 7,84% месяцем ранее;*
- *Среднее значение курса доллара США в мае 2024 года составило 90,6 руб. после 93,0 руб. месяцем ранее. При этом на конец мая курс доллара снизился до 89,8 руб. на фоне относительно высокого уровня продаж валюты экспортерами и сокращения спроса на валюту со стороны импортеров;*
- *Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-апреля 2024 года составило \$31,7 млрд, удвоившись по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом положительное сальдо торгового баланса, являющееся основным компонентом счета текущих операций, увеличилось на 17,5% до \$43,7 млрд.*
- *Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 мая 2024 года на годовом окне увеличился на 0,4% до \$597,9 млрд.*

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-mai-20241>

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

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-март 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал (19,8% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-апрель 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,3
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 465,1 млрд руб.	-0,3	+1,3
7.	Строительство (объем СМР) - 3 704,8 млрд. руб.	+8,7	+3,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий,:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений - 36,6 млн. кв. м.	+7,5	+1,6
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования - 150,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,8
10.	Грузооборот транспорта - 1 866,0 млрд. т-км.	-0,6	0,0
11.	Оборот розничной торговли - 16 873,2 млрд. руб.	+6,4	+9,9
12.	Объем платных услуг населению – 5 407,1 млрд. руб.	+4,4	+6,2
13.	Оборот общественного питания – 1 011,7 млрд. руб.	+10,2	+4,8
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,1
	- потребительская	+5,9	+7,7

(изменение в рублях)

	янв-декабрь 23/22г., %	1 кв. 24/23. %
15. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		март - 87740 руб.
- номинальная	+14,1	+19,5
- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+11,0

(изменение в рублях в текущих ценах)

	Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16. Задолженность по кредитам физических лиц на 01.04.24	+23,4	+23,2
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+27,7
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17. Международные резервы (ЗВР), на 31.05.24г.: 599,0 млрд. долл. США	-1,7	+2,3
18. <u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.05.24г.: 12,751 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 138,9 млрд. долл. США	-11,8	+2,2
19. <u>Государственный внешний долг</u> , на 01.05.24г. 52,5 млрд. долл. США	0,0	-7,4

	2022	01.04.2024
20. <u>Другие показатели</u>		
20. <u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
21. Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 11.06.2024	58,95	89,1
22. Нефть <u>Brent</u> на 11.06.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	82,23

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и 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 неоднократно вызывало нарушение хозяйственных 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, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первый квартал 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до **16,0%**), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (**+19,4%**). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.)

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

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. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранить финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. 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 машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка 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.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.
3. В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка») в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха 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-04-2024.pdf>
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_ilm/svys/
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>
4. <https://ria.ru/20240110/posdolg-1920410931.html?in=1>

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.06.2024 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Приложение 1

Рентабельность проданных товаров, продукции, работ, услуг и активов организаций по видам экономической деятельности в 1 кв. 2024 года, % (<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.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-март 2023	Янв-март 2024	динамика	Янв-март 2023	Янв-март 2024	динамика
1	Российская Федерация	163 140	179 687	1,10	147 133	168 435	1,14
2	Всего по Центральному ФО	52 721	59 762	1,13	46 794	54 720	1,17
3	Белгородская область	289	328	1,13	263	328	1,25
4	Брянская область	440	547	1,24	383	520	1,36
5	Владимирская область	469	653	1,39	341	637	1,87
6	Воронежская область	2 098	2 566	1,22	1 891	2 256	1,19
7	Ивановская область	533	727	1,36	478	525	1,10
8	Калужская область	585	555	0,95	527	520	0,99
9	Костромская область	311	270	0,87	304	268	0,88
10	Курская область	296	365	1,23	292	361	1,24
11	Липецкая область	300	579	1,93	295	579	1,96
12	Московская область	13 203	16 826	1,27	10 413	13 564	1,30
13	Орловская область	514	322	0,63	468	314	0,67
14	Рязанская область	1 356	1 615	1,19	1 253	1 552	1,24
15	Смоленская область	463	664	1,43	424	640	1,51
16	Тамбовская область	430	406	0,94	429	405	0,94
17	Тверская область	713	714	1,00	700	700	1,00
18	Тульская область	1 180	1 682	1,43	1 123	1 658	1,48
19	Ярославская область	1 024	855	0,83	932	781	0,84
20	Москва	28 517	30 088	1,06	26 278	29 112	1,11
21	Всего по Северо-Западному ФО	22 333	23 930	1,07	18 335	22 633	1,23
22	Республика Карелия	451	351	0,78	439	346	0,79
23	Республика Коми	476	138	0,29	476	138	0,29
24	Архангельская область	932	1 041	1,12	704	1 031	1,46
25	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26	Вологодская область	668	543	0,81	628	539	0,86
27	Калининградская область	1 202	1 648	1,37	1 124	1 618	1,44
28	Мурманская область	0	6		0	1	
29	Новгородская область	249	232	0,93	249	232	0,93
30	Псковская область	460	422	0,92	451	422	0,94
31	Санкт-Петербург	12 855	14 601	1,14	9 910	13 703	1,38
32	Ленинградская область	5 040	4 948	0,98	4 354	4 603	1,06
33	Всего по Южному ФО	20 771	25 998	1,25	19 610	23 817	1,21

34	Республика Адыгея	391	1 091	2,79	317	1 042	3,29
35	Республика Калмыкия	71	87	1,23	49	57	1,16
36	Краснодарский край	13 392	14 266	1,07	13 282	14 145	1,06
37	Астраханская область	528	1 255	2,38	515	1 247	2,42
38	Волгоградская область	1 739	1 575	0,91	1 577	1 528	0,97
39	Ростовская область	3 681	4 940	1,34	3 482	4 819	1,38
40	Республика Крым	818	2 435	2,98	266	634	2,38
41	Севастополь	151	349	2,31	122	345	2,83
42	Всего по Северо-Кавказскому ФО	3 946	4 665	1,18	3 630	4 016	1,11
43	Республика Дагестан	132	294	2,23	53	5	0,09
44	Республика Ингушетия	2	23	11,50	2	0	-
45	Кабардино-Балкарская Республика	106	323	3,05	36	92	2,56
46	Карачаево-Черкесская Республика	10	49	4,90	10	49	4,90
47	Республика Северная Осетия - Алания	731	156	0,21	642	150	0,23
48	Чеченская Республика	13	22	1,69	5	9	1,80
49	Ставропольский край	2 952	3 798	1,29	2 882	3 711	1,29
50	Всего по Приволжскому ФО	24 333	23 152	0,95	22 706	22 384	0,99
51	Республика Башкортостан	3 387	3 835	1,13	2 949	3 656	1,24
52	Республика Марий Эл	530	675	1,27	529	675	1,28
53	Республика Мордовия	259	196	0,76	259	196	0,76
54	Республика Татарстан	3 810	4 232	1,11	3 385	3 746	1,11
55	Удмуртская Республика	2 028	1 887	0,93	2 028	1 887	0,93
56	Чувашская Республика - Чувашия	1 508	1 125	0,75	1 507	1 125	0,75
57	Кировская область	771	758	0,98	722	757	1,05
58	Нижегородская область	3 042	2 083	0,68	2 692	2 054	0,76
59	Оренбургская область	670	812	1,21	670	812	1,21
60	Пензенская область	2 066	1 699	0,82	2 010	1 666	0,83
61	Пермский край	2 410	2 390	0,99	2 395	2 388	1,00
62	Самарская область	1 721	2 219	1,29	1 547	2 186	1,41
63	Саратовская область	1 005	420	0,42	887	415	0,47
64	Ульяновская область	1 126	821	0,73	1 126	821	0,73
65	Всего по Уральскому ФО	16 365	18 142	1,11	15 823	17 828	1,13
66	Курганская область	479	405	0,85	479	405	0,85
67	Свердловская область	7 566	8 510	1,12	7 111	8 216	1,16
68	Тюменская область	5 588	6 191	1,11	5 550	6 173	1,11
69	Ханты-Мансийский АО - Югра	889	764	0,86	889	764	0,86
70	Ямало-Ненецкий АО	124	258	2,08	124	258	2,08
71	Челябинская область	1 719	2 014	1,17	1 670	2 012	1,20
72	Всего по Сибирскому ФО	16 237	16 069	0,99	14 402	15 544	1,08
73	Республика Алтай	99	45	0,45	99	45	0,45
74	Республика Тыва	159	1 150	7,23	146	1 150	7,88
75	Республика Хакасия	504	285	0,57	495	284	0,57
76	Алтайский край	1 831	1 612	0,88	1 710	1 595	0,93
77	Красноярский край	2 538	1 762	0,69	2 329	1 747	0,75

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два жилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

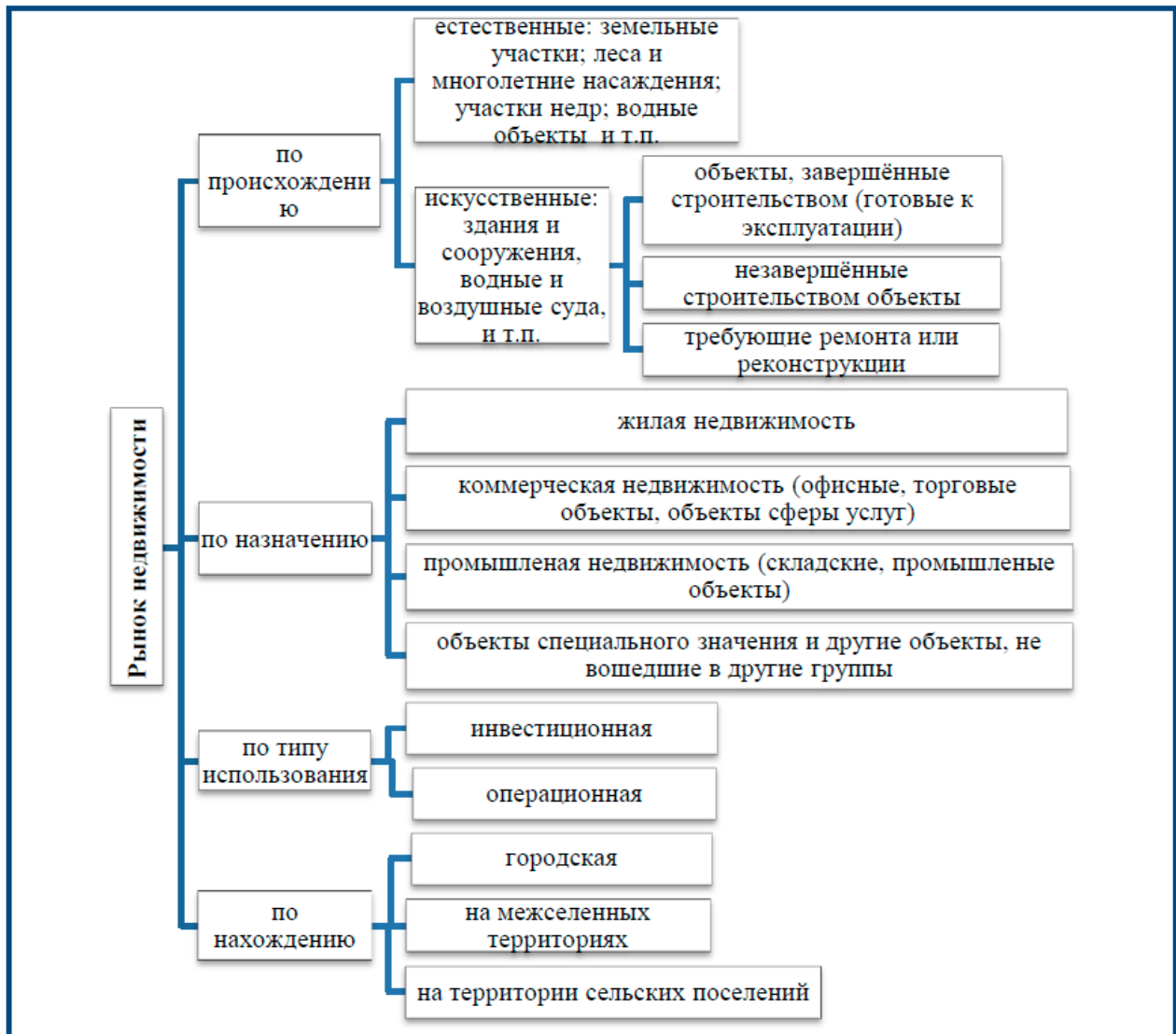
78	Иркутская область	2 419	1 236	0,51	2 316	1 193	0,52
79	Кемеровская область - Кузбасс	801	979	1,22	787	968	1,23
80	Новосибирская об- ласть	7 051	7 921	1,12	5 777	7 511	1,30
81	Омская область	500	608	1,22	417	584	1,40
82	Томская область	335	471	1,41	326	467	1,43
83	Всего по Дальнево- сточному ФО	6 434	7 889	1,23	5 833	7 413	1,27
84	Республика Бурятия	735	816	1,11	654	791	1,21
85	Республика Саха (Якутия)	733	676	0,92	604	517	0,86
86	Забайкальский край	253	332	1,31	253	332	1,31
87	Приморский край	2 365	3 452	1,46	2 143	3 184	1,49
88	Хабаровский край	1 187	1 519	1,28	1 018	1 495	1,47
89	Еврейская АО	0	0		0	0	
90	Амурская область	766	672	0,88	766	672	0,88
91	Камчатский край	0	44		0	44	
92	Магаданская область	2	0	-	2	0	-
93	Чукотский АО	0	0		0	0	
94	Сахалинская область	393	378	0,96	393	378	0,96
95	Всего по территори- альным органам в новых субъектах РФ	0	80		0	80	
96	Донецкая Народная Республика	0	80		0	80	
97	Запорожская область	0	0		0	0	
98	Луганская Народная Республика	0	0		0	0	
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



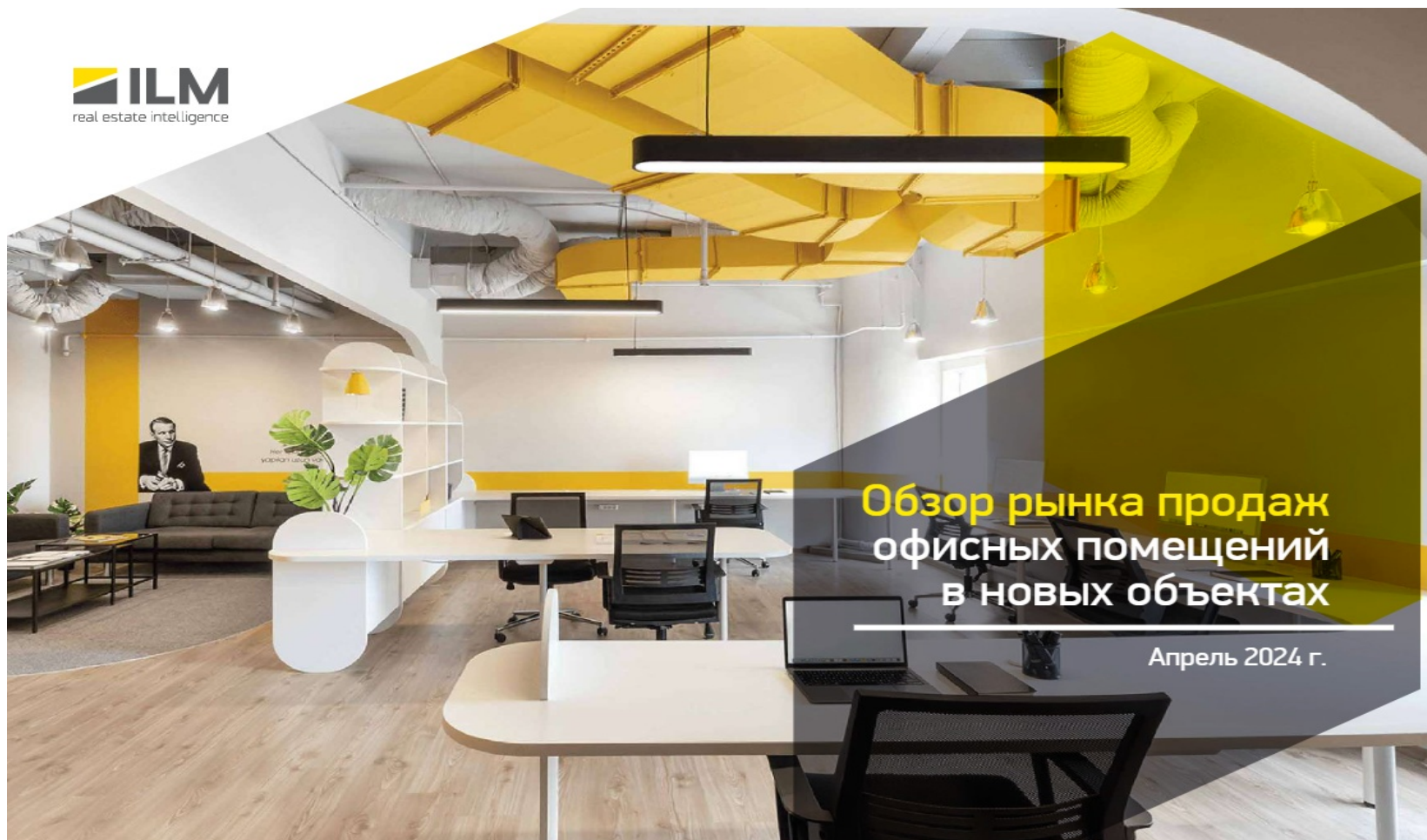
Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

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.

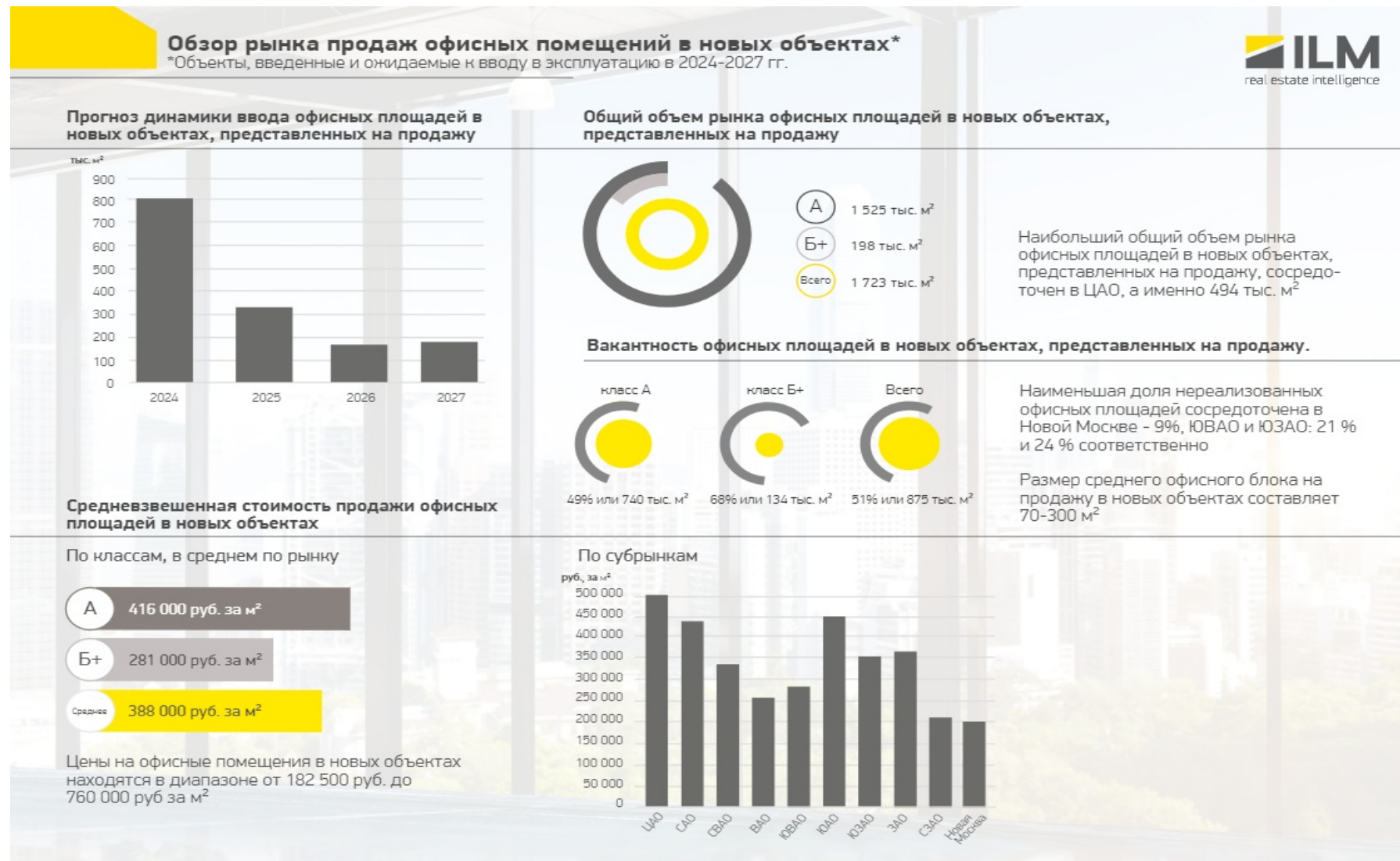
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

7.3 Анализ рынка объекта оценки

7.3.1 Рынок офисной недвижимости Москвы.

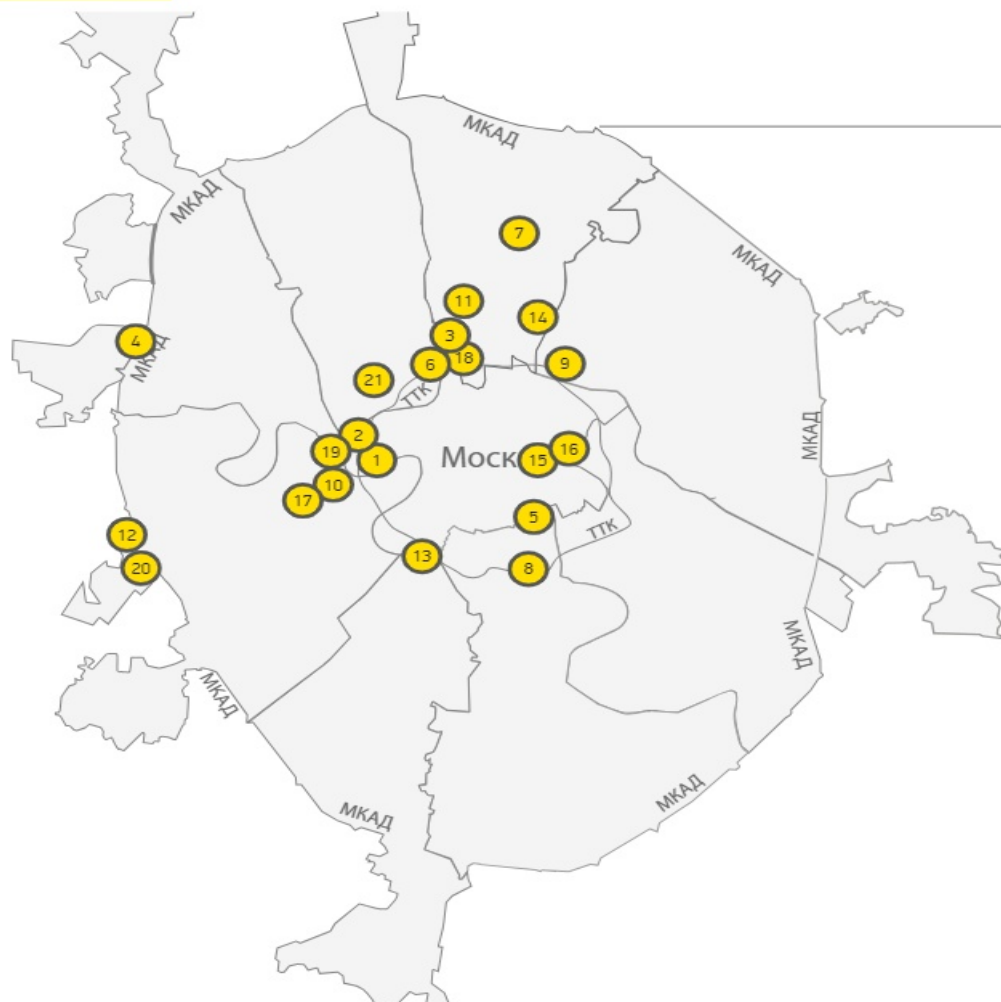


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

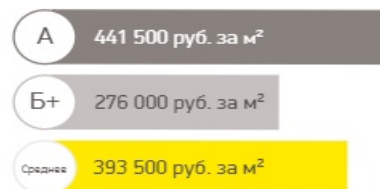


Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

Новые объекты, предлагаемые офисные помещения на продажу в 2024 г.



Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах ближайшей готовности



Объем анонсируемых проектов, ввод которых запланирован на 2024 г., составляет около 800 тыс. кв. м. 50% нового строительства может быть обеспечен ожидаемым вводом двух больших проектов (Moscow Towers и iCity). Однако, принимая во внимание экономическую нестабильность и перенос сроков завершения строительства крупных объектов, допускается замедление строительной активности. Поэтому реальный объем нового строительства может составить около 500 тыс. кв. м. Наибольшее количество заявленных объектов, а именно 90%, относится к классу А.

На текущий момент предложения по продаже отдельных офисных блоков активно пользуются спросом, как у инвесторов, так и у конечных пользователей. Во многих зданиях, завершение строительства которых намечено на 2024 г., распродано уже около 50% таких площадей. Привлекательность данного подхода связана с желанием конечных пользователей снизить риски, связанные с арендой помещений, а инвесторов - сохранить сбережения в условиях неопределенной экономической ситуации.

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66










Новые объекты, предлагаемые офисные помещения на продажу в 2024 г.



№	Объект, адрес	Фото	Округ	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нерализованных площадей
1	Moscow Towers 1-й Красногвардейский пр-д, 11		ЦАО	Выставочная 5 мин. пешком	A	Гранд сити	2024	233 000	информация предоставляется по запросу		-	
2	lcity Шмитовский пр-д, вл. 37		ЦАО	Шелепиха 8 мин. пешком	A	MR Group	2024	136 029	29 214	186-2 258	635 000-760 000	21%
3	STONE Савеловская ул. Двинцев, д. 3		СВАО	Савеловская 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	2024	93 175	22 580	66- 7 378	340 000-429 000	24%
4	Rublevo Business Park МО., Одинцовский район, д. Раздоры (Б4 км МКАД)		СЗАО	Строгино 8 мин. транспортом	A	Пионер-М	2024	62 000	8 028	90-775	194 106 -233 328	13%
5	Taller Жунов пр-д, 8		ЮАО	Павелецкая 12 мин. пешком	A	Колди Групп	2024	34 000	7 230	65-1 839	395 000-453 500	21%
6	Stone Towers, B Буманный пр-д, 19, стр. Б		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	2024	33 060	916	916	500 000	3%
7	Plaza Botanica Леонова 1-я ул.		СВАО	Ботанический сад 3 мин. пешком	A	ГК Пионер	2024	29 500	3 596	33-297	340 279-412 572	12%
8	Квартал Парк Легенд, фаза 1 Автомобильная ул., 23, корп. 120		ЮАО	ЗИЛ 5 мин. пешком	B+	ТЭН-Инвест	2024	23 200	ведутся переговоры		-	
9	Деловой Дуэт Шумкина ул, 14, стр 1		ВАО	Сокольники 10 мин. пешком	B+	нет данных	2024	22 700	27 500*	7 200-20 300	260 000	100%
10	Fili Center Промышленный пр-д, вл. 5		ЗАО	Фили 6 мин. пешком	A	Форп	2024	20 000	25 750*	25 750	350 000	100%
11	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп.Б		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	2024	15 000	752	72-268	346 339-385 797	5%
12	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, н. 1, 2		Новая Москва	Кунцевская 20 мин. транспортом	A	ГК Монолитхолдинг	2024	14 400	реализован		0%	

* На продажу предлагается здание целиком

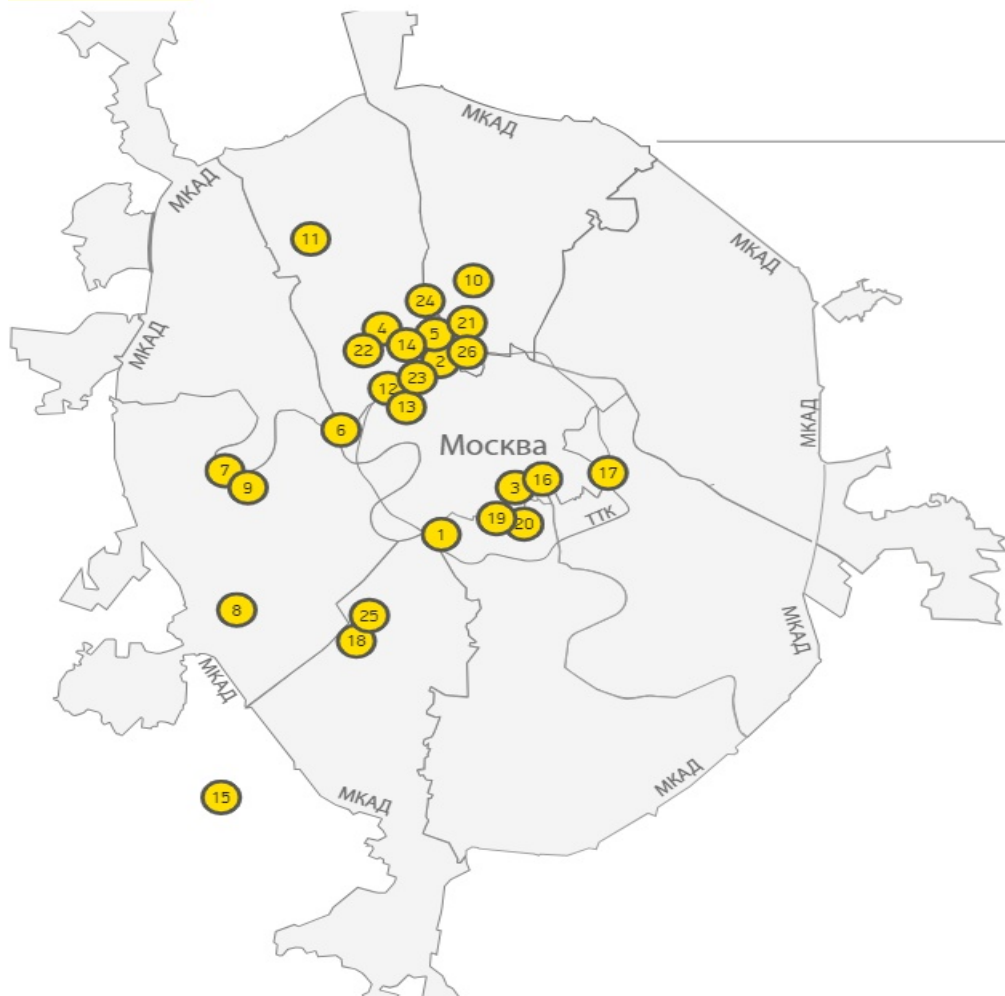
Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

№	Объект, адрес	Фото	Округ	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м.	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нереализованных площадей
13	Lunar Ленинский пр-т, вл. 38		ЮЗАО	Ленинский проспект 5 мин. пешком	A	"Hutton Development"	2024	13 400	3 544	89-666	445 000-550 000	26%
14	Новоалексеевская 16 Новоалексеевская ул., 16, корп. 5		СВАО	Алексеевская 5 мин. пешком	B+	ГК Эталон	2024	12 400	21 700*	21 309	239 631	100%
15	Берников Николоямская ул., 11, стр. 2		ЦАО	Таганская 10 мин. пешком	B+	ЭКСПО	2024	12 000	15 927*	15 927	345 326	100%
16	Stone Курская Костомаровская пер., вл. 11, стр. 1		ЦАО	Курская 10 мин. пешком	A	Stone Hedge	2024	11 650	15 600*	15 600	355 000	100%
17	АНЕAD Василисы Кожиной ул., вл. 25		СЗАО	Филевский парк 10 мин. пешком	A	Vos'hod	2024	10 677	10 677*	2 182-10 677	365 000-375 000	100%
18	Stone Towers, С Бумажный пр-д, 19, стр. С		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	2024	8 270	1 102	1 102	460 000	13%
19	Эйлер Береговой пр-д, 1В		ЗАО	Шелепиха 5 мин. пешком	A	Сумма Элементов	2024	7 299	1 400	39-395	430 000-600 000	19%
20	Лофт-Квартал в Сколково Большой б-р, н. 9		Новая Москва	Кунцевская 20 мин. транспортом	A	ГК Монолитхол- динг	2024	7 000		реализован		0%
21	Хорошёвское ш., 38А		САО	ЦСКА 7 мин. пешком	A	Capital Group	2024	5 328	9 873*	9 873	450 000	100%

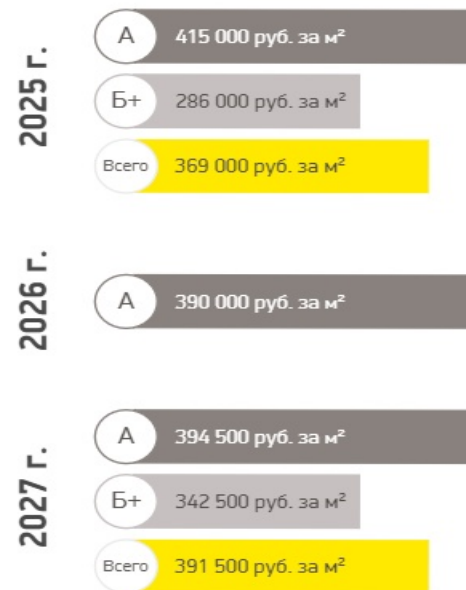
* На продажу предлагается здание целиком

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

Новые объекты, предлагаемые офисные помещения на продажу в 2025-2027 г.



Средневзвешенная стоимость продажи помещений, находящихся в объектах, ввод которых запланирован на 2025-2027 год.



Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66


Новые объекты, предлагаемые офисные помещения на продажу в 2025-2027 г.



№	Объект, адрес	Фото	Округ	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нерезализованных площадей
1	Stone Ленинский Вавилова ул., вл. 11, 13А		ЮЗАО	Ленинский проспект 4 мин. пешком	A	Stone Hedge	2025	42 000	3 571	72-931	436 000-481 000	9%
2	SLAVA 4 Ленинградский пр-т, 8, к.4		СВАО	Белорусская 5 мин. пешком	A	MR Group	2025	35 314	ведутся переговоры			-
3	Dubinin'Sky Дубининская ул., 39-41		ЦАО	Павелецкая 7 мин. пешком	A	Галс Девелопмент	2025	34 880	55 784*	55 784	по запросу	100%
4	FLY TOWER Ленинградский пр-т, вл. 37, корп. 3		САО	Динамо 8 мин. пешком	B+	KR Properties	2025	33 000	продажи не стартовали			100%
5	Stone Towers, D Бумажный проезд, 19, стр. Д		САО	Савеловская 5 мин. пешком	A	Stone Hedge	2025	31 500	3 700	70-2 043	395 000-540 000	12%
6	Porta Заречная ул., вл. 2/1		ЗАО	Фили 2 мин. пешком	A	ГК ПИК	2025	26 137	3 789	70-1 698	403 600- 540 000	14%
7	Upside Kuntsevo Ивана Франко ул, 14		СЗАО	Кунцевская 2 мин. пешком	A	Upside Development	2025	21 310	8 035	77-234	420 000-479 000	38%
8	Lakes Озерная ул., вл. 42		ЗАО	Озерная 3 мин. пешком	B+	ГК ПИК	2025	18 950	7 530	295-1 332	225 400-271 000	40%
9	QOOB Алексея Свиридова ул., вл. 17, 9/3		ЗАО	Кунцевская 2 мин. пешком	A	Dominanta	2025	18 000	12 900	53,8 - 10 835	305 000-482 500	72%
10	Останкино Огородный пр-д, вл. 16, корп. 1		СВАО	Бутырская 5 мин. пешком	B+	ГК Пионер	2025	17 100	2 660	70-268	269 738-385 797	16%
11	Nevsky Plaza Выборгская ул., 18		САО	Водный стадион 10 мин. пешком	B+	Крост	2025	17 000	17 000	28-7 000*	288 000-350 000	100%
12	Ходынская ул, вл. 2 стр. 9		ЦАО	Улица 1905 года 10 мин. пешком	A	Action Development	2025	13 836	16 277*	16 277	400 000	100%

* На продажу предлагается здание целиком

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

№	Объект, адрес	Фото	Округ	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нерезализованных площадей
13	БЦ Королев Столярный пер. 3, кор. 1		ЦАО	Улица 1905 года 6 мин. пешном	A	KR Properties	2025	10 930		снят с реализации		-
14	БЦ на Динамо Ленинградский пр-кт, д. 36 н. 13		САО	Динамо 7 мин. пешном	A	Галс Девелопмент	2026	52 200		информация предоставляется по запросу		-
15	Прокшино Батюшкова ул.(2 оч.)		Новая Москва	Прокшино 5 мин. пешном	A	Avgur Estate	2026	28 100	4 280	70-1 080	182 547-280 900	15%
16	OPUS Дербеневская ул., 1		ЮАО	Павелецкая 14 мин. пешном	A	ГК Пионер	2026	27 570	8 153	52-406	451 070-478 926	30%
17	N'ice Tower Снотопрогонная ул. 31, 31А		ЮВАО	Волгоградский пр-кт 10 мин. пешном	A	Колди Групп	2026	21 493	4 550	31-166	280 500-315 000	21%
18	Geolog 2 Обручева ул., вл. 23		ЮЗАО	Калужская 7 мин. пешном	A	Hutton Development	2026	17 700	13 900	50 - 1 328	280 000-360 000	79%
19	Башня Рябов Холодильный пер. 3, кор. 1, стр. 1		ЮАО	Тульская 5 мин. пешном	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2026	15 000		продажи не стартовали		100%
20	Башня Власов Холодильный пер. 3, стр. 6		ЮАО	Тульская 5 мин. пешном	A	Товарищество Рябовской Мануфактуры	2026	15 000		продажи не стартовали		100%
21	TWIST Бутырская ул., вл. 1		САО	Савеловская 2 мин. пешном	A	Sminex- Интеню	2026	8 150	7 910	135-2 217	403 000-646 000	97%
22	Stone Ходынка Хорошевский район, Миллерайон Ходынское Поле		САО	ЦСКА 2 мин. пешном	A	Stone Hedge	2027	70 000	26 409	42-5 220	365 000-635 000	38%
23	FRAME Пресненский Вал ул., 27		ЦАО	Белорусская 5 мин. пешном	A	ГК ПИК	2027	42 090	63 915 *	63 915	цена по запросу	100%
24	Stone Дмитровская Дмитровский пр-д, вл. 1Г		СВАО	Дмитровская 3 мин. пешном	A	Stone Hedge	2027	30 000	22 666	47-6 562	294 000-440 000	76%

* На продажу предлагается здание целиком

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

№	Объект, адрес	Фото	Округ	Метро, удаленность	Класс	Девелопер	Дата ввода в эксплуатацию	Общая офисная площадь, кв.м	Общая площадь офисных помещений на продажу, кв.м	Варианты площадей на продажу, кв.м	Запрашиваемая цена (руб. за кв.м.)	% нерезализованных площадей
25	Level Work Воронцовская Анадемина Семеновна ул., вл. 2		ЮЗАО	Калужская 5 мин. пешком	B+	Level Group	2027	26 650	2 953	43-1 398	320 690-396 400	11%
26	Stone Белорусская 1-я Ямского Поля ул. 30		САО	Белорусская 7 мин. пешком	A	Stone Hedge	2027	20 210	продажи не стартовали			100%



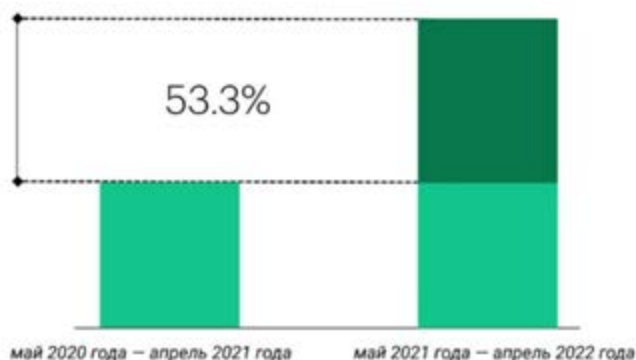
* На продажу предлагается здание целиком

Источник: <https://ilm.ru/analytics>

Антикризисные решения: спрос на недорогие офисы в Москве увеличивается

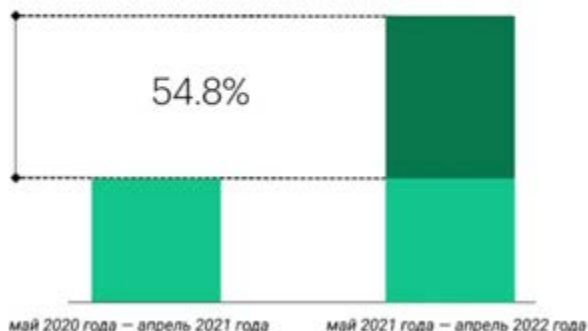
Аналитики m2data зафиксировали повышение спроса на недорогие офисы в Москве и проанализировали ставки в этом сегменте рынка. Использовались данные Яндекс Wordstat и m2data за два последних года по Москве. Количество запросов (к примеру, «аренда офиса недорого» — открытые данные из Яндекс Wordstat), посвященных аренде наиболее дешевых офисов в Москве, возросло: многие компании стараются тратить меньше. Мы выявили самые часто используемые запросы в поисковике Яндекса на тему «аренда офиса недорого». Запросы «аренда офиса в Москве недорого» и «аренда офиса недорого» оказались самыми частотными в мае 2022 года среди запросов этой группы. Мы также сравнили количество таких запросов за последние 24 месяца (с 1 мая 2020 года по 30 апреля 2022 года). По сравнению с периодом май 2020 года — апрель 2021 года количество таких запросов увеличилось на 53,3% за период май 2021 года — апрель 2022 года.

Изменение количества запросов «аренда офиса в Москве недорого»



Таким образом, за последний год запросов «аренда офиса в Москве недорого» стало значительно больше по сравнению с двумя годами ранее.

Изменение количества запросов «аренда офиса недорого»



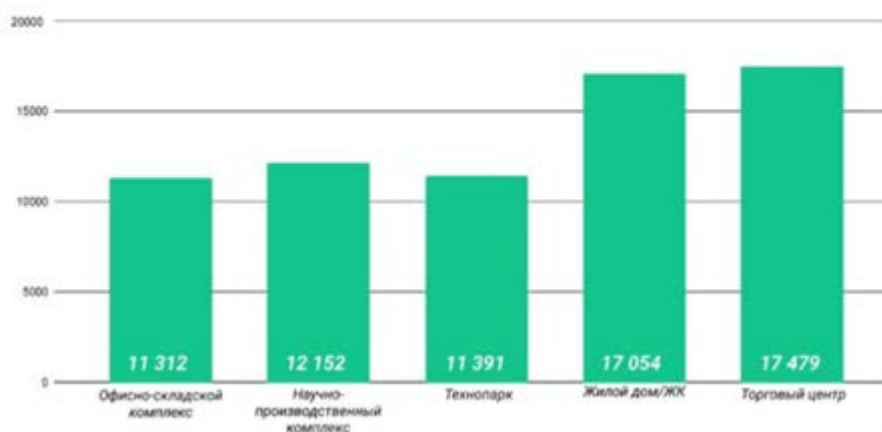
Количество запросов «аренда офиса недорого» (искали пользователи из Москвы) за те же периоды увеличилось на 54,8%.

Мы проанализировали все объекты из базы m2data (всего 6423 офисных помещения в 1483 зданиях Москвы, актуально на конец мая 2022 года) и сравнили среднюю ставку аренды за м²/год «all in», включая эксплуатационные расходы и налоги, по всем типам и классам зданий и округам.

Наименьшей средняя ставка оказалась в следующих типах зданий:

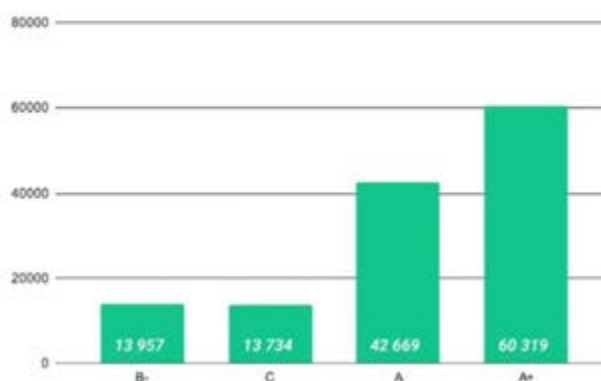
- офисно-складской комплекс — 11 312 руб. за м²/год;
- научно-производственный комплекс — 12 152 руб. за м²/год;
- технопарк — 11 391 руб. за м²/год;
- жилой дом/ЖК — 17 054 руб. за м²/год;
- торговый центр — 17 479 руб. за м²/год.

Типы зданий с самой низкой средней ставкой по аренде офисов (рублей за м²/год) - май 2022



Наименьшая средняя ставка в классах зданий В- и С — чуть ниже 14 000 руб. за м²/год: 13 957 руб. и 13 734 руб. за м²/год соответственно. Для сравнения, средние ставки на квадратный метр в год в классах А+ и А составили 60 319 руб. и 42 669 руб. за м²/год.

Классы зданий с самой низкой и самой высокой ставкой по аренде офисов (рублей за м²/год) - май 2022

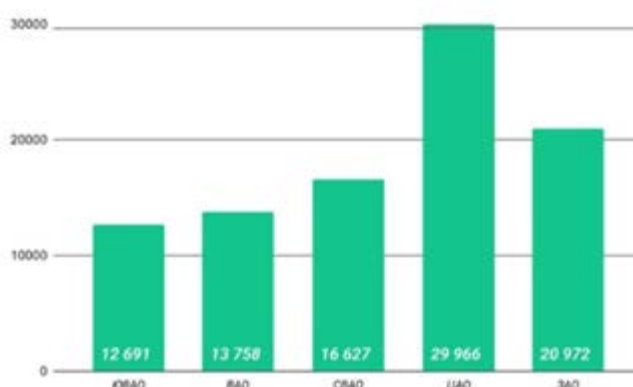


Наименьшей средняя ставка оказалась в следующих округах Москвы внутри МКАД:

- Юго-восточный — 12 691 руб. за м²/год;
- Восточный — 13 758 руб. за м²/год;
- Северо-восточный — 16 627 руб. за м²/год.

Для сравнения, самые высокие ставки в Центральном и Западном округах — средние значения составили 29 966 рублей и 20 972 рублей за м²/год.

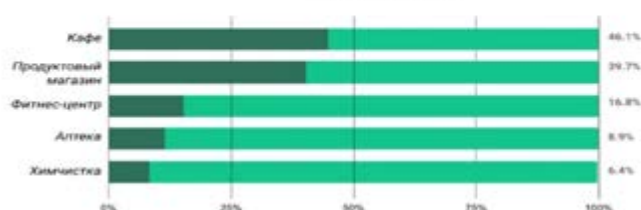
Самые низкие и самые высокие ставки по аренде (рублей за м²/год) по округам Москвы - май 2022



Мы проанализировали параметры самых недорогих офисов с отделкой (стоимостью до 12 000 руб. за м²/год) и зданий, в которых они находятся. Всего — 1349 офисов в Москве (в базе m2data, на конец мая 2022 года). Выяснилось, что более чем в половине зданий с офисами такого ценового сегмента нет точек питания и других объектов инфраструктуры. И более чем в половине офисов нет мебели, кухни, санузла и др.

- наличие мебели — всего в 16 офисах;
- наличие кухни — всего в 15 офисах;
- санузел — всего в 139 офисах;
- парковка (любая) — в 1225 зданиях;
- кафе — в 623 зданиях;
- продуктовый магазин — в 536 зданиях;
- фитнес — в 226 зданиях;
- аптека — в 120 зданиях;
- химчистка — в 86 зданиях.

Инфраструктура в зданиях, где можно арендовать офисы по ставке до 12 000 рублей за м²/год май 2022



Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-16-0724
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

О том, что компании стремятся сократить расходы на аренду офисов, свидетельствует и увеличение запросов на сайте m2data по поиску более дешевых вариантов в фильтрах сервиса. Мы проанализировали период за последние полгода — с ноября 2021 года по апрель 2022 года. Пользователи все чаще выбирают для просмотра здания класса В, В- и С, также возрос интерес к офисам в менее популярных округах Москвы и к зданиям с наименее развитой инфраструктурой.

О том, что московские предприниматели готовы экономить на аренде офисов, также свидетельствует укрепление тренда на аренду офисов с отделкой под ключ — значительное большинство компаний арендует офисы с отделкой, в том числе для экономии на проведении ремонта.

Источник: <https://profis-realty.ru/analytics/antikrizisnye-resheniya-spros-na-nedorogie-ofisy-v-moskve-uvlichivaetsya/>



I кв. 2024 г.

Офисная Недвижимость

Россия | Москва

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoilers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, млн кв. м	19,8	20,0	20,1	20,7
Класс А	5,2	5,4	5,5	6,0
Класс В+/-	14,6	14,6	14,6	14,7
Объем ввода, тыс. кв. м	339,4	279,6	45,2	625
Класс А	259,2	240,7	-	545
Класс В+/-	80,2	38,9	45,2	80
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. кв. м	1 292	1 688	266	1 508
Доля вакантных площадей, %	9,1	6,6	6,9	6,3
Класс А	12,7	11,0	10,2	10,0
Класс В+/-	7,8	5,0	6,0	5,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды*, руб./кв. м/год	21 203	22 065	22 048	22 240
Класс А	26 821	26 193	25 894	26 586
Класс В+/-	17 881	18 263	18 983	18 279

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

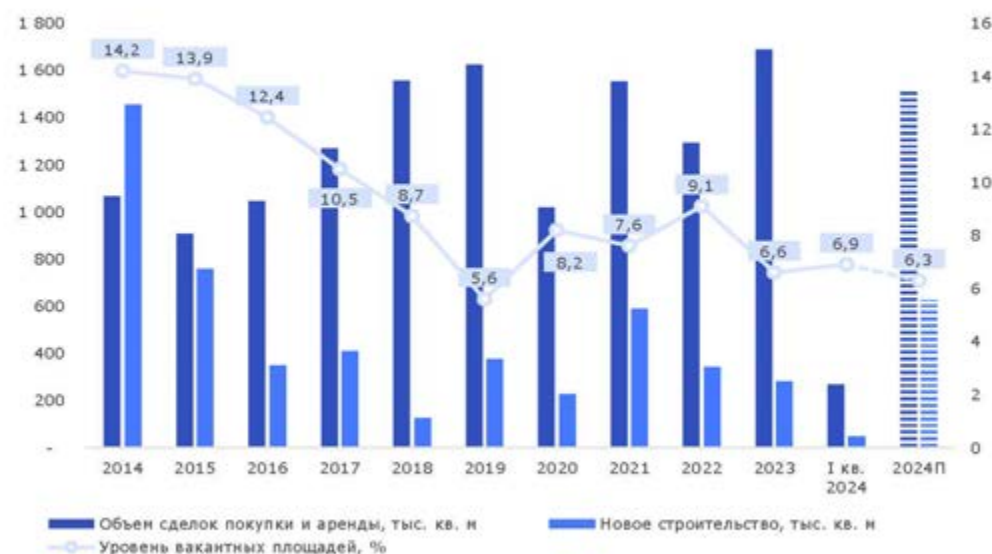
Основные итоги

После волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду.

Объем купленных и арендованных площадей за первые три месяца заметно ниже аналогичного периода прошлого года. При этом, по нашим прогнозам, серьезной коррекции объема сделок по итогам года не предполагается, во второй половине 2024 г. ожидается оживление деловой активности и заключение ряда ключевых сделок.

Динамика основных показателей, класс А и В+/-

Источник: Nikoilers





Предложение

Распределение текущего и нового офисного предложения по классам и субрынкам

Источник: Nikoliers



В I квартале 2024 г. введен в эксплуатацию после реконструкции МФК «Парк Легенд» офисной площадью 45,2 тыс. кв. м.

В связи с низким объемом строительства двух предшествующих лет площадь введенных офисов за первые три месяца на 68% больше объема аналогичного периода прошлого года и более чем в два раза выше объема I квартала 2022 г.

После корректировок планов ввода, по нашим прогнозам, до конца года ожидается еще порядка 580 тыс. кв. м новых офисных площадей. Это будет наибольшее значение по завершеному строительству на офисном рынке Москвы за девять лет. Такой объем нового строительства связан с завершением крупных проектов, начатых несколько лет назад, — 36% объема приходится на офисную составляющую МФК Moscow Towers.

К тому же уже не первый год офисный девелопмент поддерживают жилые застройщики, стимулом для которых остается программа льгот по созданию мест приложения труда. В текущем году 29% офисного строительства представлено объектами, строящимися благодаря этой программе. В прошлом году порядка 18% объема нового строительства пришлось на подобные проекты.

Динамика ввода офисных площадей

Источник: Nikoliers



Новое строительство офисной недвижимости на 2024 г.

Новое строительство: форма реализации объектов
 Источник: Nikollers



Снижение доли объектов, предлагаемых к аренде, связано, с одной стороны, с замедлением долгосрочного спекулятивного девелопмента и переходом к краткосрочному бизнес-планированию, с другой — с ростом активности жилых девелоперов в офисном сегменте. Продажа площадей, в отличие от сдачи в аренду, позволяет девелоперу привлечь средства на этапе строительства и снизить сроки дорогого проектного финансирования, а также быстро выходить из непрофильного актива и минимизировать риски.

В прошлом году объем нового строительства в аренду составил 92,9 тыс. кв. м (33% от общего объема строительства за год). В 2024 г. в аренду строится 99 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу), что составляет всего 16% от общего объема строительства.

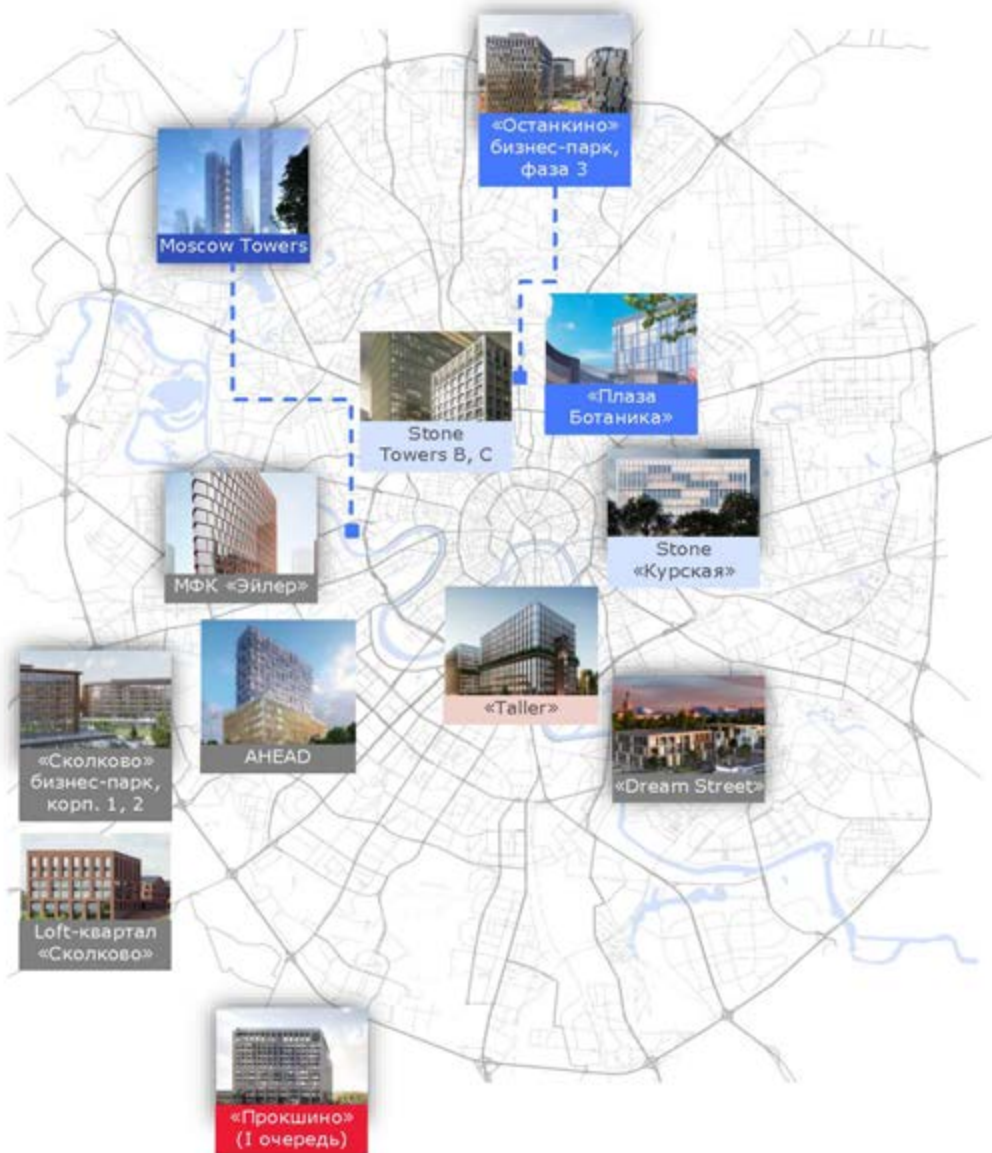
Новое строительство: структура вакантных площадей
 Источник: Nikollers



Из общего объема строительства на 2024 г. в аренду (99 тыс. кв. м) свободно 95 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

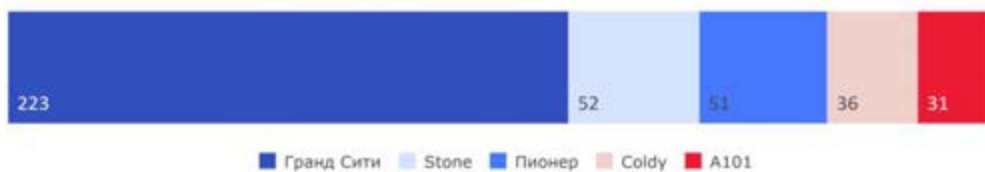
Продажи в строящихся зданиях продолжают пользоваться высоким спросом, 434 тыс. кв. м уже реализовано. К покупке доступно порядка 105 тыс. кв. м (включая блоки, доступные как в аренду, так и на продажу).

Ключевые объекты к вводу в эксплуатацию в 2024 г.



Топ-5 девелоперов по объему заявленных к вводу в 2024 году объектов, тыс. кв. м

Источник: Nikollers



Динамика вакантности

В I квартале 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п. Подобную динамику обеспечили высокая востребованность качественных офисов и отсутствие объектов класса А в новом строительстве за рассматриваемый период. Тенденцию к сокращению вакантности в классе А будет поддерживать высокая доля договоров предварительной аренды и продажи — на начало года в объектах нового строительства на 2024 г. доступно к покупке или в аренду всего 29%.

В классе В+/- наблюдается рост вакантности на 1 п.п., который обеспечили несколько крупных блоков, вышедшие в рынок после освобождения арендаторами.

Доля свободных площадей по классам

Источник: Nikoliers



Коммерческие условия

Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансии недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД. При этом в классе В+/-, напротив, ставка демонстрирует рост на 3,9%. На фоне дефицита крупных консолидированных блоков освобождаемые площади от 1 000 кв. м в классе В предлагаются по более высоким ставкам. Станет ли это трендом или окажется временным фактором волатильности, будет понятно на более длительном горизонте — во второй половине года.

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

Источник: Nikoliers



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

Ставки аренды в зависимости от локации

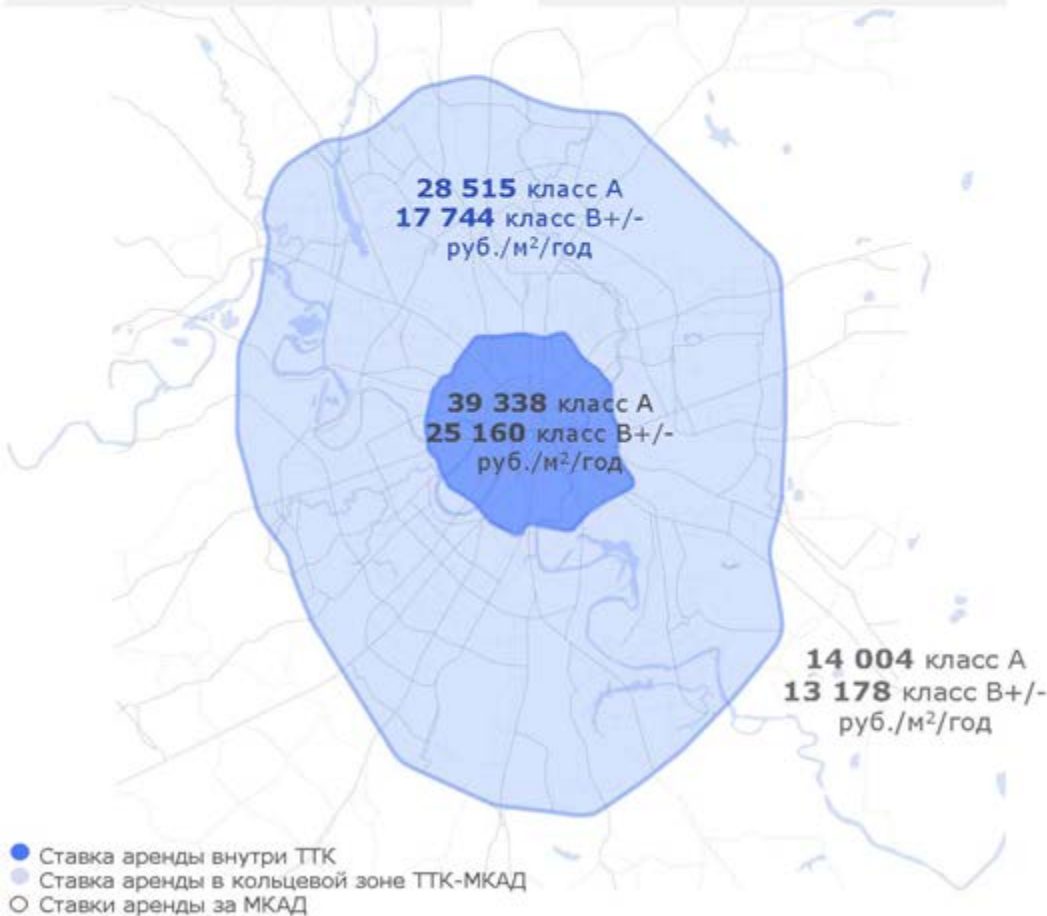
Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. В наиболее востребованных районах города с развитой инфраструктурой ставки аренды существенно выше. Так, средневзвешенная ставка в классе А внутри ТТК дороже класса А за пределами МКАД — почти в три раза. Таким образом, можно ожидать рост ставок аренды до конца года: за пределами МКАД — на уровне инфляции, в то время как в ключевых деловых районах внутри ТТК рост ставок аренды может достичь 7–10%.

Класс А

- На 38% выше внутри ТТК, чем в кольцевой зоне ТТК-МКАД
- В 2 раза выше в кольцевой зоне ТТК-МКАД, чем за пределами МКАД

Класс В+/-

- На 42% выше внутри ТТК, чем в кольцевой зоне ТТК-МКАД
- На 35% выше в кольцевой зоне ТТК-МКАД, чем за пределами МКАД



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

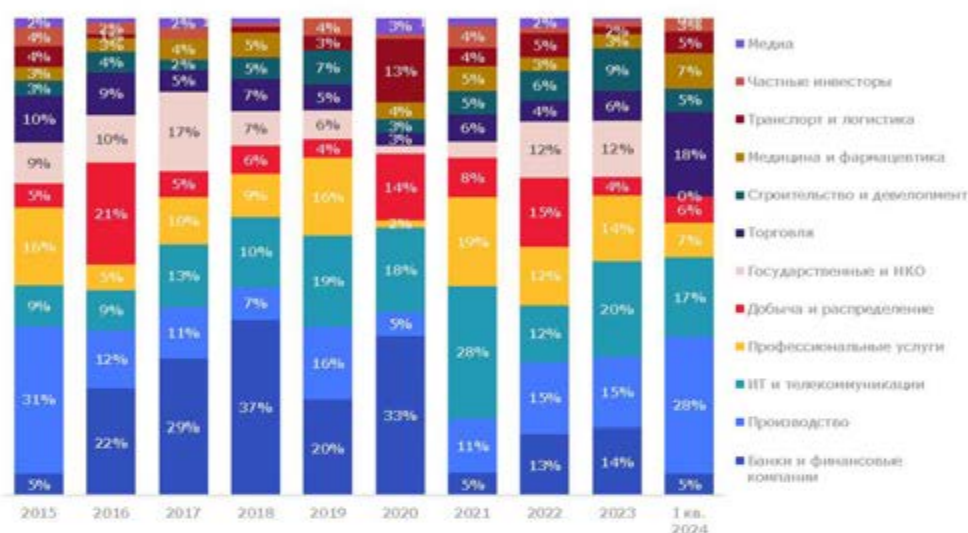
Спрос

По итогам I квартала 2024 г. в структуре сделок продолжается рост спроса на приобретение офисов: на долю сделок купли-продажи приходится 32% (84 тыс. кв. м) от общего объема. За последние восемь лет это наибольшее значение. Такой объем обусловлен сохраняющимся спросом на покупку площадей в объектах нового строительства и заключением крупных сделок на вторичном рынке.

Всего сумма сделок аренды и покупки офисов за первые три месяца составила 266 тыс. кв. м.

Распределение спроса по бизнес-секторам компаний

Источник: Nikollers



Источниками спроса по сферам бизнеса в I квартале 2024 г. являются преимущественно компании сферы производства (28%), торговли (18%) и сектор ИТ/телекоммуникаций (17%). Заметный рост доли производственных компаний может быть связан с отложенным эффектом на офисный сектор роста локальных производственных компаний на фоне замещения ниш, освободившихся после ухода международного бизнеса.

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

Источник: Nikollers

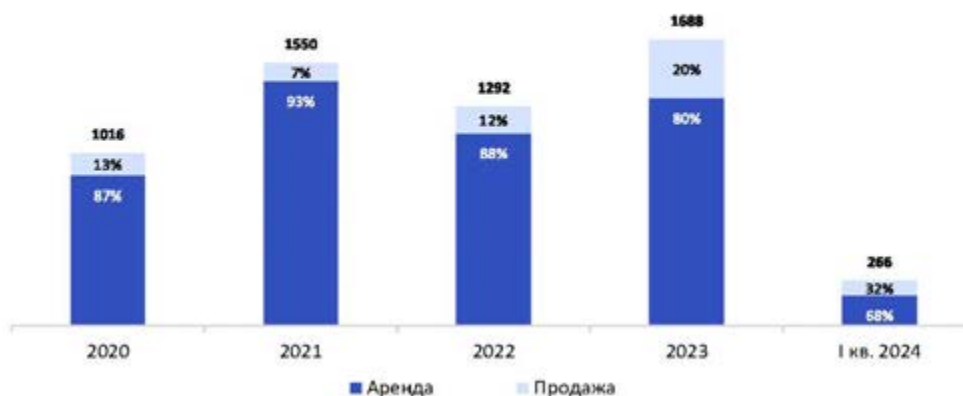
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Luding	5 911	Аренда	«Кутузов Тауэр»	B+
Конфиденциально	4 550	Аренда	Софийская наб., 30, стр. 2	A
Конфиденциально	3 871	Аренда	«Авиньон»	B+
Business Club	3 583	Аренда	Porta Workplace	A
«Берега-ГАЗ»	2 925	Аренда	ART Gallery	B-



Структура спроса

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

Источник: Nikoliers

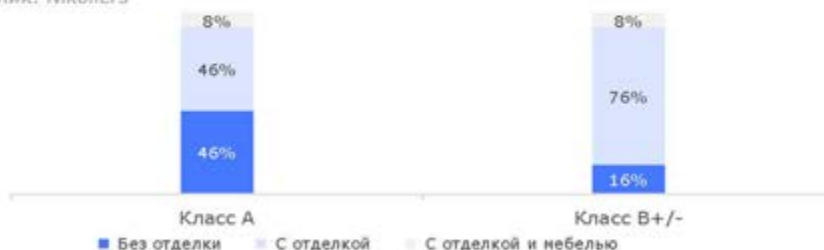


За последние пять лет существенно изменилась структура спроса. Доля сделок покупки до 2023 г. была на уровне 7–13%, в прошлом году составила 20%, в I квартале 2024 г. — 32% от объема сделок покупки и аренды офисов. Подобная тенденция уже закрепились в офисном сегменте.

Фокус спроса сместился на помещения с отделкой. Новое строительство представлено преимущественно помещениями shell & core. Однако, учитывая настроения арендаторов, вектор сместился в сторону чистой отделки. Девелоперы готовы предлагать базовый пакет отделки в разных ценовых категориях. В готовых зданиях формат отделки значительно варьируется в зависимости от объекта: от премиальной отделки до помещений, требующих небольшого косметического ремонта.

Структура предложения офисных блоков

Источник: Nikoliers





Предложение офисов на продажу в строящихся зданиях

Средневзвешенная стоимость предложений на покупку блоками в строящихся зданиях

Источник: Nikollers

Садовое кольцо — Третье транспортное кольцо	Москва-Сити	Третье транспортное кольцо — МКАД	За пределами МКАД
414 тыс. руб./кв. м	630 тыс. руб./кв. м	380 тыс. руб./кв. м	220 тыс. руб./кв. м

Спрос на офисы в новых зданиях остается высоким. Из прогнозируемого объема ввода на продажу на текущий год 70% площадей уже распродано. При этом, по мере реализации офисных блоков, в продажу выйдут новые объекты. Так, например, в I квартале 2024 г. стартовали продажи в проектах «Upside Кунцево», Nevsky Plaza, ввод которых заявлен на конец 2025 г., и «Stone Ходынка 2» со сроками ввода до 2028 г.

Первичное предложение на стадии строительства

Источник: Nikollers

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	3 821	6 629	-	3 676	6 184	-	50 350
Москва-Сити	-	9 281	2 055	11 361	2 258	-	
ТТК-МКАД	31 017	35 853	12 196	24 646	-	17 397	40 177
За пределами МКАД	2 926	2 243	5 924	1 080	-	-	14 419
Средняя стоимость, тыс. руб./кв. м							
СК-ТТК	425	413	-	443	390	-	428
Москва-Сити	-	631	629	636	605	-	
ТТК-МКАД	403	383	404	377	-	318	327
За пределами МКАД	278	204	203	190	-	-	175

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

Рынок продаж офисных помещений

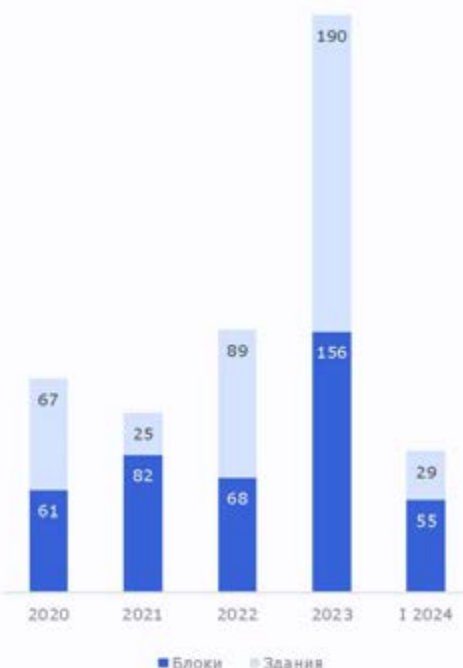
Структура закрытых сделок с учетом стадии проекта

Источник: Nikoliers

2023	I кв. 2024
На стадии строительства:	
48%	19%
Введенные в эксплуатацию:	
52%	81%

Распределение сделок купли-продажи офисных объектов по типу, тыс. кв. м

Источник: Nikoliers



В структуре сделок продажи офисов в I квартале 2024 г. преобладают сделки во введенных в эксплуатацию зданиях — 81% объема купленных площадей. Такая структура спроса связана с заключением нескольких крупных сделок в существующих зданиях класса В+/- компаниями сферы торговли, производства, а также IT-сектора.

Ввиду небольшого размера лотов к покупке в строящихся объектах, доля приобретения офисов на стадии строительства составляет только 19% от объема спроса. Всего за первые три месяца покупатели приобрели 16 тыс. кв. м преимущественно мелкими лотами до 150 кв. м. Основной интерес к таким объектам проявляют частные инвесторы, а также компании из сферы профессиональных услуг, торговли и медицины.

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

Источник: Nikoliers

Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Бизнес-центр	Класс
Fix Price	12 000	Продажа	«Etmia»	В+
ГК «Полипласт»	9 200	Продажа	Садовая-Спасская ул., 28	В+
Lesta Games	6 000	Продажа	«На Таганской»	В
Неофарм	5 000	Продажа	Porta Workplace	А
Лукойл	1 700	Продажа	Blue Pearl	В+



Тенденции и прогнозы офисного рынка

Ограниченный спрос на shell & core

На фоне растущих затрат на отделку и, как следствие, низкого спроса на подобные объекты, арендодатели, базово предлагающие помещения shell & core, предоставляют дополнительные опции в виде отделки под арендатора. Такие варианты будут все больше распространены среди собственников офисов shell & core.

Спрос на крупные объемы

Консолидация офисов и активный рост крупных компаний по-прежнему будут поддерживать спрос на блоки площадью более 5 тыс. кв. м при малом количестве таких вариантов.

Незначительная волатильность вакансий

На фоне более сдержанного спроса в начале 2024 г., можно ожидать незначительного роста вакансий, который скорректируется к концу года. По итогам 2024 г. уровень вакантности будет ниже итогового значения 2023 г.

Ставка аренды — умеренный рост на уровне инфляции

На фоне дефицита качественного предложения и незначительной коррекции спроса вниз, среднерыночная ставка аренды сохранит рост на уровне инфляции.

При этом динамика изменения ставок аренды будет различаться в зависимости от сегмента. Так, в классе А в ключевых деловых локациях Москвы ожидается годовой рост на уровне 7–10%, в менее востребованных объектах и районах города рост не превысит ожидаемый уровень инфляции.

7.3.2 Рынок складской недвижимости Москвы



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

I квартал 2024 г.



Классификация складской недвижимости



Классификация Light Industrial



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА



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

«Снижение объема сделок, которое мы видим по итогам квартала, – это следствие нулевой вакантности и повышенных расходов на привлечение капитала. Тем не менее к концу июня мы ожидаем заключения гораздо большего объема сделок и по-прежнему прогнозируем, что по итогам 2024 года их общий объем составит порядка 7 млн м² по всей России и 3 млн м² в Московском регионе. Все это благодаря росту электронной коммерции».

Ключевые моменты

- > По итогам I квартала 2024 года в Московском регионе объем сделок со складской недвижимостью классов А и В составил 208,5 тыс. м², что на 63% выше результата первого квартала прошлого года.
- > Показатель доли вакантных площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях находясь на отметке ниже 0,1%, появились единичные предложения субаренды.
- > Средневзвешенная ставка аренды достигла 9 400 руб./м²/год без учета НДС и ОПЕХ.
- > Объем ввода качественных складских объектов А и В классов за I квартал 2024 года составил 68 тыс. м².

Индикаторы рынка				
Складская недвижимость	I кв. 2023	Итоги 2023	I кв. 2024	Изменение*
Общий объем предложения качественных складских площадей, тыс. м²	23 333	24 503	24 591	▲
в том числе:				
объем предложения в пределах МКАД, тыс. м²	1 418	1 418	1 418	–
Введено в эксплуатацию, тыс. м²	202	1 372	88	▼
Объем сделок по продаже и аренде, тыс. м²	570	3 286	208	▼
в том числе:				
сделки со вторичными площадями	243	1 372	177	▼
сделки с первичными площадями	327	1 914	31	▼
Доля свободных площадей, %	1,6	<0,1	0,5	▼
в том числе:				
прямая аренда	1,5	<0,1	<0,1	▼
субаренда	0,1	<0,1	0,4	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А, руб./м²/год**	5 700	8 500	9 400	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А на проекты в пределах МКАД, руб./м²/год**	8 000–10 000	12 000–15 000	13 000–16 000	▲
Диапазон операционных платежей, руб./м²/год без НДС***	1 100–1 500	1 400–2 000	1 400–2 000	▲
Диапазон запрашиваемой цены продажи готового сухого склада класса А, руб./м² без НДС	50 000–65 000	70 000–90 000	70 000–90 000	▲

* По сравнению с I кв. 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 кв. 2023	Итоги 2023	I кв. 2024	Изменение*
Объем предложения формата light industrial, тыс. м²	163	280	421	▲
Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на проекты в формате light industrial класса А, руб./м²/год**	8 660	10 290	11 750	▲
Средневзвешенная цена продажи на проекты в формате light industrial класса А, руб./м² без НДС	89 920	94 000	104 220	▲

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

Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Предложение

По итогам I квартала 2024 года в Московском регионе было введено 88 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что на 56% ниже аналогичного показателя предыдущего года, более того, это минимальный квартальный показатель за последние 4 года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 24 591 тыс. м².

Кроме того, в эксплуатацию был введен ряд проектов формата light industrial: объем введенных площадей составил 139 тыс. м², что является рекордным показателем по вводу за квартал. Общий объем площадей формата light industrial достиг 421 тыс. м². Также были введены несколько спекулятив-

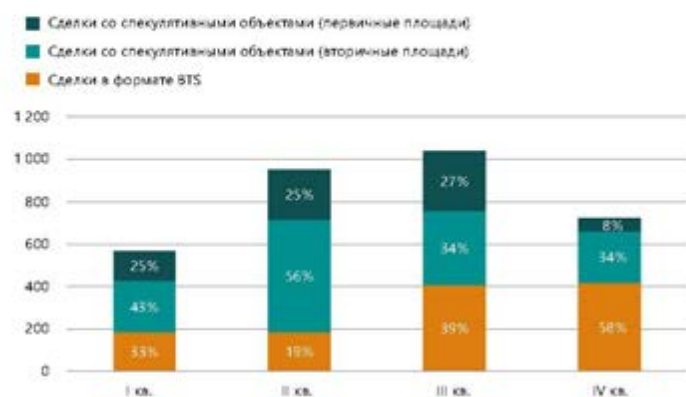
ных производственных зданий общей площадью 57 тыс. м².

Показатель ввода площадей в текущей ситуации имеет отложенный эффект и во многом зависит от сделок, заключенных в формате BTS, с учетом того, что спекулятивных проектов на рынок выходит лишь единица. Срок реализации объекта по схеме BTS в среднем составляет около года. Таким образом, низкий уровень ввода площадей является следствием относительно небольшого объема сделок в формате BTS в I полугодии 2023 года: значительная часть сделок тогда была заключена на вторичных спекулятивных площадях, в то время как на текущий момент таких опций не осталось. Тем не

мнее по итогам года мы ожидаем ввода около 2,1 млн м² качественных складских площадей А и В классов – из этого объема более 50% площадей придется на проекты BTS.

Доля свободных складских площадей по схеме прямой аренды остается на минимальном уровне, в относительных значениях не превышая 0,1%. В Московском регионе отмечается незначительный рост предложения субаренды, но это единичные случаи. С одной стороны, это связано со стратегией компаний, которые арендуют склады с запасом для потенциального расширения, а в краткосрочной перспективе сдают эти помещения в субаренду.

Динамика сделок в 2023 году и распределение по типу, тыс. м²



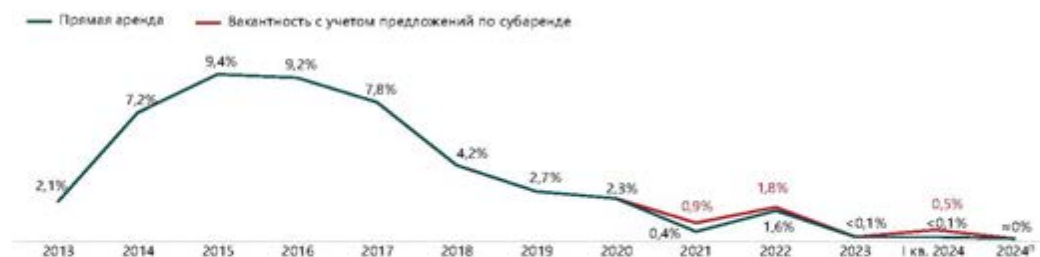
Источник: NF Group Research, 2024

Распределение площадей в структуре ввода по типу, 2024 год, прогноз



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика доли свободных складских площадей



Источник: NF Group Research, 2024

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Также бывают примеры, когда международные компании, приостановившие деятельность на территории РФ, не расторгают договоры аренды и предлагают свои площади в субаренду. Однако предпосылки для роста показателя вакантных площадей отсутствуют, и к концу года мы ожидаем сохранения доли вакантных площадей на околоуловном уровне.

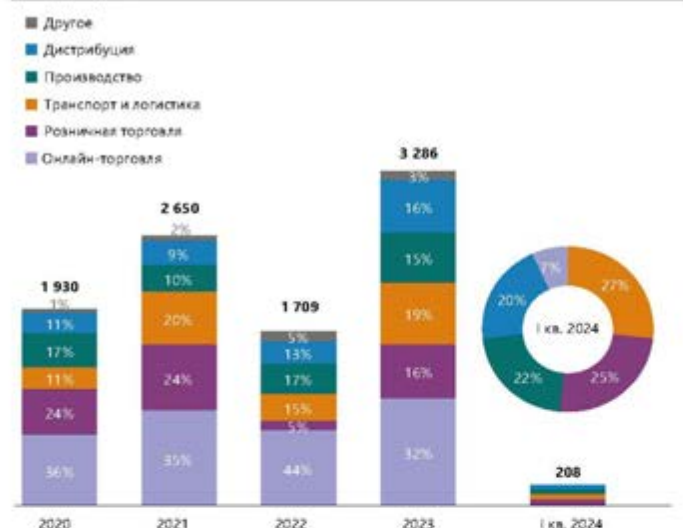
Спрос

Основными драйверами спроса в I квартале 2024 года на рынке складской недвижимости Московского региона стали логистические компании, на которые пришлось 27% заключенных сделок. На розничных ретейлеров и производственные компании пришлось 25% и 22% соответственно. Компании из сферы дистрибуции заняли 19% в структуре сделок. Сфера онлайн-торговли показала минимальную долю в структуре сделок – 7%. Вместе с тем на конец марта 2024 года в процессе подписания находилось ряд крупных сделок с представителями e-commerce. Таким образом, по итогам года сектор восстановит свой статус основного драйвера спроса на складские площади.

На сделки спекулятивной аренды пришлось 85% поглощения I квартала, сделки по схеме BTS продажи заняли 15% объема поглощения.

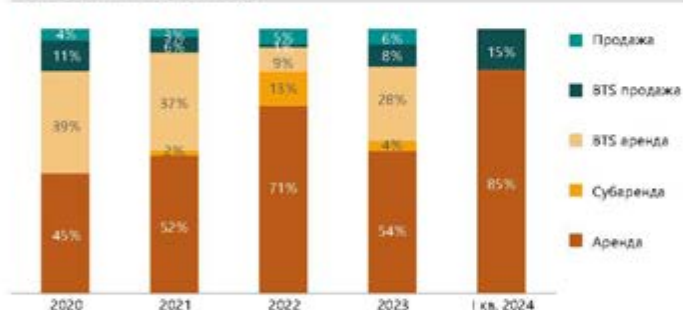
По итогам 2024 года прогнозируемый объем сделок в Московском регионе составляет 3 млн м².

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



Источник: NF Group Research, 2024

Распределение сделок типу



Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона в I кв. 2024 г.

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м²	Тип сделки
Leroy Merlin	Розничная торговля	Белая Дача	32 375	Аренда
Складской оператор	Транспорт и логистика	Клин Логистик	23 700	Аренда
МДМ	Дистрибуция	Клин Логистик	20 370	Аренда
Альвиса	Производство	ЛП Истра	17 645	Аренда
Вкус Детства	Производство	PNK Парк Пушкино 2	16 000	BTS продажа

MNF сделки с участием NF Group

Источник: NF Group Research, 2024

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

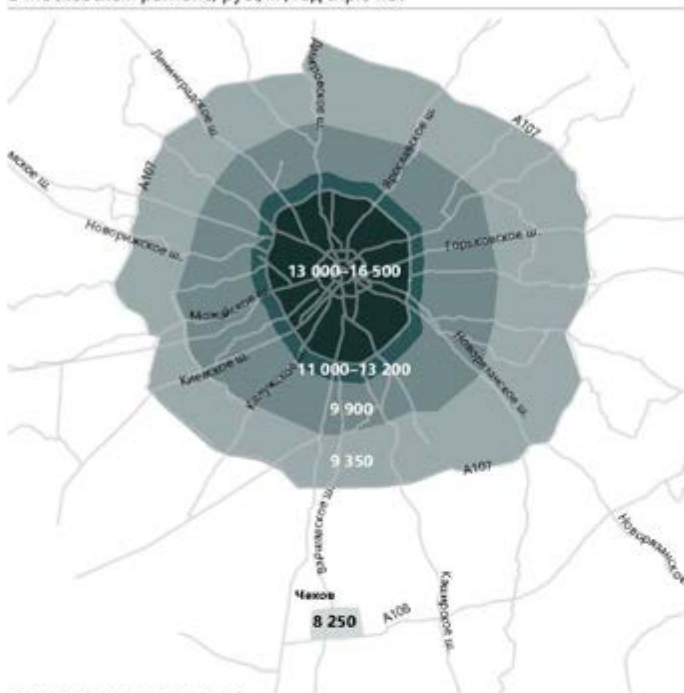
Коммерческие условия

На фоне практически отсутствующих свободных складских площадей ставки аренды формируются на основе будущих предложений об освобождении. К концу I квартала 2024 года чистая средневзвешенная ставка аренды достигла отметки в 9 400 рублей за квадратный метр в год, что означает увеличение этого показателя на 11% с начала года. Предпосылки для снижения ставки в 2024 году нет, по консервативному прогнозу к концу 2024 года показатель достигнет 9 700–9 800 рублей за квадратный метр в год.

Прогноз

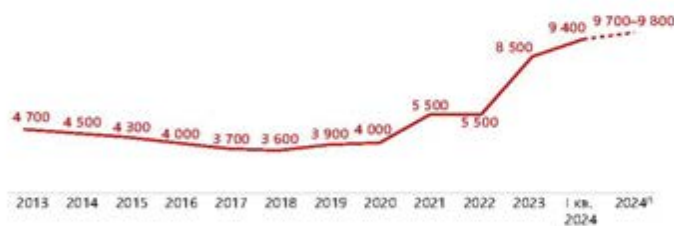
По итогам 2024 года показатель ввода составит около 2,1 млн м², при этом порядка 70% этих площадей уже законтрактованы. Снижение объема заключенных сделок произошло из-за отсутствия вакантных площадей, по этой причине основной объем сделок, которые находятся на стадии соглашения, приходится на сделки в формате BTS. Однако подобные сделки одновременно имеют более сложную структуру и в большей степени зависят от фондирования. Таким образом, период заключения сделки может превышать привычные сроки. Тем не менее, мы ожидаем значительно большего объема заключенных сделок во втором квартале, а по итогам года прогнозируем общий объем поглощения на уровне 3 млн м². Абсолютное большинство сделок (85%), будет проходить в формате build-to-suit. Помимо того, девелоперы будут аккуратно подходить к спекулятивным проектам, вероятно вывод ряда проектов в активную фазу строительства.

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 ОПЕХ, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2024

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу, 2024 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
РЦ Ozon Ватуткин	Промстрой 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	А2 Group	108 500
РЦ Ozon в PNK парк Домодедово	PNK Group	105 000

Источник: NF Group Research, 2024



Nikoliers



I кв. 2024 г.

Складская недвижимость

Россия | Москва

Макроэкономическая ситуация

Основные макроэкономические показатели рынка

Источник: Банк России

	2022	2023	2024П	2025П	2026П
ВВП (%, г/г)	-1,2	3,6	1,8	1,5	1,5
ИПЦ (в % дек. к дек. пред. года)	11,9	7,4	5,2	4,1	4,0
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год)	10,6	9,9	14,5	9,4	7,5
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)	67,4	85,2	91,2	93,8	95,0
Уровень безработицы (%, дек.)	3,6	3,0	3,0	3,1	3,2
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	641	465	472	489	490
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)	347	379	384	397	408
Цена на нефть марки Brent (долл. США за баррель, в среднем за год)	99	82	80	78	75

Сохранение ключевой ставки ЦБ на уровне 16% продолжает удерживать затраты на проектное финансирование на высоком уровне, что влияет как на темпы возведения складских объектов, так и на принятие решения об их строительстве. Это, в свою очередь, отражается на котировке ставок аренды, делая их менее доступными для потенциальных потребителей.

Во второй половине текущего года ожидается незначительное снижение ключевой ставки ЦБ, однако, предположительно она останется на относительно высоком уровне.

Накопленное инфляционное давление предыдущих лет, а также сдерживающие факторы роста 2022 г. привели к заметному скачку арендной ставки в 2023 г. на фоне рекордного спроса и околонулевой вакансии.

Ожидаемая корректировка ИПЦ вниз до 5,2% в текущем году будет способствовать стабилизации цен на операционную деятельность и издержек собственников, а также повысит вероятность снижения ключевой ставки ЦБ к концу года. Более доступные условия заемного финансирования и продолжающийся рост ставок аренды могут стать стимулом для роста девелоперской активности.

Корреляция средневзвешенной ставки аренды (без ОРЕХ и НДС), уровня вакантности, ключевой ставки ЦБ и инфляции

Источник: Nikoliers



Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2022	2023	I кв. 2024	2024П
Общий объем предложения, тыс. кв. м	21 862	23 303	23 618	25 692
Объем ввода, тыс. кв. м	1 675	1 441	315	2 389
Общий объем спроса, тыс. кв. м	1 352	3 283	275	2 953
Доля вакантных помещений, %	2,9	0,4	0,3	0,1
Ставка аренды, руб./кв. м/год*	5 800	8 425	10 175	10 770

*Здесь и далее приведена средневзвешенная ставка аренды на готовые сухие складские помещения без учета операционных расходов и НДС

Рынок складской недвижимости Московского региона продолжает испытывать острый дисбаланс спроса и предложения и на данный момент определенно характеризуется как рынок арендодателя.

В связи с активным поглощением складских площадей, опережающим темпы ввода новых объектов, в сегменте наблюдается существенный дефицит вакантных помещений. Всего из 23,6 млн кв. м общего качественного предложения свободно около 0,3%, что в абсолютном выражении эквивалентно 63 тыс. кв. м. Данный фактор, в свою очередь, повлиял на выход арендной ставки за пределы «психологической отметки» в 10 тыс. руб./кв. м/год, что является новым историческим максимумом рынка.

Объем ввода новых площадей находится на сравнимом уровне с показателем аналогичного периода прошлого года — 315 тыс. кв. м. Однако этот объем нового предложения пока недостаточен для того, чтобы изменить ситуацию на рынке. К тому же значительная доля спекулятивных площадей была законтрактована еще до момента их ввода в эксплуатацию.

Принимая во внимание динамику спроса и низкую вакантность в объектах нового ввода, есть все основания полагать что на конец 2024 г. ситуация не претерпит кардинальных изменений. Прогнозируется дальнейшая тенденция на повышение арендной ставки и ужесточение конкуренции за свободные опции.

Динамика основных индикаторов рынка

Источник: Nikoliers



Предложение

В I квартале 2024 г. общее предложение рынка складской недвижимости Москвы пополнилось на 315,4 тыс. кв. м. Примечательно что 75% от ввода (237 тыс. кв. м) составляют комплексы формата light industrial. Повышенный интерес к данному сегменту отмечался на протяжении всего прошлого года, когда в него входило всё больше новых девелоперов, как отраслевых, так и со стороны жилых застройщиков.

Среди наиболее крупных объектов, выведенных на рынок, можно отметить две очереди промышленного парка «Весна RBNA» (42 и 32 тыс. кв. м), расположенные в Домодедове в 14 км от МКАД. Если рассматривать классический big-box-формат, то можно выделить блок в промышленном парке «Бутово» от Paragetr (26 тыс. кв. м) и складской комплекс «Лихачевский» (20 тыс. кв. м).

Спекулятивное и BTS-строительство

Источник: Nikoliers

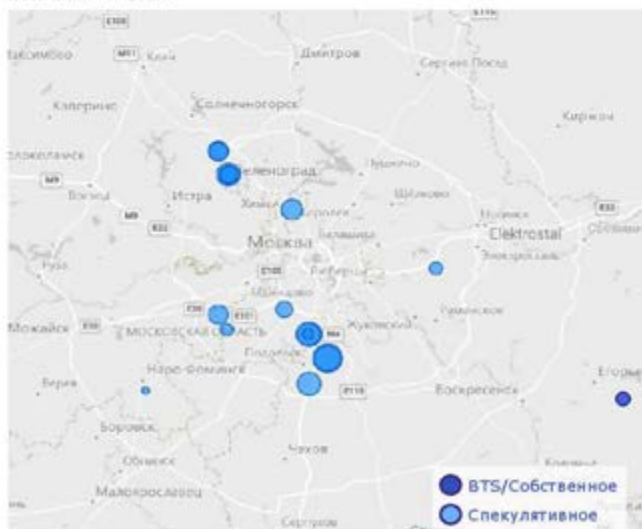


Половина объема введенных в эксплуатацию объектов (51%) географически расположена на южном направлении Москвы, и более четверти (28%) — на северо-западном. Практически все новые складские помещения — спекулятивного формата (97%).

Наблюдается растущий интерес к спекулятивному девелопменту, но высокая ключевая ставка является ограничивающим фактором для ряда девелоперов начать реализацию проектов.

Распределение складских объектов, введенных в эксплуатацию в 2024 г.

Источник: Nikoliers



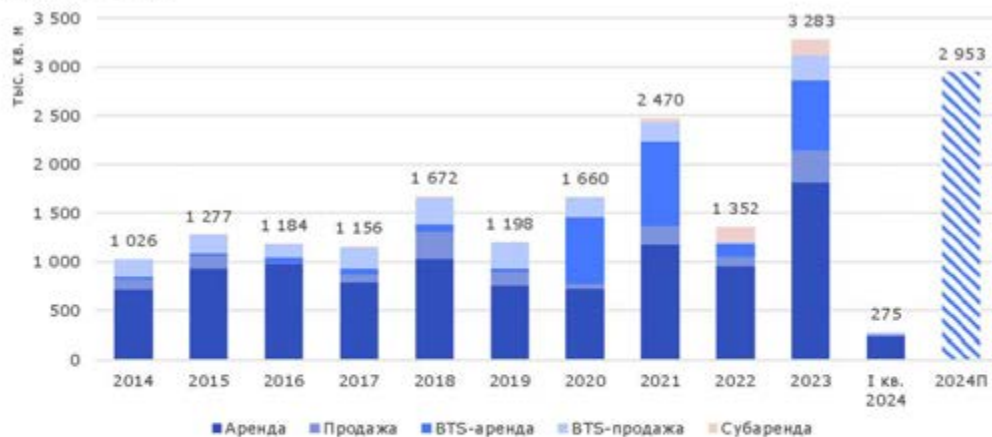
Спрос

За первые три месяца 2024 г. суммарный объем заключенных сделок аренды и продажи составил 275 тыс. кв. м, что меньше показателя первого квартала прошлого года практически в два раза. Причиной столь внушительного спада стало не сокращение спроса со стороны потребителей, а, наоборот, катастрофическая трудность его удовлетворения. В прошлом году находилось много привлекательных опций, которые быстро вымывались с рынка по ставке практически в два раза уступающей нынешней. Сегодня ситуация кардинально отличается: если и удастся найти подходящий складской блок, то для начала нужно выиграть конкуренцию за него, не редко с применением аукционного подхода, что, безусловно, влияет на поведение игроков с недостаточно большими финансовыми ресурсами.

Средний размер спекулятивной сделки, ввиду ограниченной доступности крупных блоков, составил 6,8 тыс. кв. м, при этом размер более 70% зафиксированных сделок — меньше 10 тыс. кв. м.

Распределение спроса по типам сделок

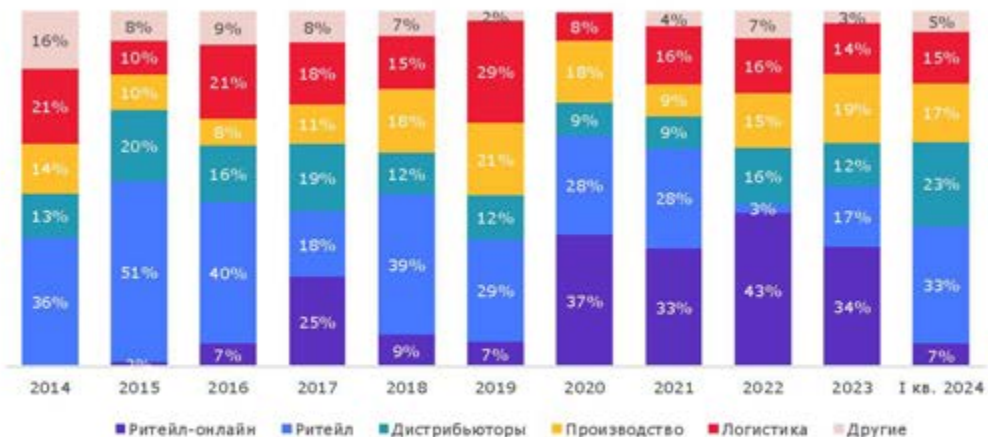
Источник: Nikoliers



Представители электронной коммерции не показали высокую деловую активность на складском рынке Москвы за квартал, заняв долю в 7% от совокупного объема спроса. Продуктовые сети заметно нарастили свои складские мощности, став лидером в распределении арендованных и купленных площадей по отраслям — 33%. По итогам 2024 г. мы ожидаем ряд крупных сделок со стороны маркетплейсов, что выведет их долю спроса на лидирующую позицию.

Распределение арендованных и купленных площадей по отраслям

Источник: Nikoliers



Вакантность

Доля вакантных площадей не прекращает двигаться по нисходящему тренду, упав по сравнению с концом 2023 г. на 0,1 п.п., и не превышает 0,3% на сегодняшний день. Таким образом, объем свободных площадей, если сравнивать с пиковым значением 2022 г., уменьшился в десять раз.

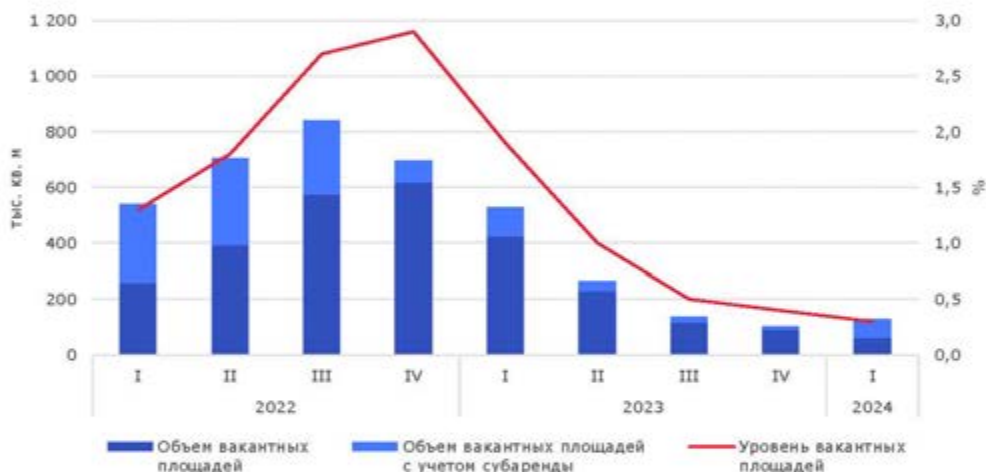
Изменилась и конфигурация объема вакансии в прямой аренде, так как свободные готовые сухие складские помещения класса А составляют всего 54% от 63 тыс. кв. м, остальная часть сформирована классом В и блоками light industrial. Также средний размер готового к въезду свободного блока в аренду уменьшился и составляет всего 3 тыс. кв. м.

При этом на рынке отмечается предложение в субаренду в качественных складских помещениях суммарным объемом 65 тыс. кв. м.

Всего на 2024 г. заявлено к вводу около 1,2 млн кв. м спекулятивных объектов, но немалая часть площадей из них уже реализована, поэтому заметного перелома в тенденции рассматриваемого индикатора не ожидается.

Динамика объемов вакантных площадей — прямая аренда и субаренда

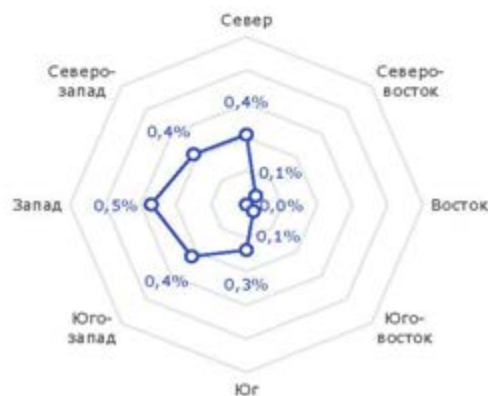
Источник: Nikoliers



На всех направлениях региона доля вакантных площадей не превышает 0,5%. Наиболее ощутимый дефицит вакансии наблюдается на востоке Москвы, что может быть вызвано ограниченным предложением и изменениями в транспортных грузовых потоках.

Доля свободных площадей по направлениям

Источник: Nikoliers



Ставки аренды

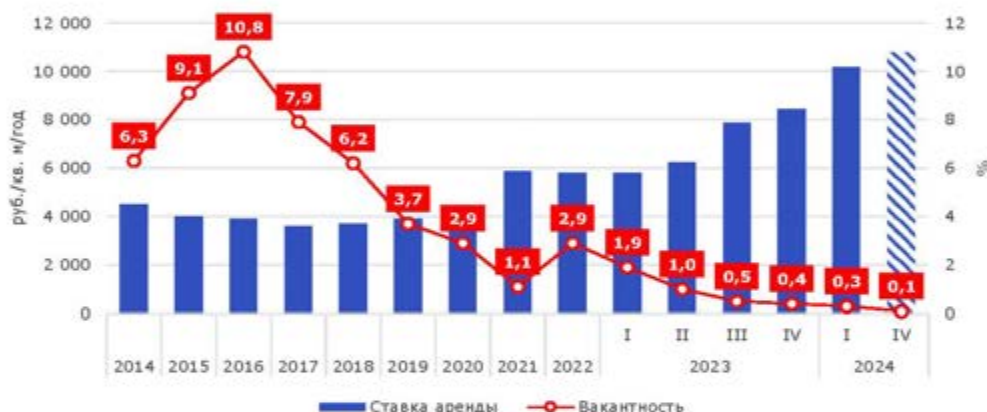
Средневзвешенная базовая арендная ставка на рынке складской недвижимости Москвы перешагнула психологическую планку в 10 000 руб./кв. м/год и зафиксировалась на уровне 10 175 руб./кв. м/год, показав рост относительно конца 2023 г. на 21%. В связи с большим количеством претендентов на привлекательные блоки, собственники и интересанты прибегают к аукционам на повышение, и в ряде случаев ставка аренды может вырасти на 15% и больше.

В связи с тем, что столь резкое увеличение арендного платежа не сопоставимо с возможностями некоторых арендаторов, учащаются случаи ротации. Некоторые арендаторы в поисках склада, подходящего их возможностям, готовы идти на понижение в качестве объекта, либо его локации и удаленности.

В строящихся объектах ставка аренды не сильно ниже, что во многом обосновано высокими издержками девелоперов, связанными с проектным финансированием, себестоимостью возведения складских объектов, операционными затратами и прочим, а также конъюнктурой рынка.

Динамика вакантности и ставки аренды

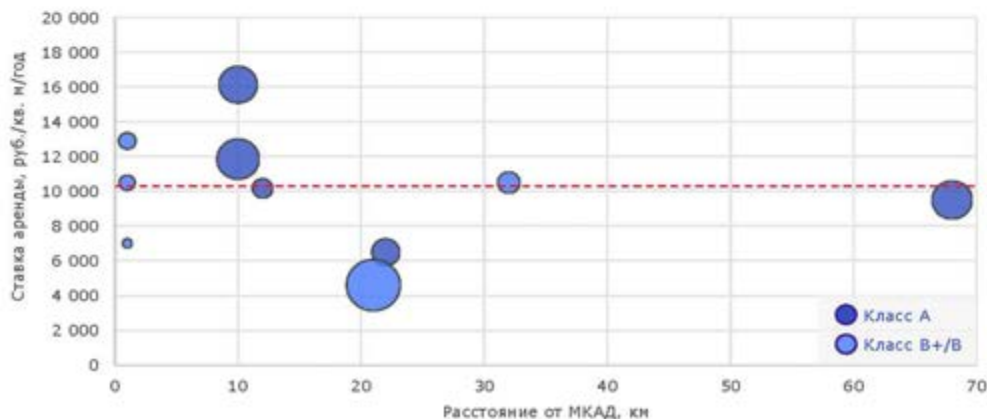
Источник: Nikoliers



В зависимости от размера маркетизируемого блока, его характеристик и расстояния объекта до города, ставка аренды, без учета операционных расходов и НДС, варьируется в диапазоне 7 000–13 800 руб./кв. м/год для помещений с расстоянием от МКАД до 10 км и 6 500–10 500 руб./кв. м/год — от 10 км и более. При этом на некоторые складские помещения класса А с удаленностью от МКАД до 10 км базовые ставки уже котируются выше 15 000 руб./кв. м/год, что сопоставимо со ставками на офисные помещения, находящимися за пределами МКАД.

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

Источник: Nikoliers



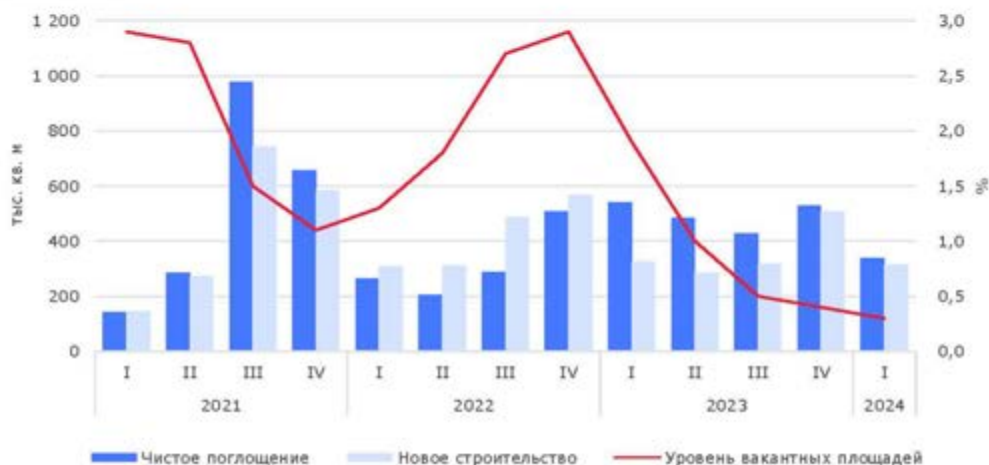
Чистое поглощение

Объем чистого поглощения на протяжении пяти кварталов опережает темпы ввода складских объектов, что напрямую влияет на долю свободных площадей. Фактически рынок забирает больше, чем к нему добавляется новых площадей: суммарно за прошедшие пять кварталов рынок поглотил на 563 тыс. кв. м больше, чем получил.

Причиной текущей динамики показателя чистого поглощения является реализация отложенного спроса, накопленного за 2022 г., когда ввиду общего состояния неопределенности на рынок вышел крупный объем вакансий и субаренды. Однако начиная с III квартала 2023 г. разрыв между показателями чистого поглощения и нового строительства сокращался, и на момент I квартала 2024 г. он составил 22 тыс. кв. м. Для сравнения, в I квартале 2023 г. отрыв объема чистого поглощения от совокупного размера ввода составил 212 тыс. кв. м.

Динамика объемов чистого поглощения, нового строительства и уровня вакантных площадей

Источник: Nikoliers

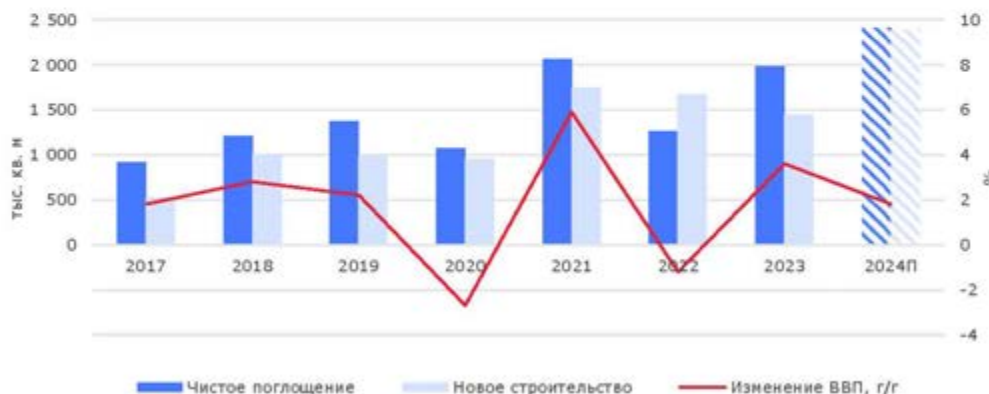


Ожидается дальнейшее опережение темпов поглощения над темпами ввода, но не такое значительное, как в прошлом году, ввиду ограниченного объема свободных площадей в данный момент.

При этом отмечается корреляция динамики чистого поглощения и изменения ВВП: при положительной динамике ВВП — объем абсорбции растет, соответственно, при снижении показателя ниже нулевой отметки чистое поглощение падает. С учетом текущего прогноза Банка России по динамике ВВП деловая активность останется на высоком уровне, аналогичном показателю 2023 г.

Динамика годового чистого поглощения и изменения ВВП

Источник: Nikoliers, Банк России



Рынок light industrial

Основные показатели рынка

Источник: Банк России

Существующее качественное предложение	Доля от объема складского предложения	Доля вакантных площадей	Средневзвешенная ставка аренды* руб./кв. м/год	Цена продажи** руб./кв. м
615 тыс. кв. м	2,6%	8,4%	12 480	103 215

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

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

За первые три месяца 2024 г. рынок light industrial Московского региона опередил суммарный объем ввода за весь 2023 г.: в I квартале 2024 г. ввелось в эксплуатацию более 237 тыс. кв. м площадей формата LI. Таким образом, общий объем предложения LI составляет 615 тыс. кв. м или 2,6% от совокупного объема складского предложения в Москве.

Всего за 2024 г. объем ввода может составить 553 тыс. кв. м, что в 2,8 раза больше показателя за предыдущий год. Доля вакантных площадей упала на 2,6 п.п. за квартал и на данный момент составляет 8,4%.

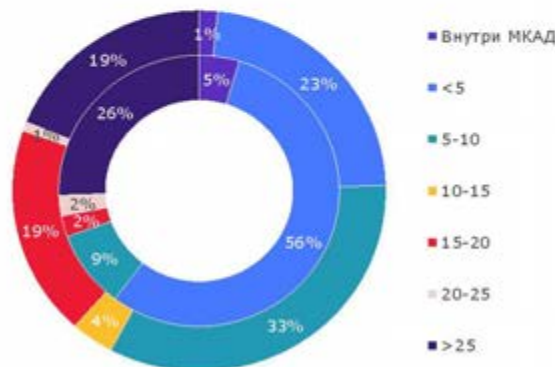
Объемы нового строительства объектов формата light industrial

Источник: Nikoliers



Распределение предложения по расстоянию от МКАД, 2023 г. (внутренний круг)/2024 г. (внешний круг)

Источник: Nikoliers



Средневзвешенная базовая ставка аренды на готовые и строящиеся объекты сегмента light industrial показала рост на 12%, до 12 480 руб./кв. м/год, при этом объекты удаленностью от 20 км от МКАД показывают наибольшие значения арендной ставки в связи с более высокими техническими требованиями к помещениям и конфигурацией блоков, а также более высокой стадией готовности проектов.

Средневзвешенная цена продажи (без НДС) составляет 103 215 руб./кв. м, также на рынке отмечаются предложения со стоимостью до 200 тыс. руб./кв. м, цена которых обоснована близостью к МКАД.

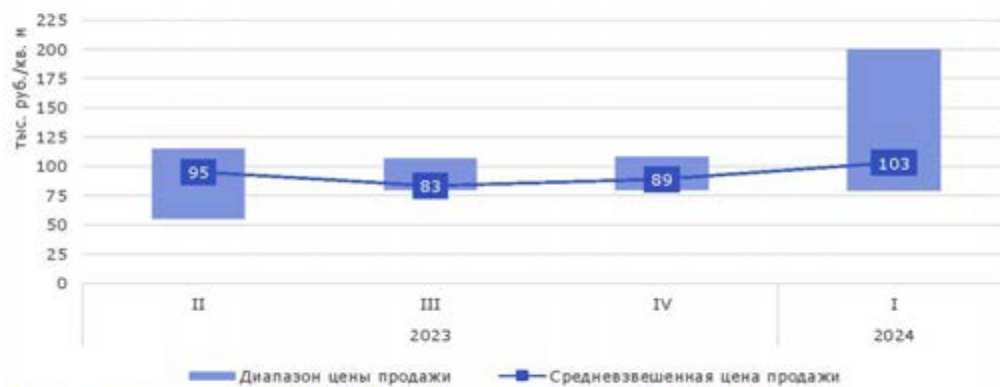
Диапазон ставки аренды в объектах light industrial*

Источник: Nikoliers



Диапазон стоимости продажи в объектах light industrial**

Источник: Nikoliers



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

Источник: Nikoliers

	До 10 км	10–20 км	20 км и более
Запрашиваемая ставка аренды*, руб./кв. м/год	11 500	12 120	12 965
Стоимость продажи**, руб./кв. м	200 000	98 970	107 950

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



Тенденции и прогнозы

Активизация пересмотра условий договоров аренды складских помещений

В сфере складской недвижимости наблюдается тренд пересмотра условий ранее заключенных договоров аренды с последующим повышением арендных ставок. Это во многом связано с дефицитом складских помещений, который усиливает позиции владельцев недвижимости.

Собственники занимают более жесткую позицию в пересмотре условий аренды, увеличивая арендные ставки, чтобы адаптироваться к изменяющимся условиям рынка и обеспечить устойчивость своих инвестиций.

Пересмотр условий аренды обусловлен не только дефицитом предложения складских площадей, но также увеличившимися издержками владельцев.

Повышение арендных ставок помогает владельцам недвижимости справиться с растущими операционными расходами и обеспечить стабильный доход от своих активов.

Использование альтернативных стратегий для удовлетворения потребностей в складских помещениях

Дефицит доступных складских площадей на рынке Москвы ставит перед участниками рынка задачу более гибко реагировать на изменяющиеся условия.

Отсутствие готовых вакантных блоков, особенно крупных, вынуждает арендаторов максимально эффективно использовать уже имеющиеся ресурсы. Для удовлетворения особых потребностей в больших площадях арендаторы обращаются к различным стратегиям, включая проекты по строительству под ключ (BTS), собственное строительство или аренду помещений в строящихся объектах.

Кроме того, альтернативным вариантом решения вопроса поиска площадей является использование недвижимости другого типа для складских нужд, что позволяет арендаторам

быстро и эффективно реализовывать свои бизнес-потребности. Примером этого может служить новость о соглашении «Мегамаркета» об аренде бывших магазинов IKEA с целью их трансформации в складские помещения для обеспечения потребностей партнеров по фулфилменту.

Такие стратегии позволяют арендаторам адаптироваться к ситуации на рынке и обеспечить непрерывность своих операций.

Стимулирование автоматизации складских процессов в условиях кадрового голода

Данный тренд отражает активные поиски решений крупнейших потребителей складских помещений, таких как маркетплейсы и продуктовые сети, в сфере складской автоматизации. Кадровый голод, вызванный недостатком квалифицированных специалистов, стимулирует компании к интенсивному внедрению современных технологий, таких как роботизация, цифровизация и автоматизация складских процессов.

Подобные инновации позволяют снизить зависимость от человеческого фактора в складских операциях, улучшить точность и скорость выполнения задач, а также повысить эффективность использования складских ресурсов. В результате компании улучшают свою конкурентоспособность, минимизируют ошибки и сокращают затраты на рабочую силу.

Помимо этого, автоматизация и цифровизация складских процессов обеспечивают возможность более гибкого и адаптивного управления складскими операциями, что особенно важно в условиях быстро меняющейся рыночной среды.

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

7.3.3 Основные выводы индикаторов стоимости согласно анализу рынка

Для рынка офисных площадей:

- После волны повышенного интереса к офисному сектору в прошлом году, связанного с влиянием отложенного спроса, продолжает формироваться новая структура спроса. Сохраняется интерес к покупке зданий и офисных блоков, высоко востребованы качественные офисные помещения, готовые к въезду.
- Объем купленных и арендованных площадей за первые три месяца заметно ниже аналогичного периода прошлого года. При этом, по нашим прогнозам, серьезной коррекции объема сделок по итогам года не предполагается, во второй половине 2024 г. ожидается оживление деловой активности и заключение ряда ключевых сделок.
- В Иквартале 2024 г. введен в эксплуатацию после реконструкции МФК «Парк Легенд» офисной площадью 45,2 тыс. кв. м.
- В связи с низким объемом строительства двух предшествующих лет площадь введенных офисов за первые три месяца на 68% больше объема аналогичного периода прошлого года и более чем в два раза выше объема Иквартала 2022 г.
- В Иквартале 2024 г. уровень вакантности в классе А снизился на 0,8 п.п. Подобную динамику обеспечили высокая востребованность качественных офисов и отсутствие объектов класса А в новом строительстве за рассматриваемый период. Тенденцию к сокращению вакантности в классе А будет поддерживать высокая доля договоров предварительной аренды и продажи — на начало года в объектах нового строительства на 2024 г. доступно к покупке или в аренду всего 29%.
- В классе В+/- наблюдается рост вакантности на 1 п.п., который обеспечили несколько крупных блоков, вышедшие в рынок после освобождения арендаторами.
- Незначительное снижение ставки аренды в классе А по площадям в экспозиции связано с вымыванием с рынка качественного предложения по более высоким ставкам и преобладанием в текущей структуре вакансии недорогих лотов без отделки или в менее востребованных районах за пределами МКАД. При этом в классе В+/-, напротив, ставка демонстрирует рост на 3,9%. На фоне дефицита крупных консолидированных блоков освобождаемые площади от 1 000 кв. м в классе В предлагаются по более высоким ставкам. Станет ли это трендом или окажется временным фактором волатильности, будет понятно на более длительном горизонте — во второй половине года.
- Среднерыночная ставка аренды существенно отличается в зависимости от локации. В наиболее востребованных районах города с развитой инфраструктурой ставки аренды существенно выше. Так, средневзвешенная ставка в классе А внутри ТТК дороже класса А за пределами МКАД — почти в три раза. Таким образом, можно ожидать рост ставок аренды до конца года: за пределами МКАД — на уровне инфляции, в то время как в ключевых деловых районах внутри ТТК рост ставок аренды может достичь 7–10%.

Для рынка складских площадей:

- Рынок складской недвижимости Московского региона продолжает испытывать острый дисбаланс спроса и предложения и на данный момент определенно характеризуется как рынок арендодателя.
- В связи с активным поглощением складских площадей, опережающим темпы ввода новых объектов, в сегменте наблюдается существенный дефицит вакантных помещений. Всего из 23,6 млн кв. м общего качественного предложения свободно около 0,3%, что в абсолютном выражении эквивалентно 63 тыс. кв. м. Данный фактор, в свою очередь, повлиял на выход арендной ставки за пределы «психологической отметки» в 10 тыс. руб./кв. м/год, что является новым историческим максимумом рынка.
- Объем ввода новых площадей находится на сравнимом уровне с показателем аналогичного периода прошлого года — 315 тыс. кв. м. Однако этот объем нового предложения пока недостаточен для того, чтобы изменить ситуацию на рынке. К тому же значительная доля спекулятивных площадей была законтрактована еще до момента их ввода в эксплуатацию.
- Принимая во внимание динамику спроса и низкую вакантность в объектах нового ввода, есть все основания полагать что на конец 2024 г. ситуация не претерпит кардинальных изменений. Прогнозируется дальнейшая тенденция на повышение арендной ставки и ужесточение конкуренции за свободные опции.
- В Иквартале 2024 г. общее предложение рынка складской недвижимости Москвы пополнилось на 315,4 тыс. кв. м. Примечательно что 75% от ввода (237 тыс. кв. м) составляют комплексы формата light industrial. Повышенный интерес к данному сегменту отмечался на протяжении всего прошлого года, когда в него входило всё больше новых девелоперов, как отраслевых, так и со стороны жилых застройщиков.
- Среди наиболее крупных объектов, выведенных на рынок, можно отметить две очереди индустриального парка «Весна RBNA» (42 и 32 тыс. кв. м), расположенные в Домодедове в 14 км от МКАД. Если рассматривать классический big-box-формат, то можно выделить блок в промышленном парке «Бутово» от Parametr (26 тыс. кв. м) и складской комплекс «Лихачевский»
- За первые три месяца 2024 г. суммарный объем заключенных сделок аренды и продажи составил 275 тыс. кв. м, что меньше показателя первого квартала прошлого года практически в два раза. Причиной столь внушительного спада стало не сокращение спроса со стороны потребителей, а, наоборот, катастрофическая трудность его удовлетворения. В прошлом году находилось много привлекательных опций, которые быстро вымывались с рынка по ставке практически в два раза уступающей нынешней. Сегодня ситуация кардинально отличается: если и удастся найти подходящий складской блок, то для начала нужно выиграть конкуренцию за него, не редко с применением аукционного подхода, что, безусловно, влияет на поведение игроков с недостаточно большими финансовыми ресурсами.
- Средний размер спекулятивной сделки, ввиду ограниченной доступности крупных блоков, составил 6,8 тыс. кв. м, при этом размер более 70% зафиксированных сделок — меньше 10 тыс. кв. м.
- Средневзвешенная базовая арендная ставка на рынке складской недвижимости Москвы перешагнула психологическую планку в 10 000 руб./кв. м/год и зафиксировалась на уровне 10 175 руб./кв. м/год, показав рост относительно конца

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-16-0724
Глава 7	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
Объект оценки:	Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

2023 г. на 21%. В связи с большим количеством претендентов на привлекательные блоки, собственники и интересанты прибегают к аукционам на повышение, и в ряде случаев ставка аренды может вырасти на 15% и больше.

- В связи с тем, что столь резкое увеличение арендного платежа не сопоставимо с возможностями некоторых арендаторов, учащаются случаи ротации. Некоторые арендаторы в поисках склада, подходящего их возможностям, готовы идти на понижение в качестве объекта, либо его локации и удаленности.
- В строящихся объектах ставка аренды не сильно ниже, что во многом обосновано высокими издержками девелоперов, связанными с проектным финансированием, себестоимостью возведения складских объектов, операционными затратами и прочим, а также конъюнктурой рынка.

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 оффертам к продаже.

По данным НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт" (Некоммерческая организация Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» Е-

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-gynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti](http://statistika-gynka/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"

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.

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](https://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	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"

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.) ([/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 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: местоположения, 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	1,59
	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"

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)

- 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. 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 отапливаемые 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"

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

№	Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)	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"

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

Офисные площади:

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	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.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
5	Передаваемые права	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	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, собственность 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, СВАО, р-н Бутырский, ул. Яблочкова, 19А	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Графский пер., 12АС1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1

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	С	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.	7 290,00	7 400,00	6 380,00	8 000,00	2 606,00	4 097,60
13	Стоимость объекта, руб.	750 000 000,00	850 000 000,00	574 200 000,00	960 000 000,00	550 000 000,00	881 348 000,00
14	Цена за метр	102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	215 088,83
15	Стоимость, руб./кв.м.	102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	215 088,83
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/298339213/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303870370/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943411/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247175693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942984/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292584542/

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.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 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, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Остаповский проезд, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, Авиамоторная ул., 44с1
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	С	В	С	С	С
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 200,00	18 480,00	12 446,00	16 400,00	2 320,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ,
 А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

12	Стоимость объекта, руб.	160 000 000,00	1 600 000 000,00	600 000 000,00	950 000 000,00	148 000 000,00
13	Цена за метр	72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
14	Стоимость, руб./кв.м.	72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
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/303329565/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261793415/	https://www.cian.ru/sale/commercial/296085500/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_-_1-y_etazh_-_2320m2_2884724116

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.

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..

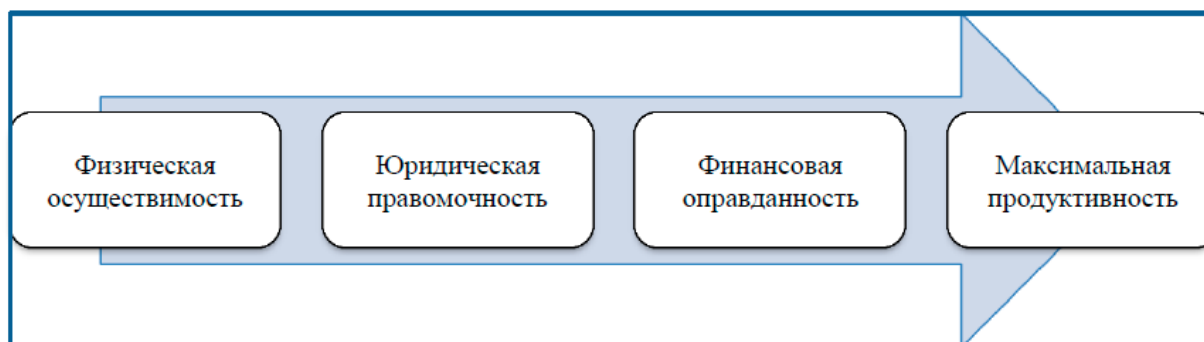
В целом, разброс стоимостей связан с: местоположением, удаленность от достопримечательностей или делового центра, транспортная инфраструктура (удаленность от остановок городского транспорта, аэропорта, федеральной трассы), год постройки или реконструкции, качество ремонта, наличие парковки и другими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

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 оценке 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

Клиент:	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке	№800-11-16-0724
Глава 8	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)
Объект оценки:	Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

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

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

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

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

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

- складское;
- офисное.

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

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

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость.

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

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

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

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

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

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

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

Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

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

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

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность.

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

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

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

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

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

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

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

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

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 котироваемыми 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.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
5	Передаваемые права	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	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, собственность 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, СВАО, р-н Бутырский, ул. Яблочкова, 19А	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Графский пер., 12АС1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1
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 №800-11-16-0724
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

10	Класс качества офисного здания	В	В	С	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.	7 290,00	7 400,00	6 380,00	8 000,00	2 606,00	4 097,60
13	Стоимость объекта, руб.	750 000 000,00	850 000 000,00	574 200 000,00	960 000 000,00	550 000 000,00	881 348 000,00
14	Цена за метр	102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	215 088,83
15	Стоимость, руб./кв.м.	102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	215 088,83
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/298339213/	https://www.cian.ru/sale/commercial/303870370/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288943411/	https://www.cian.ru/sale/commercial/247175693/	https://www.cian.ru/sale/commercial/288942984/	https://www.cian.ru/sale/commercial/292584542/

**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.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 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, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Остаповский проезд, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, Авиамоторная ул., 44с1
8	Доступ к объекту (закрытая территория)	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория	закрытая территория
9	Класс качества складского здания	С	В	С	С	С
10	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
11	Площадь, кв.м.	2 200,00	18 480,00	12 446,00	16 400,00	2 320,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

12	Стоимость объекта, руб.	160 000 000,00	1 600 000 000,00	600 000 000,00	950 000 000,00	148 000 000,00
13	Цена за метр	72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
14	Стоимость, руб./кв.м.	72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
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/303329565/	https://www.cian.ru/sale/commercial/261793415/	https://www.cian.ru/sale/commercial/296085500/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_-_1-y_etazh_-_2320m2_2884724116

**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)

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

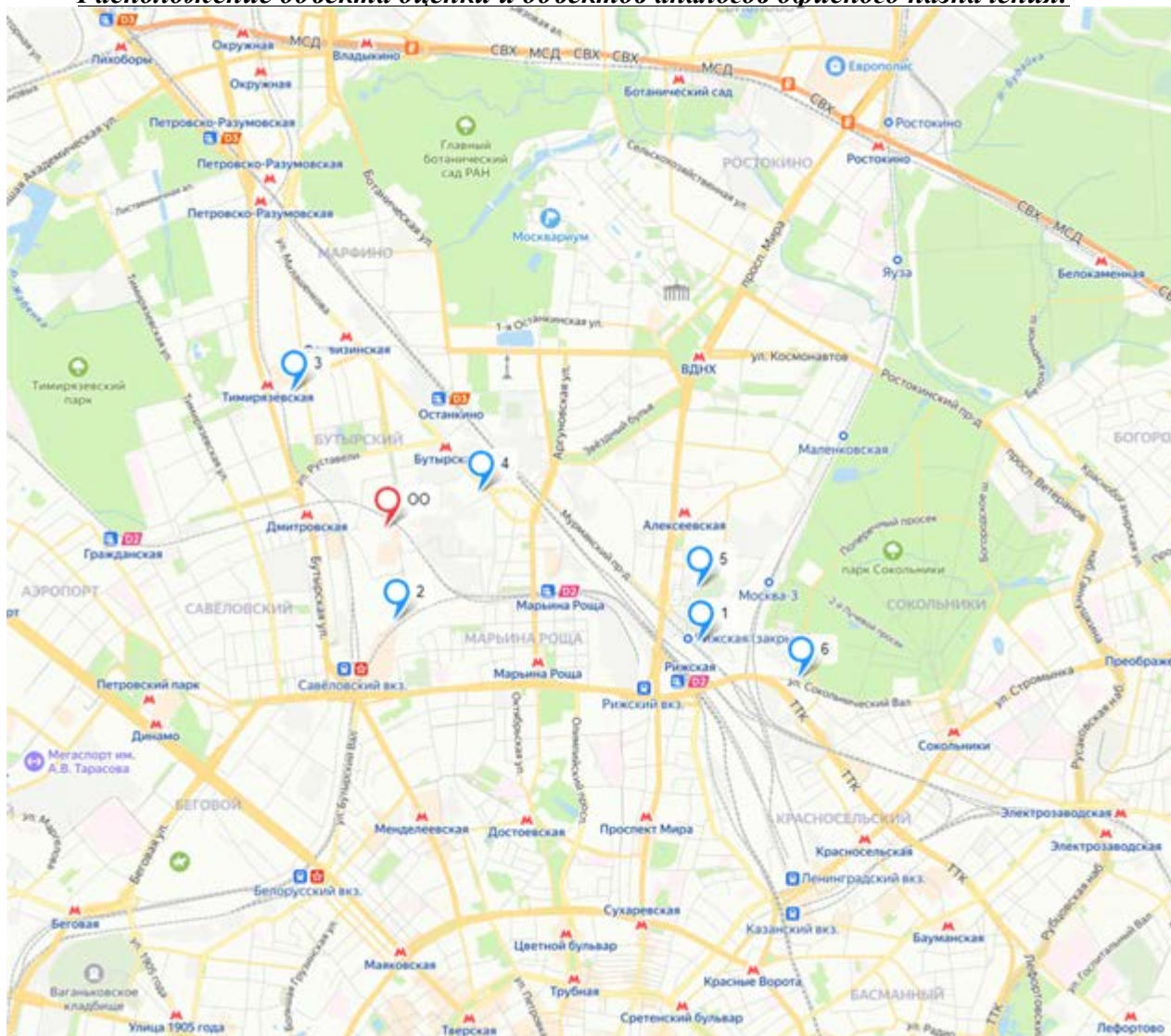
Дата публикации предложений на продажу подобранных в качестве объектов-аналогов - Июль 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

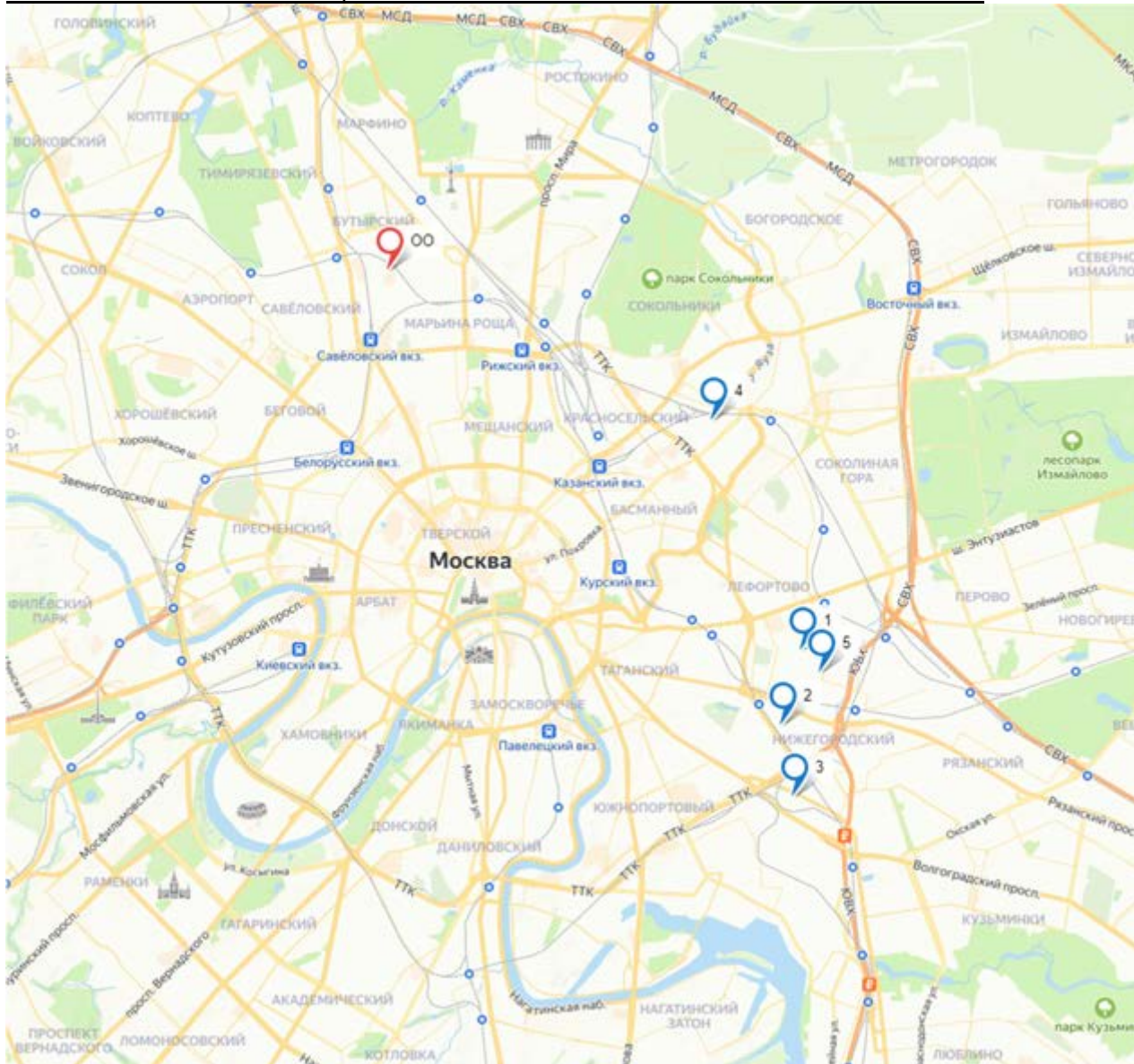
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

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-nedvizhimosti)

- 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](https://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. 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 многэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадка 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-nedvizhimosti)

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 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	1,59
	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 – безосновный 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-vedvizhivosti)

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) 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"

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-gynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti](https://statistika-gynka/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-gynka](https://index.php/statistika-gynka)) 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-nedvizhimosti](https://statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti))

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, СВАО, р-н Бутырский, ул. Яблочкова, 19А	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Графский пер., 12АС1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1
Цена предложения по объявлению, руб.		750 000 000	850 000 000	574 200 000	960 000 000	550 000 000	881 348 000
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	7 290,00	7 400,00	6 380,00	8 000,00	2 606,00	4 097,60
Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	215 088,83
Цена, руб./кв.м		102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	215 088,83
Среднее значение, руб./кв.м		142 314,30					
Коэффициент вариации		39,20%					
Имущественные права	собственность на здание, аренда на 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	собственность на здание, аренда за земельный участок	собственность на здание, собственность за земельный участок
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-9,50%

Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-20 433,44
Скорректированная ед. цена		102 880,66	114 864,86	90 000,00	120 000,00	211 051,42	194 655,39
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		-5 144,03	-5 743,24	-4 500,00	-6 000,00	-10 552,57	-9 732,77
Скорректированная ед. цена		97 736,63	109 121,62	85 500,00	114 000,00	200 498,85	184 922,62
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		97 736,63	109 121,62	85 500,00	114 000,00	200 498,85	184 922,62
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		97 736,63	109 121,62	85 500,00	114 000,00	200 498,85	184 922,62

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		97 736,6	109 121,6	85 500,0	114 000,0	200 498,9	184 922,6
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, СВАО, р-н Бутырский, ул. Яблочкова, 19А	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 5	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Графский пер., 12АС1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Сокольнический Вал, 1/2С1
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		97 736,60	109 121,60	85 500,00	114 000,00	200 498,90	184 922,60
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		97 736,60	109 121,60	85 500,00	114 000,00	200 498,90	184 922,60
Класс качества здания	(В-) - С	В	В	С	В	В	В
Корректировка		-22,48%	-22,48%	0,00%	-22,48%	-22,48%	-22,48%
Корректировка ед. цены		-21 971,19	-24 530,54	0,00	-25 627,20	-45 072,15	-41 570,60

Скорректированная ед. цена		75 765,41	84 591,06	85 500,00	88 372,80	155 426,75	143 352,00
Площадь, кв.м	7 567,20	7 290,0	7 400,0	6 380,0	8 000,0	2 606,0	4 097,6
К торм (п)	-0,1600	0,9940	0,9964	0,9731	1,0089	0,8432	0,9065
R^2	0,6730	0,0060	0,0036	0,0269	-0,0089	0,1568	0,0935
Корректировка		0,994	0,996	0,973	1,009	0,843	0,907
Корректировка ед. цены		75 310,82	84 252,70	83 191,50	89 168,16	131 024,75	130 020,26
Скорректированная ед. цена		75 310,82	84 286,53	83 200,05	89 159,32	131 055,84	129 948,59
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		75 310,82	84 286,53	85 305,05	89 159,32	131 055,84	129 948,59
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		75 310,82	84 286,53	85 305,05	89 159,32	131 055,84	129 948,59
Среднее значение, руб./кв.м		99 177,69					
Коэффициент вариации		24,89%					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 10 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66

Число внесенных корректировок	18,00	3	3	2	3	3	4
Абсолютная величина внесенных корректировок		-27 569,8	-30 578,3	-4 695,0	-30 840,7	-79 995,6	-64 706,8
Относительная величина внесенных корректировок		-26,80%	-26,62%	-5,22%	-25,70%	-37,90%	-30,08%
	1,00	0,167	0,167	0,111	0,167	0,167	0,222
	37,47	5,988	5,988	9,009	5,988	5,988	4,505
Удельный вес	1,00	0,160	0,160	0,240	0,160	0,160	0,120
Удельная стоимость		12 049,73	13 485,84	20 473,21	14 265,49	20 968,93	15 593,83
Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади руб./кв.м	96 837,03						

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, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Остаповский проезд, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, Авиамоторная ул., 44с1
2	Цена предложения по объявлению, руб.		160 000 000	1 600 000 000	600 000 000	950 000 000	148 000 000
3	Земельный участок	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде	В долгосрочной аренде
4	Площадь объекта, кв.м	5 968,20	2 200,00	18 480,00	12 446,00	16 400,00	2 320,00
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
	Цена, руб./кв.м		72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
6	Среднее значение, руб./кв.м		65 847,11				
	Коэффициент вариации		22,21%				
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		72 727,27	86 580,09	48 208,26	57 926,83	63 793,10
8	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		-3 636,36	-4 329,00	-2 410,41	-2 896,34	-3 189,66
	Скорректированная ед. цена		69 090,91	82 251,09	45 797,85	55 030,49	60 603,44
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		69 090,91	82 251,09	45 797,85	55 030,49	60 603,44
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		69 090,91	82 251,09	45 797,85	55 030,49	60 603,44
11	Класс качества здания	С	С	В	С	С	С
	Корректировка		0,00%	-22,48%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-18 490,05	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		69 090,9	63 761,0	45 797,9	55 030,5	60 603,4
12	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Остаповский проезд, 16С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Центросоюзный пер., 21А	Москва, Авиамоторная ул., 44с1
	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		69 090,90	63 761,00	45 797,90	55 030,50	60 603,40
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		69 090,90	63 761,00	45 797,90	55 030,50	60 603,40
14	Площадь, кв.м	5 968,20	2 200,0	18 480,0	12 446,0	16 400,0	2 320,0
	К торм (n)	-0,2500	0,7792	1,3265	1,2017	1,2875	0,7896
	R^2	0,5900	0,2208	-0,3265	-0,2017	-0,2875	0,2104
	Корректировка		0,7792	1,3265	1,2017	1,2875	0,7896
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		53 835,63	84 578,97	55 035,34	70 851,77	47 852,44
	Среднее значение, руб./кв.м		62 430,83				
17	Коэффициент вариации		24,06%				
18	Число внесенных корректировок	11,00	2	3	2	2	2
19	Абсолютная величина внесенных корректировок		-18 891,6	-2 001,1	6 827,1	12 924,9	-15 940,7

20	Относительная величина внесенных корректировок		-25,98%	-2,31%	14,16%	22,31%	-24,99%
		1,00	0,182	0,273	0,182	0,182	0,182
		25,64	5,495	3,663	5,495	5,495	5,495
21	Удельный вес	1,00	0,214	0,143	0,214	0,214	0,214
22	Удельная стоимость		11 520,82	12 094,79	11 777,56	15 162,28	10 240,42
23	Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади, руб./кв.м	60 795,87					

Полученное значение коэффициента вариации составляет **24,89%** для офисных площадей и **24,06%** 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.

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	60 795,87	362 841 911,33	362 841 911,33
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	96 837,03	732 785 173,42	732 785 173,42
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			1 095 627 084,75	1 095 627 084,75

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 12 июля 2024 года составляет:

1 095 627 084,75 руб.

(Один миллиард девяносто пять миллионов шестьсот двадцать семь тысяч восемьдесят четыре рубля 75 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.

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.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 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, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 31С3	Москва, ВАО, р-н Сокольники, 1-я Рыбинская ул., 3С1	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	2 468,00	3 360,00	5 120,00	2 779,00
11	Комиссии	нет	нет	нет	нет	нет
12	Цена за метр	26 400,00	37 800,00	25 000,00	25 000,00	26 836,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год	26 400,00	37 800,00	25 000,00	25 000,00	26 836,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

14	Состав арендной ставки	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	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/288943346/	https://www.cian.ru/rent/commercial/300003131/	https://www.cian.ru/rent/commercial/288943286/	https://www.cian.ru/rent/commercial/293065634/

**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.	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
5	Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Местоположение	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 25	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 6к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С8	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.	3 000,00	2 200,00	1 100,00	1 302,80	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	15 600,00	12 500,00	15 600,00	15 600,00	10 558,00
13	Арендная плата, руб./кв.м. в год	15 600,00	12 500,00	15 600,00	15 600,00	10 558,00
14	Состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

15	Функциональное назначение	складское	складское	складское	складское	складское
16	Ссылка на источник	https://www.cian.ru/rent/commercial/304275133/	https://www.cian.ru/rent/commercial/302048674/	https://www.cian.ru/rent/commercial/298777462/	https://www.cian.ru/rent/commercial/297421332/	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 08.04.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti)

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 Statireit (<http://www.statireit.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

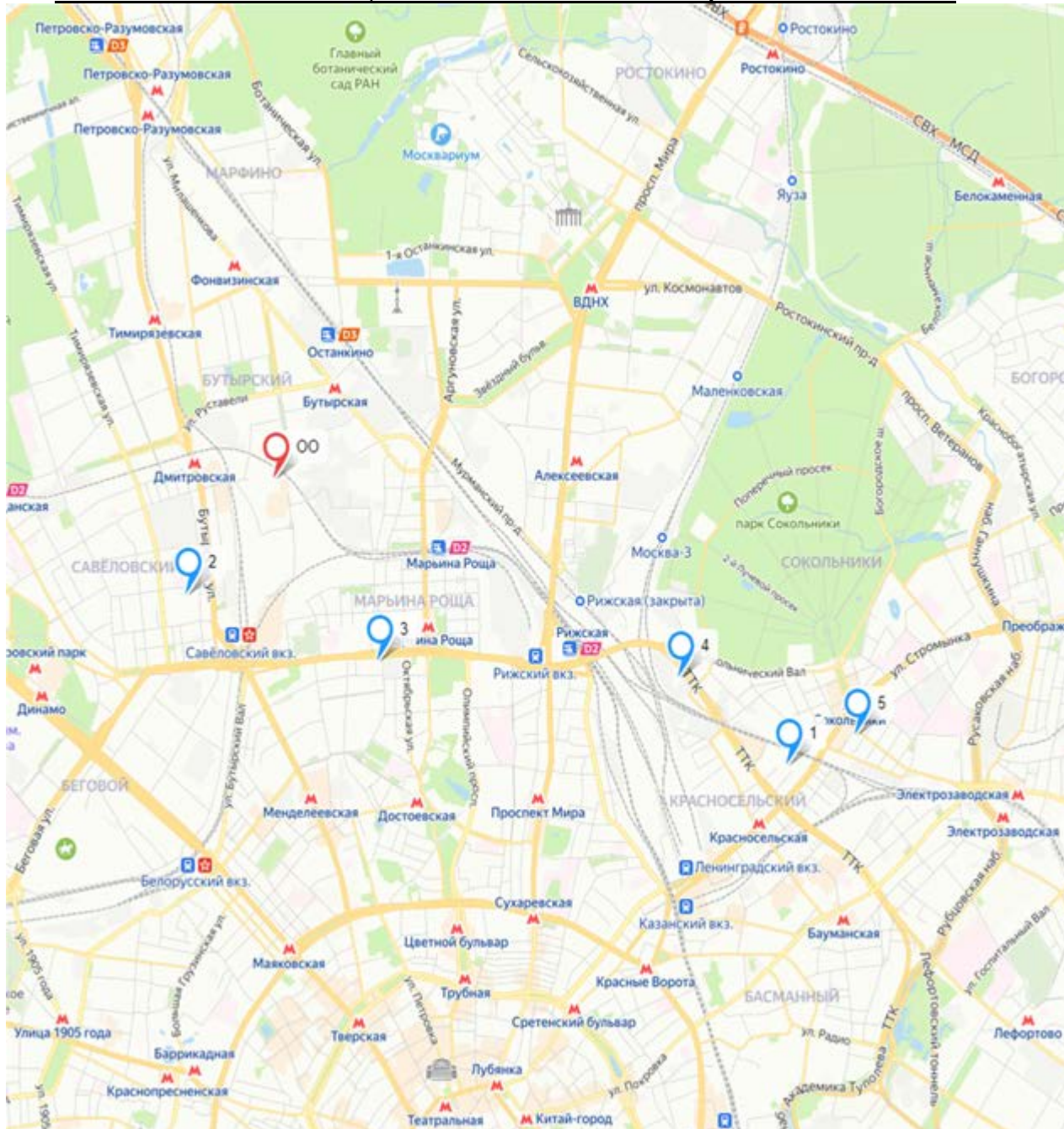
Дата публикации предложений по аренде подобранных в качестве объектов-аналогов – Июль 2024 г. Цены Аналогов справедливы на дату оценки, в результате чего данная корректировка не применялась.

Корректировка на местоположение объекта

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

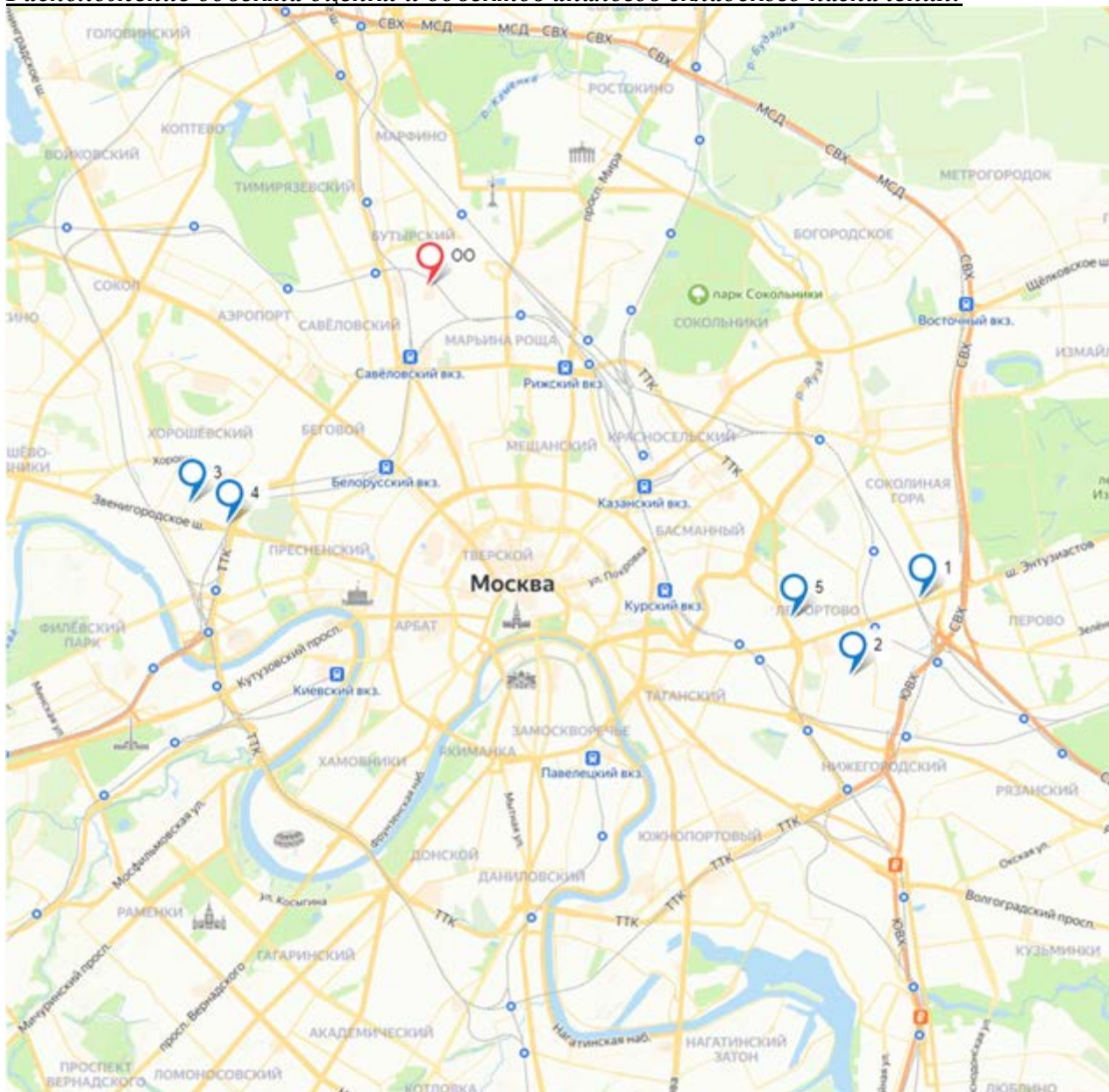
Все Аналоги, как и Объект оценки, расположены в близости друг от друга (равно удаленности от центра и основных магистралей), в результате чего данная корректировка не применялась.

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](https://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	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:

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

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-nedvizhimosti](https://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 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-nedvizhimosti)

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 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 08.04.21 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 проемы 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

Общественные здания и помещения (в том числе торговые и офисные)				
№	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"

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-gynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti)

- 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-gynka) 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.

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

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

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, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 31С3	Москва, ВАО, р-н Сокольники, 1-я Рыбинская ул., 3С1	Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Гастелло, 2
2	Цена предложения по объявлению, руб.		26 400	37 800	25 000	25 000	26 836
3	Площадь объекта, кв.м	7 567,20	4 490,00	2 468,00	3 360,00	5 120,00	2 779,00
4	Арендная ставка, руб./кв.м в год		26 400,00	37 800,00	25 000,00	25 000,00	26 836,00
	Состав арендной ставки		Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы включены	Коммунальные платежи не включены Эксплуатационные расходы не предусмотрены
	Доля расходов		0,000	0,120	0,120	0,120	0,000
	Величина расходов		0,00	4 536,00	3 000,00	3 000,00	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м в год		26 400,00	33 264,00	22 000,00	22 000,00	26 836,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		26 100,00				
	Коэффициент вариации		17,72%				
6	Имущественные права	Аренда	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

	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	33 264,00	22 000,00	22 000,00	26 836,00
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	-1 663,20	-1 100,00	-1 100,00	-1 341,80
	Скорректированная ед. цена		25 080,00	31 600,80	20 900,00	20 900,00	25 494,20
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	31 600,80	20 900,00	20 900,00	25 494,20
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	31 600,80	20 900,00	20 900,00	25 494,20
10	Тип и наличие парковки	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная	есть, организованная
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

	Скорректированная ед. цена		25 080,0	31 600,8	20 900,0	20 900,0	25 494,2
11	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	Москва, ЦАО, р-н Красносельский, 1-й Красносельский пер., 11	Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20	Москва, СВАО, р-н Марьино, ул. Образцова, 31С3	Москва, ВАО, р-н Сокольники, 1-я Рыбинская ул., 3С1	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	31 600,80	20 900,00	20 900,00	25 494,20
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	31 600,80	20 900,00	20 900,00	25 494,20
13	Площадь, кв.м	7 567,20	4 490,0	2 468,0	3 360,0	5 120,0	2 779,0
	К торм (n)	-0,1600	0,9199	0,8359	0,8782	0,9394	0,8519
	R ²	0,6730	0,0801	0,1641	0,1218	0,0606	0,1481
	Корректировка		11,400%	-16,410%	-14,810%	-11,010%	-11,640%
	Корректировка ед. цены		2 859,12	-5 185,69	-3 095,29	-2 301,09	-2 967,52
	Скорректированная ед. цена		23 071,09	26 415,11	18 354,38	19 633,46	21 718,51
14	Тип отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		23 071,09	26 415,11	18 354,38	19 633,46	21 718,51

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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	-5 938,12	-4 126,06	-4 413,60	-4 882,32
	Скорректированная ед. цена		17 884,71	20 476,99	14 228,32	15 219,86	16 836,19
	Среднее значение, руб./кв.м		16 929,21				
16	Коэффициент вариации		14,39%				
17	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	3	3	3
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-8 515,3	-12 787,0	-7 771,7	-6 780,1	-9 999,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-32,25%	-33,83%	-31,09%	-27,12%	-37,26%
		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	4 095,40	2 845,66	3 043,97	3 367,24
22	Арендная ставка, руб./кв.м в год	16 929,21					

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, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 25	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 6к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С8	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ул. Золоторожский Вал, 11С7
2	Арендная ставка, руб./кв.м в год		15 600	12 500	15 600	15 600	10 558
3	Площадь объекта, кв.м	5 968,20	3 000,00	2 200,00	1 100,00	1 302,80	13 640,00
4	Арендная ставка, руб./кв.м в год		15 600,00	12 500,00	15 600,00	15 600,00	10 558,00
	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС		15 600,00	12 500,00	15 600,00	15 600,00	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		1 731,60	1 387,50	0,00	4 414,80	0,00
	Чистая арендная ставка, руб./кв.м без НДС в год		13 868,40	11 112,50	15 600,00	11 185,20	10 558,00
5	Среднее значение, руб./кв.м		12 464,82				

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

	Коэффициент вариации		17,44%				
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		13 868,40	11 112,50	15 600,00	11 185,20	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		-554,74	-444,50	-624,00	-447,41	-422,32
	Скорректированная ед. цена		13 313,66	10 668,00	14 976,00	10 737,79	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		13 313,66	10 668,00	14 976,00	10 737,79	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		13 313,66	10 668,00	14 976,00	10 737,79	10 135,68

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		1 644,24	0,00	1 849,54	1 326,12	0,00
	Скорректированная ед. цена		14 957,9	10 668,0	16 825,5	12 063,9	10 135,7
11	Местоположение	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 25	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50	Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 6к1	Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С8	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		14 957,90	10 668,00	16 825,50	12 063,90	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		14 957,90	10 668,00	16 825,50	12 063,90	10 135,70
13	Площадь, кв.м	5 968,20	3 000,0	2 200,0	1 100,0	1 302,8	13 640,0
	К торм (п)	-0,2500	0,8420	0,7792	0,6552	0,6835	1,2295
	R^2	0,5900	0,1580	0,2208	0,3448	0,3165	-0,2295
	Корректировка		0,8420	0,7792	0,6552	0,6835	1,2295
	Корректировка ед. цены		12 594,55	8 312,51	11 024,07	8 245,68	12 461,84
	Скорректированная ед. цена		12 594,55	8 312,51	11 024,07	8 245,68	12 461,84

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
 Отчет об оценке №800-11-16-0724
 Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
 ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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		12 594,55	8 312,51	11 024,07	8 245,68	12 461,84
15	Класс качества здания	C	C	B	B	C	C
	Корректировка		0,00%	-22,48%	-22,48%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	-1 868,65	-2 478,21	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		12 594,55	6 443,86	8 545,86	8 245,68	12 461,84
	Среднее значение, руб./кв.м		9 658,36				
16	Коэффициент вариации		28,38%				
17	Число внесенных корректировок	15,00	3	3	4	3	2
18	Абсолютная величина внесенных корректировок		-1 273,9	-4 668,6	-7 054,1	-2 939,5	1 903,8
19	Относительная величина внесенных корректировок		-8,17%	-37,35%	-45,22%	-18,84%	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		2 392,96	1 224,33	1 222,06	1 566,68	3 564,09
22	Арендная ставка, руб./кв.м в год	9 970,12					

Клиент: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»
Отчет об оценке №800-11-16-0724
Глава 11 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ
Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
номером: 77:02:0021006:66

Полученное значение коэффициента вариации составляет **14,39%** для офисных площадей и **28,38%** 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-ndvizhivosti)

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 StatRielit (<http://www.statrielit.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 "СтатРиелит"

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 приямков вокруг подвальных помещений.
- 1.4. Ремонт отдельных выпадающих кирпичей в фундаментных стенах внутренней стороны подвальных помещений.
- 1.5. Очистка и шпаклевка щелей в сборных и монолитных бетонных фундаментных стенах.
- 1.6. Ремонт лицевки фундаментных стен со стороны подвальных помещений, перекладка не более 2% кирпичной кладки облицовывающих поверхностей.
- 1.7. Ремонт штукатурки фундаментных стен со стороны подвальных помещений в объеме не более 5% общей площади оштукатуренных фундаментных стен.

2. Стены и колонны:

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

3. Перегородки:

- 3.1. Укрепление существующих перегородок установлением ершей, клиньев и др.
- 3.2. Закладка отверстий и 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-ndvizhivosti)

- Это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости – доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки 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](#))

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](#))) 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_usloviya_funkcionirovaniya_ekonomiki_rf_osnovnye_parametry_prognoza_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 (в % дек. к дек. пред. года)	8,4	11,9	7,4	5,5 (5,2)	4,2 (4,1)	4,0 (4,0)
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)	6,7	13,8	5,9	7,1 (6,9)	4,7 (4,5)	4,1 (4,0)
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)	5,7	10,6	9,9	15,9 (14,9)	12,4 (10,4)	9,4 (8,1)
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					
	Период	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					
	Период	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:

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	16 929,21	17 521,73	18 134,99	18 769,71	18 957,41
Потенциальный валовой доход в год, руб.	91 411 639,48	94 611 034,18	97 922 417,40	101 349 676,90	102 363 189,33
Потери при сборе арендной платы, руб.	21 024 677,08	21 760 537,86	22 522 156,00	23 310 425,69	23 543 533,55
Действительный валовой доход, руб.	70 386 962,40	72 850 496,32	75 400 261,40	78 039 251,21	78 819 655,78
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>16 189 001,35</i>	<i>16 755 614,15</i>	<i>17 342 060,12</i>	<i>17 949 027,78</i>	<i>18 128 520,83</i>
Операционные расходы	16 189 001,35	16 755 614,15	17 342 060,12	17 949 027,78	18 128 520,83
<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.	54 197 961,05	56 094 882,17	58 058 201,28	60 090 223,43	60 691 134,95
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.	50 241 509,89	45 436 854,56	40 931 031,90	36 835 306,96	
Сумма текущих стоимостей	173 444 703,31				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	551 737 590,45				
Текущая стоимость реверсии, руб.	315 593 901,74				
Сумма текущих стоимостей	489 038 605,05				

Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	489 038 605,05				
---	-----------------------	--	--	--	--

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	9 970,12	10 339,01	10 721,55	11 118,25	11 229,43
Потенциальный валовой доход в год, руб.	54 290 294,44	56 299 011,15	58 382 056,22	60 542 206,73	61 147 615,18
Потери при сборе арендной платы, руб.	4 886 126,50	5 066 911,00	5 254 385,06	5 448 798,61	5 503 285,37
Действительный валовой доход, руб.	49 404 167,94	51 232 100,15	53 127 671,16	55 093 408,12	55 644 329,81
<i>Постоянные расходы, руб, в том числе:</i>	<i>10 374 875,27</i>	<i>10 758 741,03</i>	<i>11 156 810,94</i>	<i>11 569 615,71</i>	<i>11 685 309,26</i>
Операционные расходы	10 374 875,27	10 758 741,03	11 156 810,94	11 569 615,71	11 685 309,26
Чистый операционный доход, руб.	39 029 292,67	40 473 359,12	41 970 860,22	43 523 792,41	43 959 020,55
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.	36 180 154,31	32 783 420,89	29 589 456,46	26 680 084,75	
Сумма текущих стоимостей	125 233 116,41				
Ставка капитализации, %	11,00%				
Будущая стоимость реверсии, руб.	399 627 459,55				
Текущая стоимость реверсии, руб.	228 586 906,86				
Сумма текущих стоимостей	353 820 023,27				
Справедливая стоимость объекта оценки по доходному подходу, руб.	353 820 023,27				

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки, по адресу г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7 рассчитанная доходным подходом, на 12 июля 2024 года с учетом стоимости аренды земельного участка составляет:

Для офисных площадей:

489 038 605,05 руб. (Четыреста восемьдесят девять миллионов тридцать восемь тысяч шестьсот пять рублей 05 копеек)

Для складских площадей

353 820 023,27 руб. (Триста пятьдесят три миллиона восемьсот двадцать тысяч двадцать три рубля 27 копеек)

Объекта в целом

842 858 628,32 руб. (Восемьсот сорок два миллиона восемьсот пятьдесят восемь тысяч шестьсот двадцать восемь рублей 32 копейки)

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 №800-11-16-0724
 Глава 12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
 Объект оценки: Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401,
 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым
 номером: 77:02:0021006:66

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	362 841 911,33	0,50	353 820 023,27	0,50	358 330 967,30	299 000 000,00
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	732 785 173,42	0,50	489 038 605,05	0,50	610 911 889,24	509 000 000,00
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:											969 242 856,54	808 000 000,00


Согласованная справедливая стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, д. 3, стр. 3, стр. 7, на 12 июля 2024 года без НДС составляет округленно:


808 000 000,00 руб. (Восемьсот восемь миллионов рублей 00 копеек) (без НДС)

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»


/Филатов В.Д./


/Филатов В.Д./



№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	299 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	509 000 000,00
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 Заданием 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 №16 от 02.07.2024 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 (Два нежилых здания с кадастровыми номерами: 77:02:0021006:3401, 77:02:0021006:1058 и право аренды земельного участка с кадастровым номером: 77:02:0021006:66).

Оценка проведена по состоянию на 12 июля 2024 года и представлена в Отчете об оценке №800-11-16-0724 от 12 июля 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 расчетов, выводы, все основные предположения оценки, а так же иная информация, использованная в процессе определения стоимости оцениваемого объекта, представлена в соответствующих разделах Отчёта. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого документа с учетом всех содержащихся в нем допущений и ограничений.

В результате проведенного анализа и расчетов Оценщик свидетельствует, что справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 12 июля 2024 года составляет (без НДС) округленно:

808 000 000,00 руб. (Восемьсот 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	299 000 000,00
2	Нежилое здание, кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	7 567,20	г. Москва, ул. Складочная, д.3, стр. 7	509 000 000,00
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:			808 000 000,00

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/>).

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>

18.01.2024 № 07-00167/24

на № _____ б/н _____ от 16.01.2024

Генеральному директору
ООО «ОКБС»

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	105280, 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

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



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

26.05.2024 №23-05/24

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 **26.05.2024**

Дата составления выписки **26.05.2024**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля



М.А. Власова



ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

26.05.2024 №22-05/24

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 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027
Номер 032134-2 от 03.12.2021 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 03.12.2024
Номер 036006-3 от 22.03.2024 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 22.03.2027

(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 **26.05.2024**

Дата составления выписки **26.05.2024**

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-msk@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 Центральном ПАО Банка «ФК Открытие» г. Москва

Кор. сч. 30101810945250000297

БИК: 044525297

От Страхователя:

Генеральный директор Филиал «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: - 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. 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**, в срок по **16.05.2021 г.**
 - второй платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, в срок по **16.05.2022 г.**
 - третий платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, в срок по **16.05.2023 г.**
 - четвертый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, в срок по **16.05.2024 г.**
 - пятый платеж – в размере **15.000 (Пятнадцать тысяч) рублей**, 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

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 24.06.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 24.06.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
вид объекта недвижимости			
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841			
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		

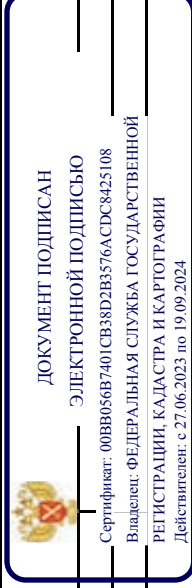


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 12	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	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: 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"
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	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



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841	Всего разделов: 6
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: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

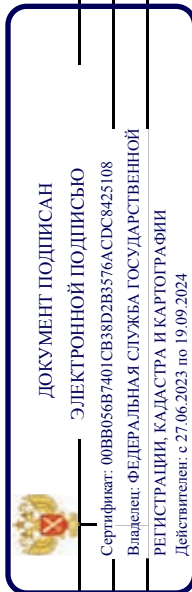
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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	
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841	
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		
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841		
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66		

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	данные о правообладателе отсутствуют 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: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения 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:		Аренда 22.07.2011 00:00:00 77-77-14/009/2011-192 Срок действия с 22.07.2011 С даты государственной регистрации по 01.06.2056 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 данные отсутствуют 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 данные отсутствуют данные отсутствуют



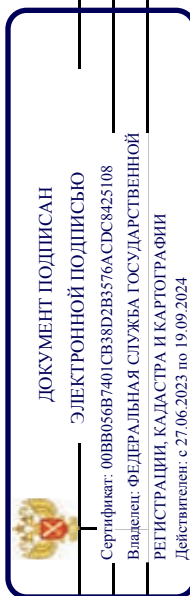
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66	

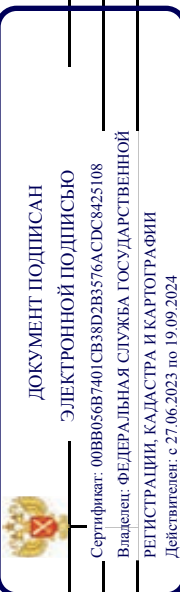
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права 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	
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841	
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



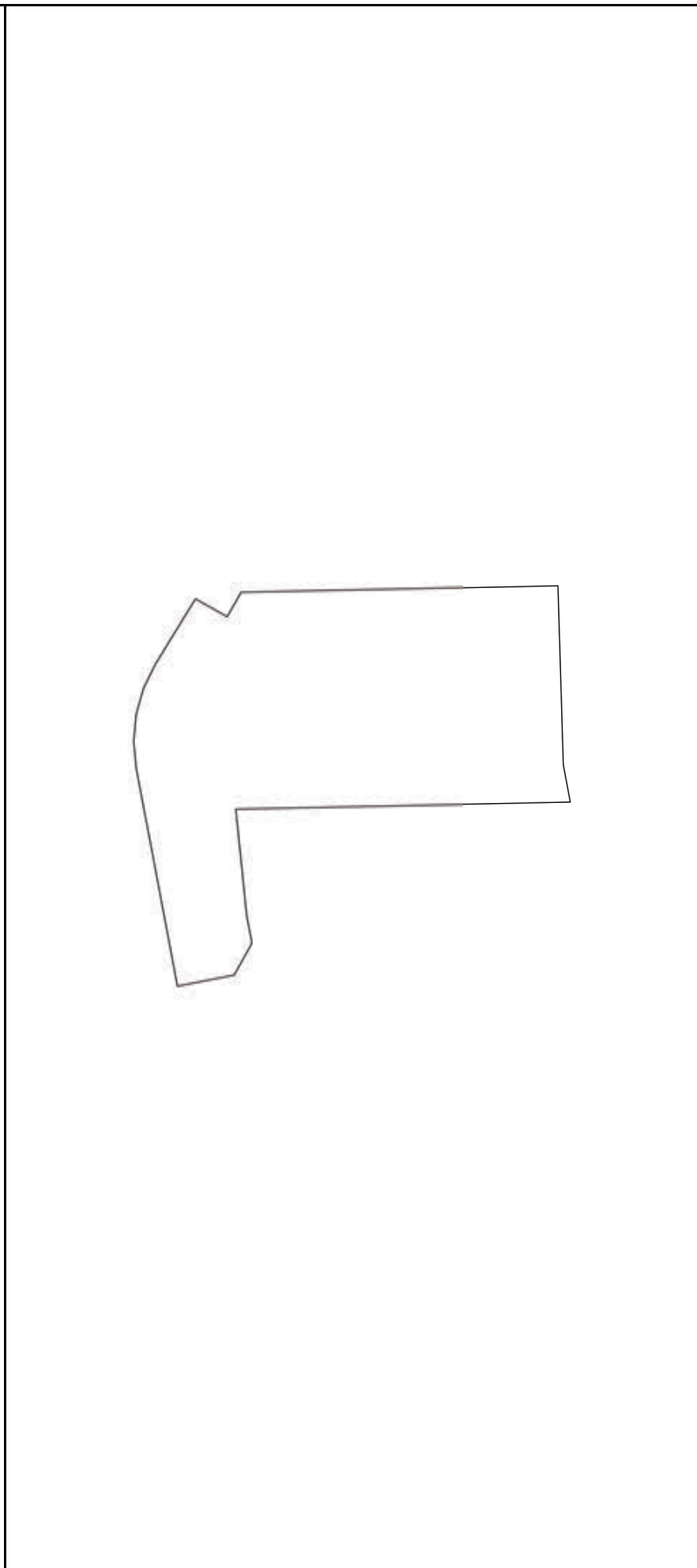
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841		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: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

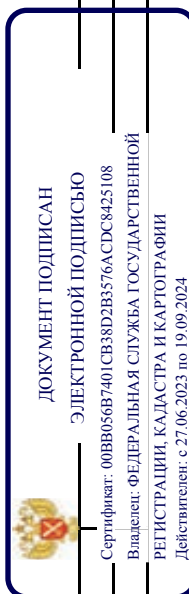
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841			
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

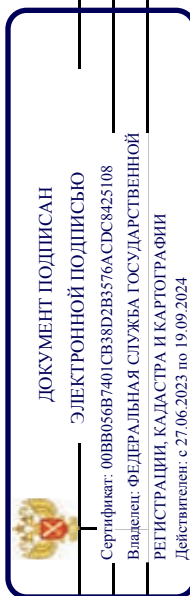


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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	
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841	
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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:66			

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
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: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929841			
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	<p>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 № б/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</p> <p>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 № 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 13.07.2018 № б/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</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

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 24.06.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 24.06.2024, 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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171			
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		



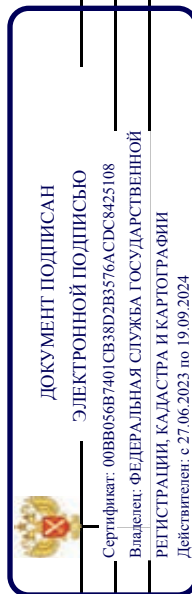
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	
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

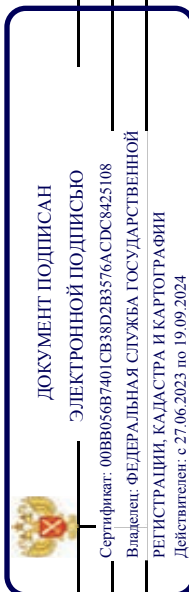
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 6
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	

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 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

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	<p>Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>инициалы, фамилия</p>
<p>полное наименование должности</p>		

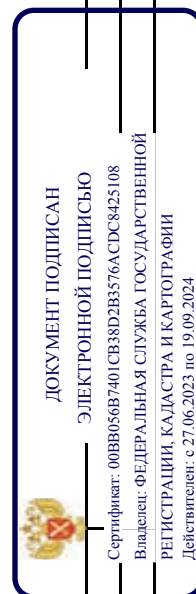
Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 6	Всего разделов: 3
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:3401	

	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:	



Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 6
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166929171	
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

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 24.06.2024, поступившего на рассмотрение на рассмотрение 24.06.2024, 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: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29	
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
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.:	51558406.02
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



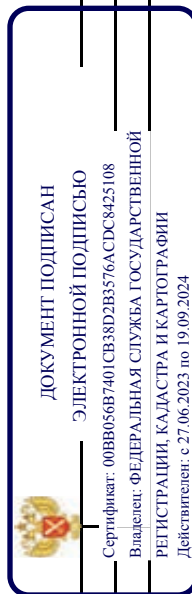
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего листов раздела: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	

1	Правообладатель (правообладатели): Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1 1.1.1	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
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: 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:		Доверительное управление 11.01.2011 00:00:00 77-77-12/038/2010-145 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

300



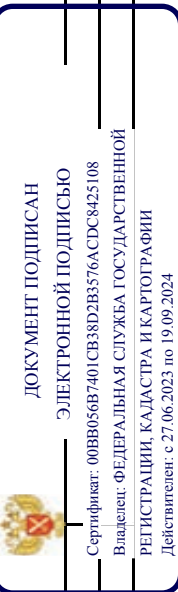
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 6
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
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	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	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
	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:	данные отсутствуют
	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

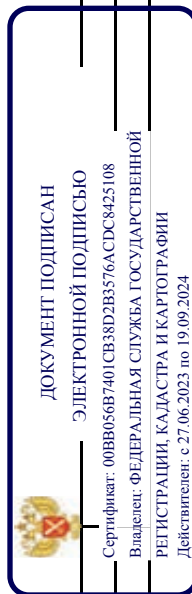


полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Лист № 3 раздела 2	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
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

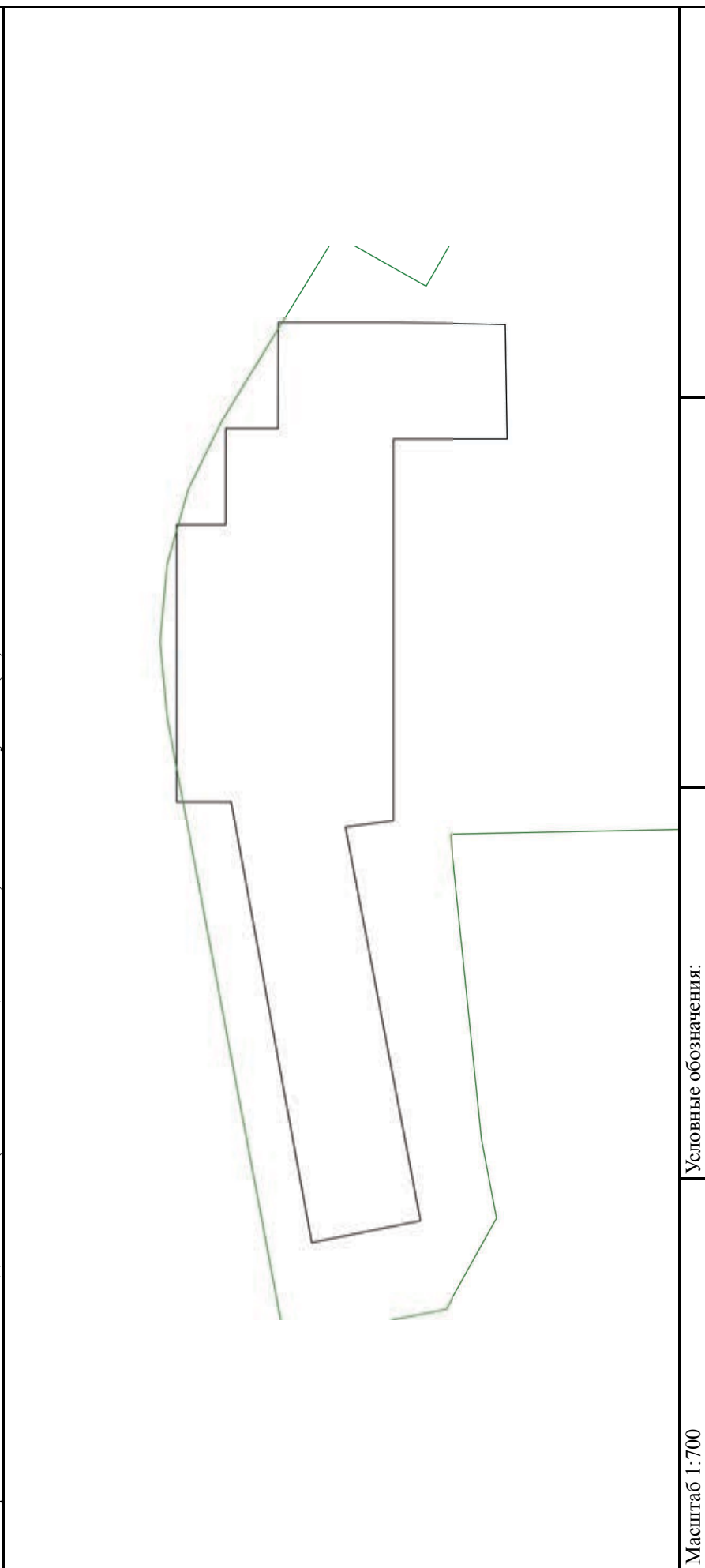


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224		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: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


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 разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			

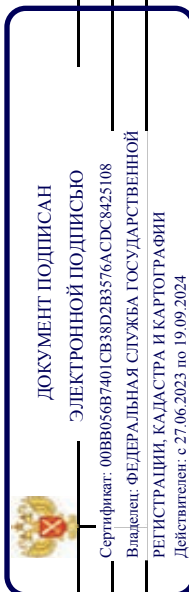
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости										
Система координат ПМСК Москвы										
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м						
	X	Y		H1	H2	Глубина, высота, м				
1	2	3	4	5	6	7				
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: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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		
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224					
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058					
13	15502.06	5970.91	-	данные	данные
14	15515.62	5970.91	-	отсутствуют	отсутствуют
15	15515.62	5954.78	-	данные	данные
16	15515.62	5950.34	-	отсутствуют	отсутствуют
17	15515.62	5925.57	-	данные	данные
18	15521.33	5924.81	-	отсутствуют	отсутствуют
19	15515.52	5894.36	-	данные	данные
1	15512.41	5878.01	-	отсутствуют	отсутствуют
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости				данные	отсутствуют
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м				данные отсутствуют	



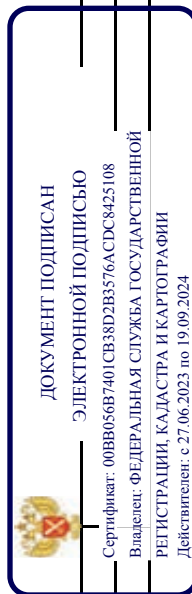
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3
Всего листов выписки: 29	Всего разделов: 6
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	

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

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



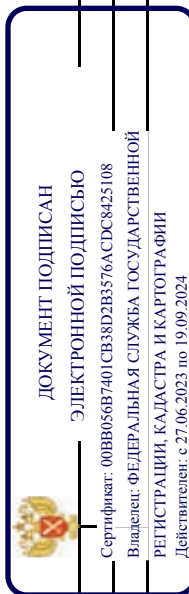
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

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
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224		Всего листов выписки: 29
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

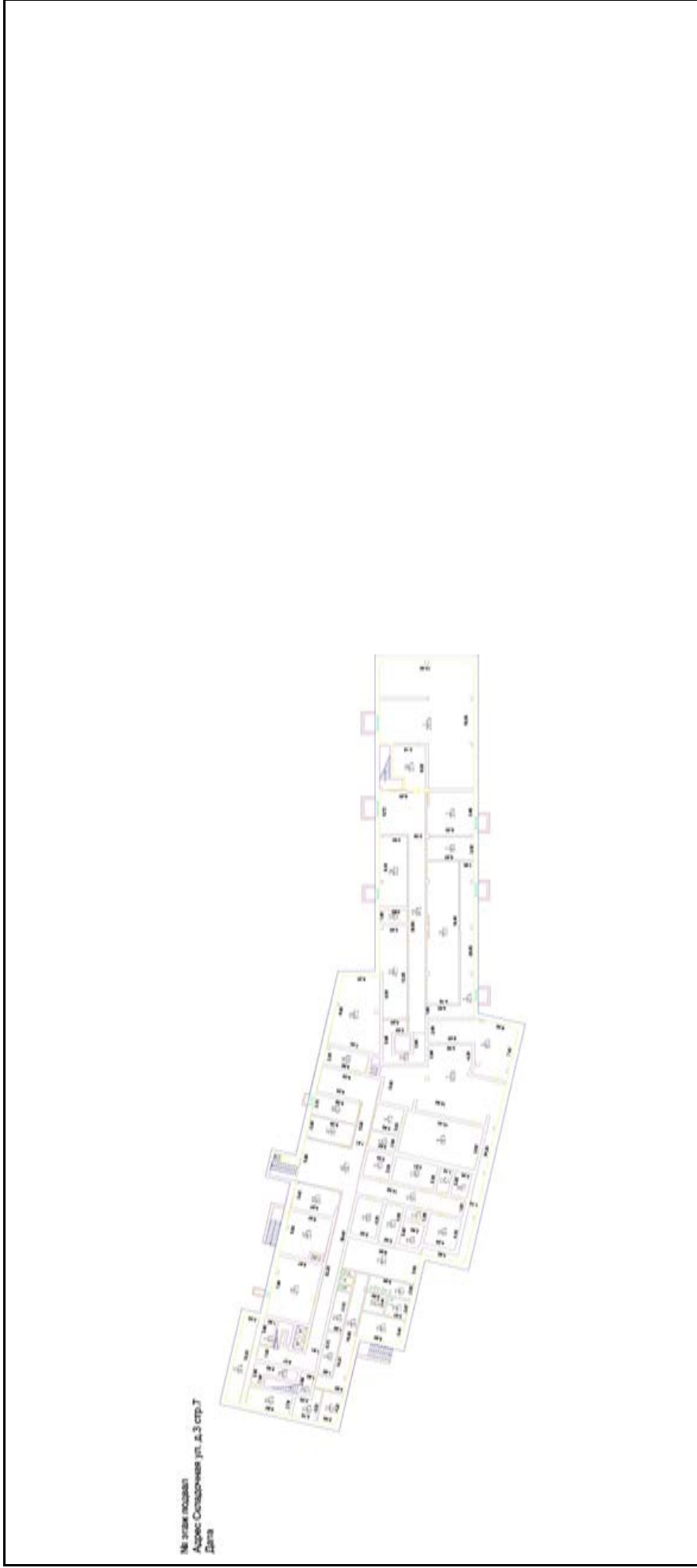


полное наименование должности

инициалы, фамилия


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Этажие		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29		
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224		
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058		
Номер этажа (этажей): 0		



Масштаб 1

308



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 1

№ этаж: 1
Адрес: Спальников ул. д.3 стр.7
Дата:



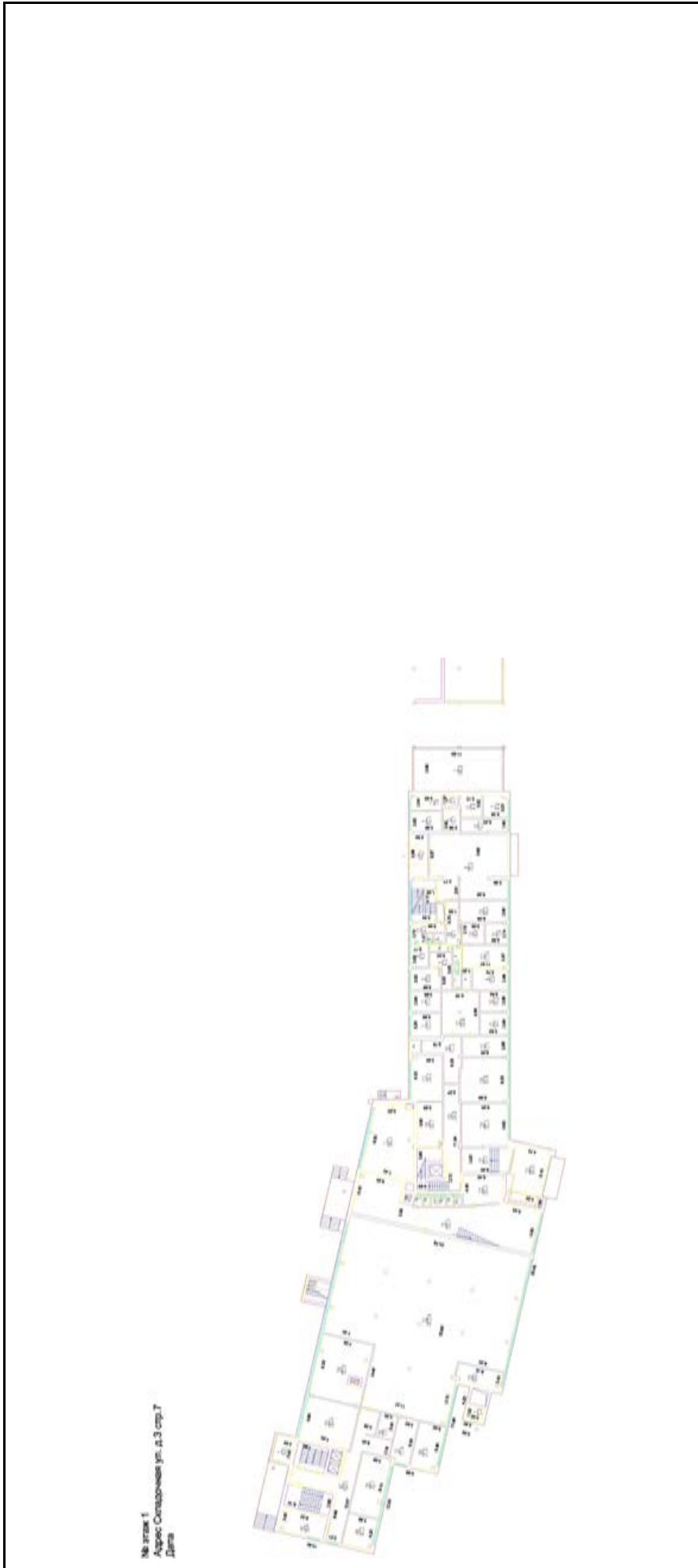
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

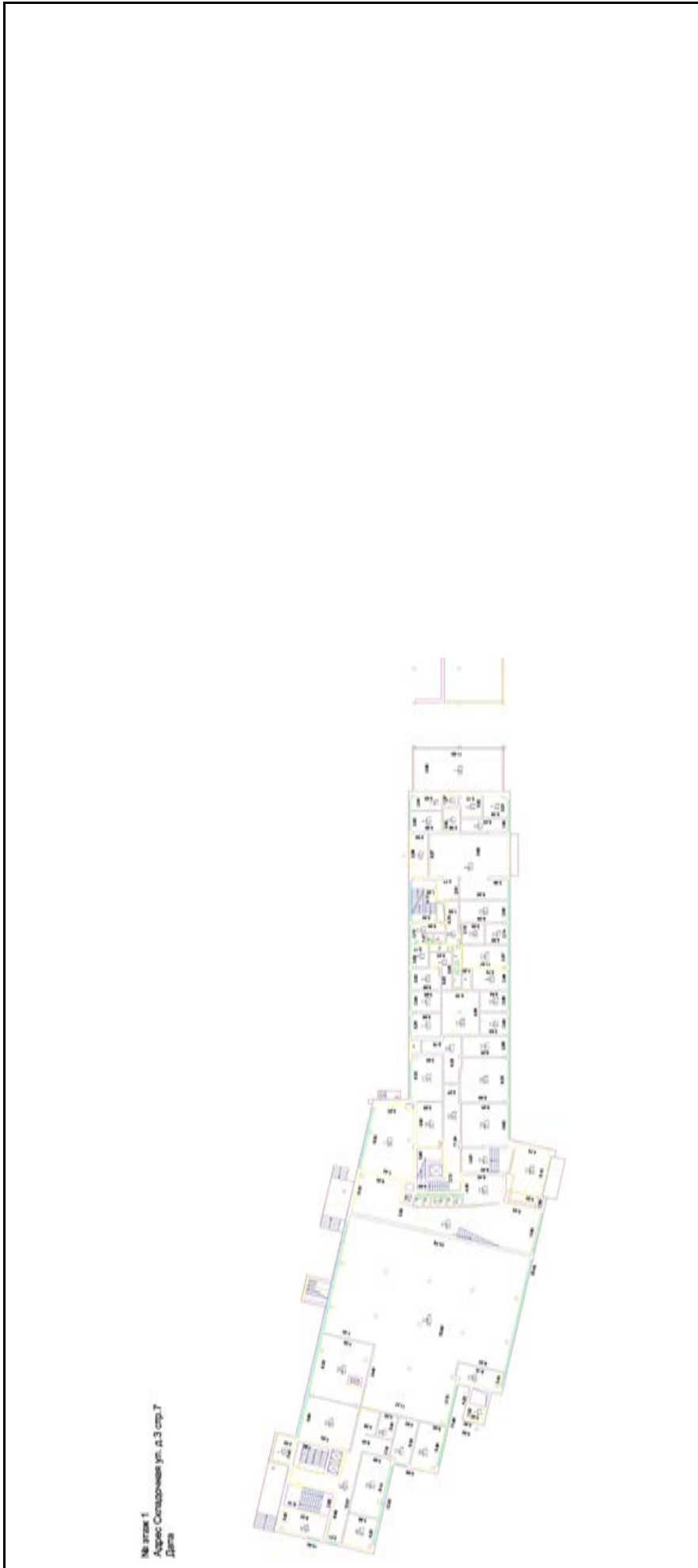
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024
	ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8

Всего листов раздела 8: 19

Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 29

24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 1

№ этаж: 1
Адрес: Спальников ул. д.3 стр.7
Дата:



Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 8

Всего листов раздела 8: 19

Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 29

24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 1

№ этаж: 1
Адрес: Спальников ул. д.3 стр.7
Дата:



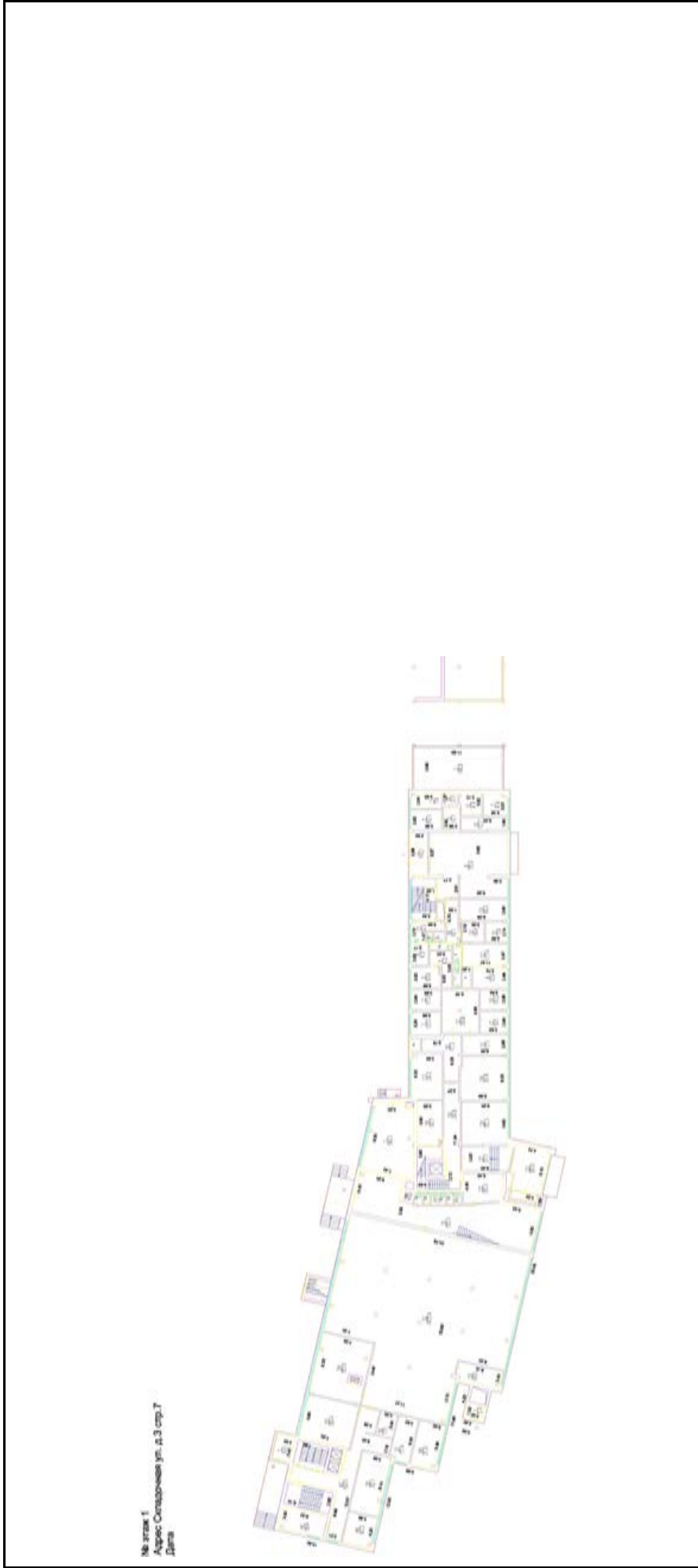
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 7 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19
Лист № 7 раздела 8	Всего разделов: 6
Лист № 7 раздела 8	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224	
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058	
Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
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

24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 2

№ этаж: 2
Адрес: Самарская ул. д.3 стр.7
Дата:



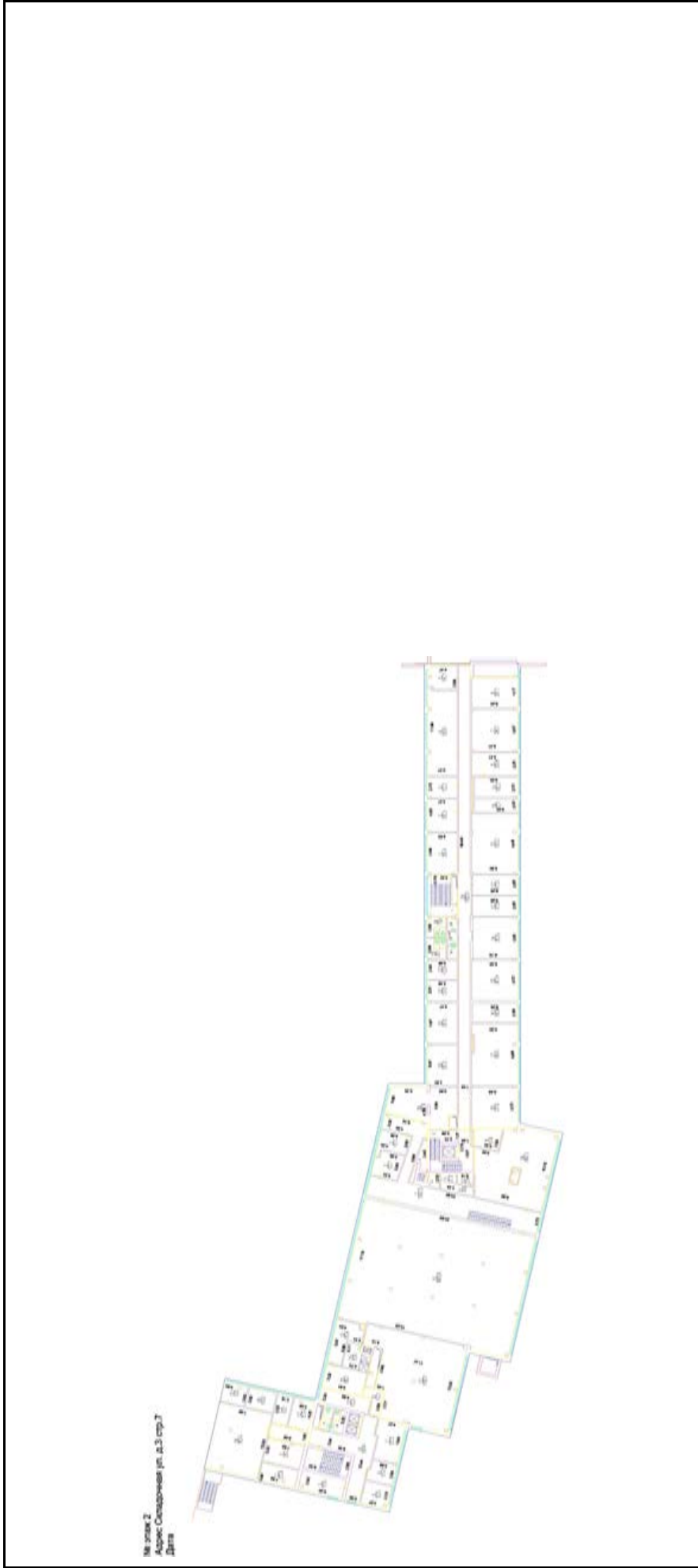
Масштаб 1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 2			



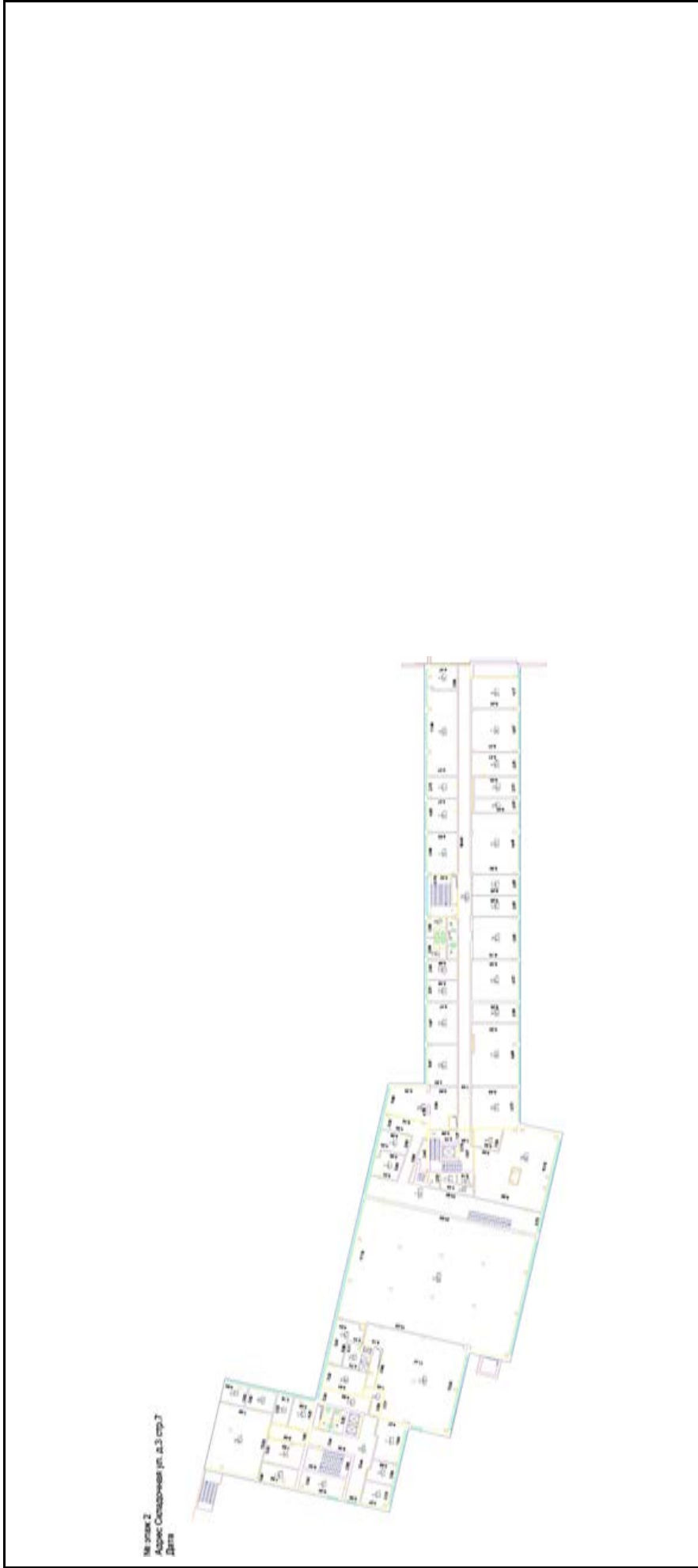
Масштаб 1


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024


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		
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224		
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058		
Номер этажа (этажей): 2		



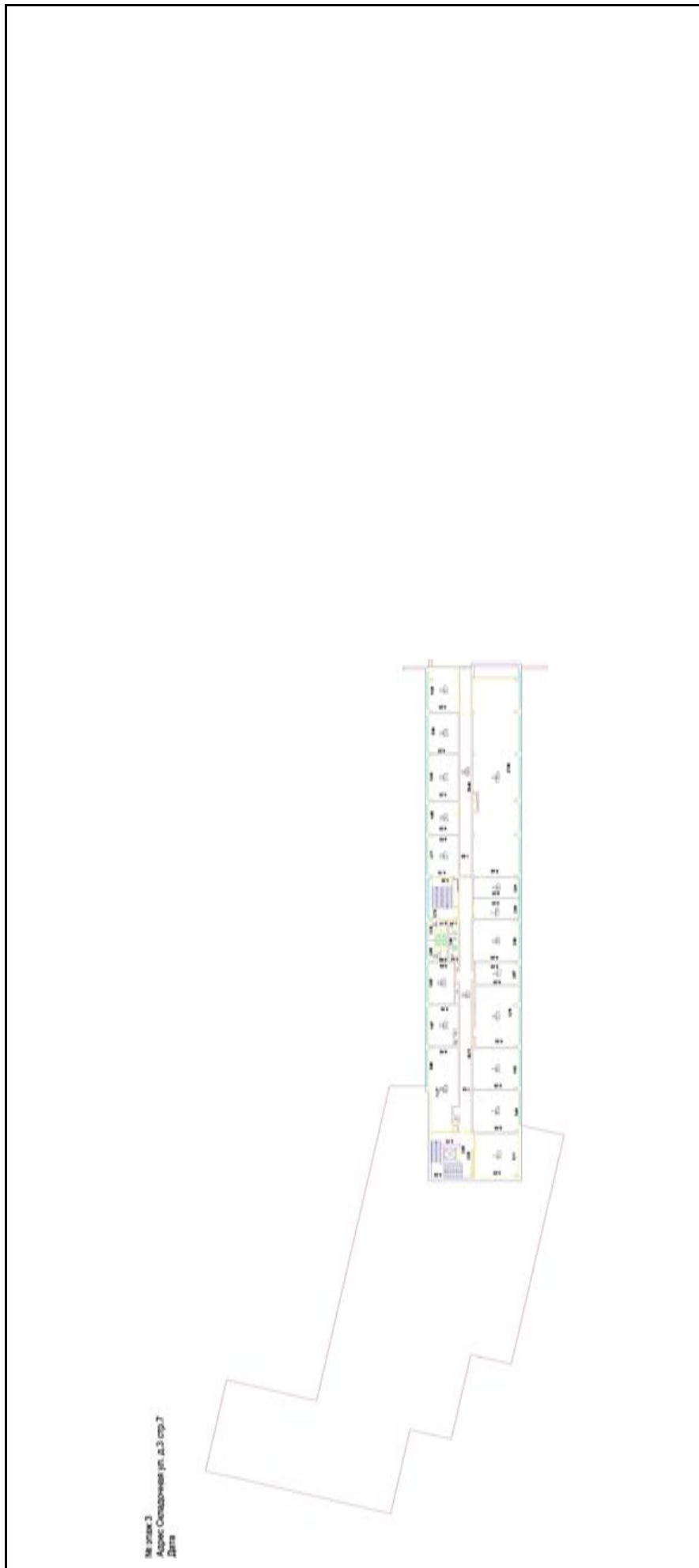
Масштаб 1


ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 11 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 29		
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224		
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058		
Номер этажа (этажей): 3		



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 8

Всего листов раздела 8: 19

Всего разделов: 6

Всего листов выписки: 29

24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 4

№ этаж 4
Адрес Складочная ул. д.3 стр.7
Дата



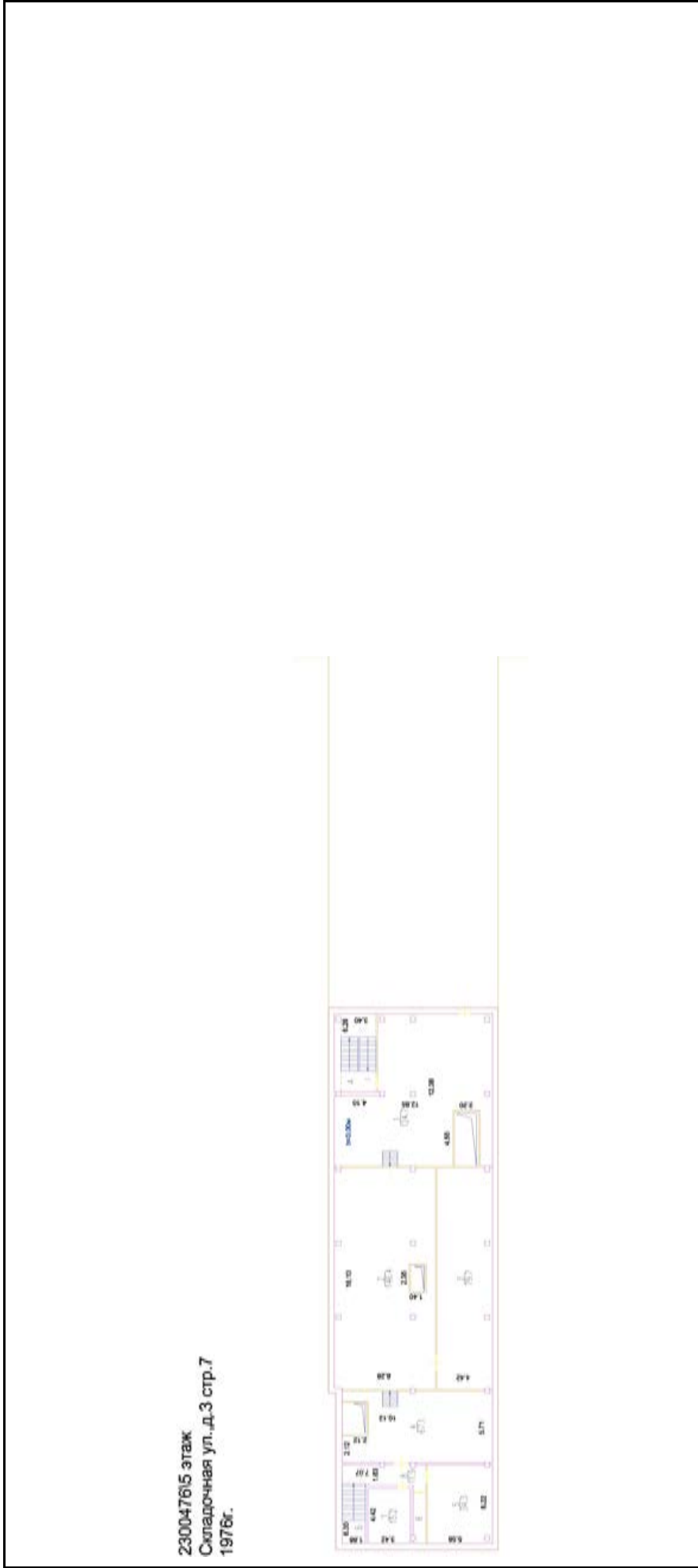
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ


ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

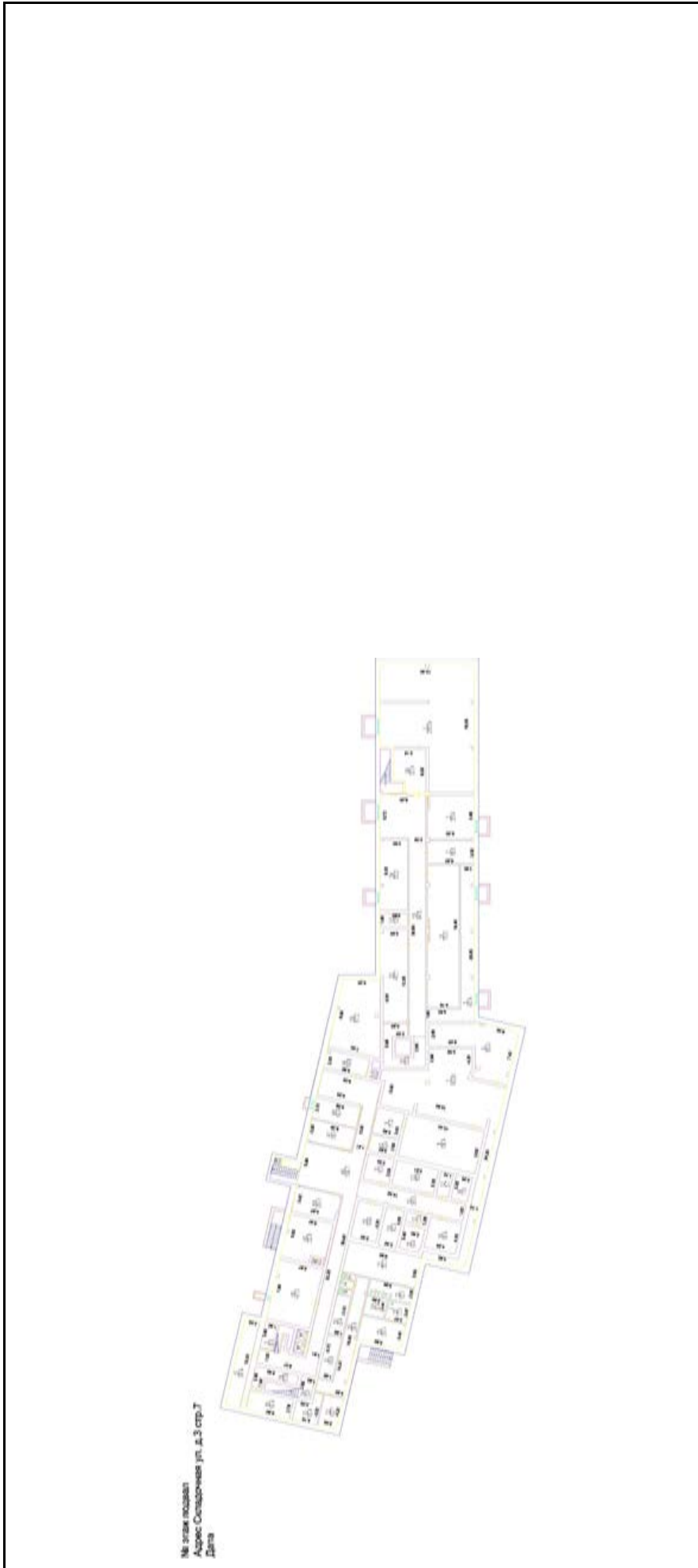
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 13 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 5			




Масштаб 1

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

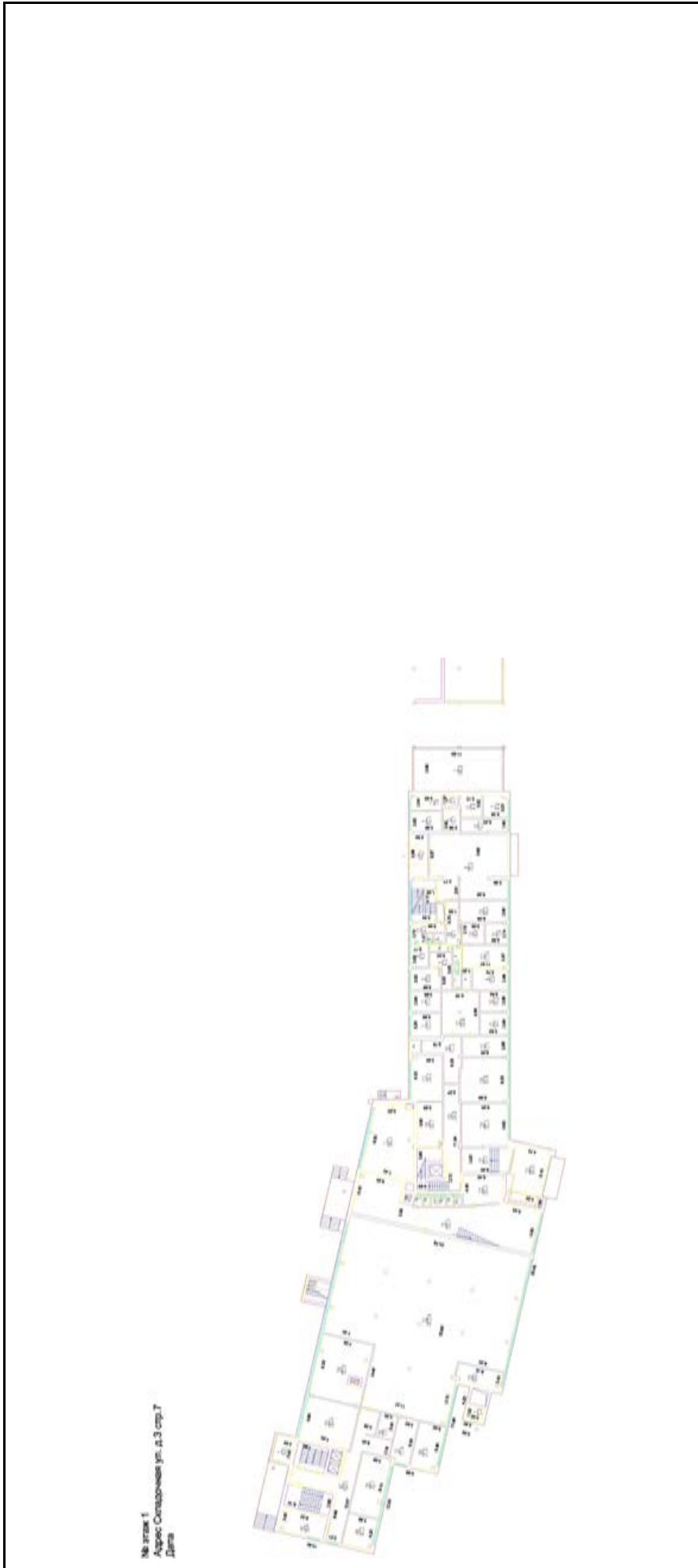
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 14 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 0			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

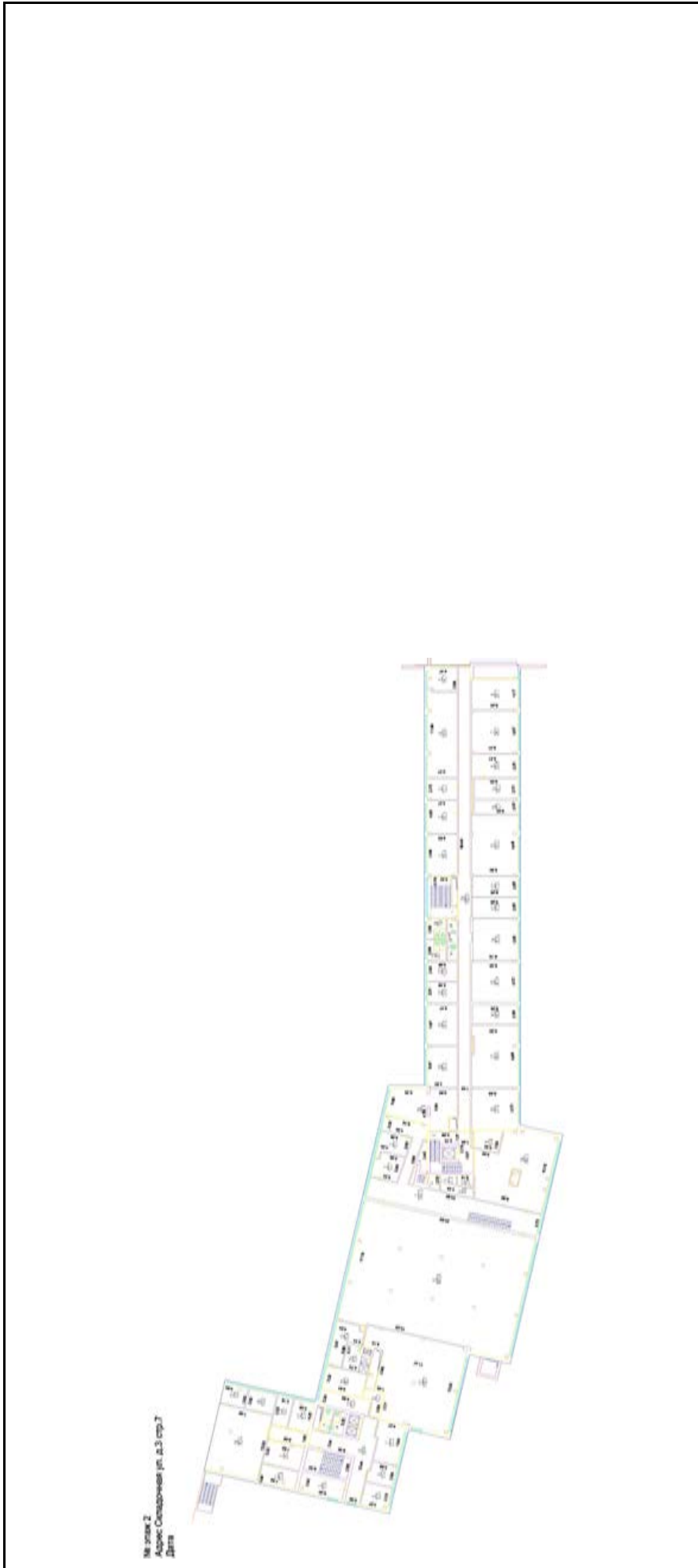
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 15 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

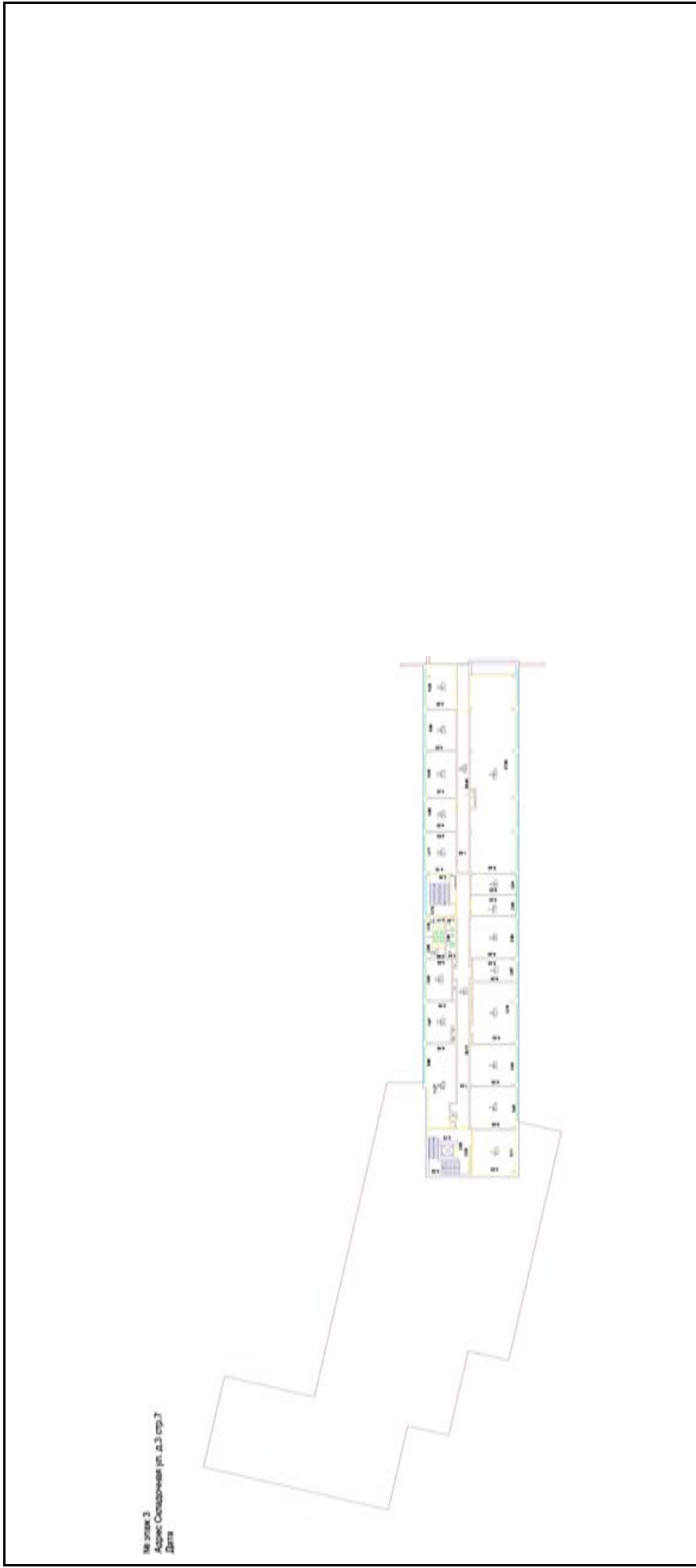
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 16 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 2			




Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 17 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 3			



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108	
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
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

24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224

Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058

Номер этажа (этажей): 4

№ этаж 4
Адрес Складочная ул. д.3 стр.7
Дата



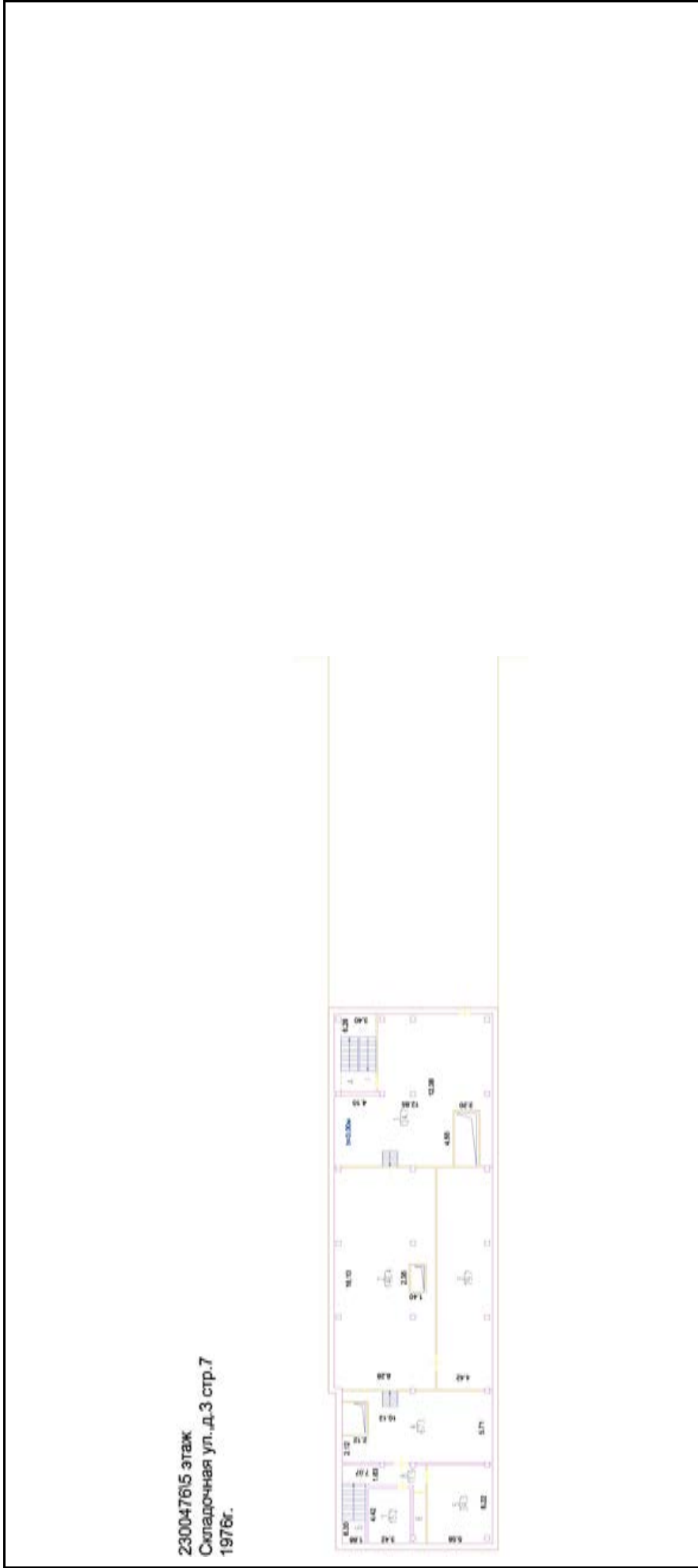
Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 19 раздела 8	Всего листов раздела 8: 19	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 29
24.06.2024г. № КУВИ-001/2024-166928224			
Кадастровый номер: 77:02:0021006:1058			
Номер этажа (этажей): 5			



	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		



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

ЮРОВСКАЯ. М. А.

М.П.



(подпись)

77 AM

№ 835154

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

не зарегистрировано

МОСКВА



МОСКВА
Регистратор **ЮРОВСКАЯ-М.А**





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи:

11 ЯНВ 2011

Документы-основания: • Правила доверительного управления, зарегистрированные ФСФР России 24.12.2009 за № 1698-94163725.

Заявка на приобретение инвестиционных паев № 1 для юридических лиц от 20.05.2010

Акт приема-передачи от 20.05.2010

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

Кадастровый (или условный) номер: 73524

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, доверительное управление

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

Регистратор

ИРОВАЯ. М. А

М.П.



(подпись)

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

не зарегистрировано

МОСКВА



МОСКВА

Регистратор

ЮРОВСКАЯ. М. А

М.П.



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИМ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению)

нежилое

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



02 22 10 0086982

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

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

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник

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

14.02.2011

Исполнитель

Гриблинко О.В.

14.02.2011



форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	14.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №			3105/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Складочная ул.				
Дом	3	Корпус	-	Строение	3
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	49	на	1995	Год постройки	1950
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилые				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h1эт=2,85 h1эт=3,00 h2эт=2,75 h2эт=2,85 h2эт=3,00 h3эт=2,85 h3эт=3,20				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
23.01.2007г. № 2212765.

Видо технической инвентаризации Северо-Восточное ТБТИ

Начальник

"14" февраля 2011 г.

Д. С. 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

(подпись) (инициалы, фамилия)

Заместитель начальника

руководитель службы "одного

окна" Северо-Восточного ТБТИ

Тыртова И. В.



02 22 10 0104742

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: Окладная 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	произв.			300
	2	пом.техническое	17,6		17,6	произв.			
Итого по помещению			24,4		24,4				
---Нежилые помещения всего			24,4		24,4				
в т.ч. Производствен.			24,4		24,4				
Итого по этажу 1			5049,3	4602,8	446,5				
---Нежилые помещения всего			5049,3	4602,8	446,5				
в т.ч. Производствен.			5049,3	4602,8	446,5				

По адресу: Огладочная 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.		ложк.	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.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	тамбур	4,3		4,3				285
	2	раздевалка	6,1		6,1				
	3	раздевалка	11,8		11,8				
Итого по помещению			22,2		22,2				
---Нежилые помещения всего			22,2		22,2				
в т.ч. Производствен.			22,2		22,2				

Помещение N II Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	раздевалка	62,5		62,5				285
Итого по помещению			62,5		62,5				
---Нежилые помещения всего			62,5		62,5				
в т.ч. Производствен.			62,5		62,5				

Помещение N III Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	пом.подсобное	84,7		84,7				285
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 8

Помещение N IV Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	раздевалка	17,7		17,7			произв.	285
	2	раздевалка	56,3		56,3			произв.	
	3	душевая	1,7		1,7			произв.	
	4	душевая	1,8		1,8			произв.	
	5	душевая	1,8		1,8			произв.	
	6	душевая	1,8		1,8			произв.	
	7	душевая	1,9		1,9			произв.	
	8	уборная	1,7		1,7			произв.	
Итого по помещению			84,7		84,7				
---Нежилые помещения всего			84,7		84,7				
в т.ч. Производствен.			84,7		84,7				

Помещение N V Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	8,1	8,1				произв.	320
	2	кабинет	9,9	9,9				произв.	
	3	кабинет	9,7	9,7				произв.	
	4	кабинет	5,6	5,6				произв.	
	5	душевая	1,7		1,7			произв.	
	6	душевая	1,7		1,7			произв.	
	7	душевая	1,7		1,7			произв.	
	8	уборная	1,3		1,3			произв.	
	9	умывальная	1,0		1,0			произв.	
	10	коридор	9,8		9,8			произв.	
Итого по помещению			50,5	33,3	17,2				
---Нежилые помещения всего			50,5	33,3	17,2				
в т.ч. Производствен.			50,5	33,3	17,2				

По

По

Эта

3

Итс

Итс

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 9

Помещение N VI Тип: Производственные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	кабинет	10,4	10,4					320
	2	кабинет	17,0	17,0					
	3	тамбур	3,3		3,3				
Итого по помещению			30,7	27,4	3,3				
---Нежилые помещения всего			30,7	27,4	3,3				
в т.ч. Производствен.			30,7	27,4	3,3				
Итого по этажу 3			335,3	60,7	274,6				
---Нежилые помещения всего			335,3	60,7	274,6				
в т.ч. Производствен.			335,3	60,7	274,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.3

стр. 10

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	A	лестница	9,8		9,8			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	21,0		21,0			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				
Итого по этажу 1			62,7		62,7				
---Нежилые помещения всего			62,7		62,7				
в т.ч. Прочие			62,7		62,7				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.3

стр. 11

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 2			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего в т.ч. Прочие			68,7		68,7				

По адресу: Оладочная ул., 3, стр.3

стр. 12

Помещение N 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	A	лестница	13,3		13,3			прочая	285
	B	лестница	17,9		17,9			прочая	
	B	лестница	23,5		23,5			прочая	
	Г	лестница	14,0		14,0			прочая	
Итого по помещению			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по этажу 3			68,7		68,7				
---Нежилые помещения всего			68,7		68,7				
в т.ч. Прочие			68,7		68,7				
Итого по зданию			5968,2	4814,6	1153,6				
---Нежилые помещения всего			5968,2	4814,6	1153,6				
в т.ч. Производствен.			5768,1	4814,6	953,5				
Прочие			200,1		200,1				

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

Экспликация на 12 страницах

Исполнитель

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

Продумывано, пронумеровано и
скреплено печатью 12 листов

форма 5

СПРАВКА ВТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	21.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт: ГорВТИ №			3105/2		
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северо-Восточный	Квартал № 3105		
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)		Окладочная ул.			
Дом	3	Корпус	-	Строение	7
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	20	на	1995	Год постройки	1976
Материал стен здания	панельные				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=1,80 hл=3,00 hл-5эт=3,00				

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

Бюро технической инвентаризации Северо-Восточное ВТИ

Начальник Л.С. Яроцук

"21" февраля 2011 г.

Исполнитель Кирьянов А.А.



Вазыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Бюро ВТИ

13 22 300159



02 22 10 0104973

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северо-Восточное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

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

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02300476		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)	Окладочная ул.		
Дом	3	Корп.	-
		Строение	7
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	7567,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч. лестничных ² клеток	-	Материал стен	панельные
технического подполья технического этажа	-	Год постройки	1976
вент. камер	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
других помещений	-	Подземных этажей	1
	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1668,6
Площадь застройки (кв.м.)	2063	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) холод. помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	7567,2 -



02 22 10 0104970

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ЗПИФ недвижимости "Эверест Центр"-7567,2кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	7567,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	7567,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

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

Начальник Л.С.Ярошук 21.02.2011

Исполнитель Кирьянов А.А. 21.02.2011

Базыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Службы Подписей



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 21.02.2011

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер)

3105/2 (02300476)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование административное

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северо-Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Вульковский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Окладочная
Номер дома	3	
Номер корпуса	-	
Номер строения	7	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

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

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: жилое здание

1.5. Этажность: _____
количество этажей 5 , количество подземных этажей: 1

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1976

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:02:0021006:0066

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____

1.9. Примечание: год обследования - 1995

Сведения об обременении: доверительное управление

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северо-Восточное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник



Л.С. Дрозук
(инициалы, фамилия)

Базыкина
Светлана Николаевна
Зем. Инвентаризатор
Служба БТИ/ИОИ/ИОИИ



02 22 10 0104744

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2, всего листов 2

Кадастровый номер: _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учётный номер): 3105/2 (02300476)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 300

Начальник Северо-Восточного ТБТИ



М.П.

Бабыкина
Светлана Николаевна
Зам. Начальника
Секции Технического ТБТИ - ИОИ-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. Общества питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				
Итого по этажу п			1615,7	353,8	1261,9				
---Нежилые помещения всего			1615,7	353,8	1261,9				
в т.ч. Общества питания			915,3		915,3				
Прочие			700,4	353,8	346,6				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 3

Помещение N I Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 8.01.1998

ф.25

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	тамбур	14,2			14,2			300
	2	кабинет	10,3	10,3					
	3	кабинет	7,8	7,8					
	4	тамбур	2,5			2,5			
	5	коридор	6,7			6,7			
	6	кабинет	8,9	8,9					
	7	кабинет	9,4	9,4					
	8	касса	12,7	12,7					
	9	вестибюль	75,0			75,0			
	10	кабинет	18,2	18,2					
	11	кабинет	7,9	7,9					
	12	кабинет	18,3	18,3					
	13	тамбур	8,4			8,4			
	14	коридор	9,7			9,7			
	15	умывальная	1,7			1,7			
	16	уборная	1,1			1,1			
	17	санузел	8,3			8,3			
Итого по помещению			221,1	93,5	127,6				
---Нежилые помещения всего			221,1	93,5	127,6				
в т.ч. Учрежденческие			221,1	93,5	127,6				

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.7

стр. 4

Помещение N II Тип: Лечебно-санитарные

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
1	1	кабинет	12,5	12,5			леч.сан	300	
	2	кабинет	11,0	11,0			леч.сан		
	3	кабинет	10,9	10,9			леч.сан		
	4	кабинет	6,5	6,5			леч.сан		
	5	коридор	10,3			10,3	леч.сан		
	5а	душевая	2,5			2,5	леч.сан		
	6	санузел	3,0			3,0	леч.сан		
	7	санузел	3,0			3,0	леч.сан		
	8	пом. подсобное	3,4			3,4	леч.сан		
	9	кабинет	13,6	13,6			леч.сан		
	10	кабинет	10,2	10,2			леч.сан		
	11	кабинет	10,1	10,1			леч.сан		
	12	приемная	29,8	29,8			леч.сан		
	13	кабинет	17,1	17,1			леч.сан		
	14	служебное	38,5	38,5			учрежд.		
	15	коридор	17,3			17,3	учрежд.		
	16	тамбур	2,1			2,1	учрежд.		
	17	пом. подсобное	24,2			24,2	учрежд.		
	18	пом. подсобное	19,7			19,7	учрежд.		
	19	коридор	24,8			24,8	учрежд.		
	19а	лифт	1,4			1,4	учрежд.		
	20	раздевалка	35,3			35,3	учрежд.		
	21	коридор	21,1			21,1	учрежд.		
	22	вестибюль	26,9			26,9	общепит		
	23	гардеробная	20,3			20,3	общепит		
	24	уборная	1,5			1,5	общепит		
	25	уборная	1,5			1,5	общепит		
	26	уборная	1,4			1,4	общепит		
	27	уборная	1,5			1,5	общепит		
	28	уборная	1,5			1,5	общепит		
	29	уборная	1,7			1,7	общепит		
	30	пом. подсобное	0,5	0,5			прочая		
	31	коридор	125,3			125,3	общепит		
	32	зал обеденный	473,4	473,4			общепит		
	33	пом. подсобное	14,0			14,0	общепит		
	34	мочная	55,9			55,9	общепит		
	35	цех	39,4	39,4			общепит		
	36	кладовая	7,5			7,5	общепит		
	37	мочная	17,4			17,4	общепит		
	38	пом. подсобное	21,8			21,8	общепит		
	39	цех	32,1	32,1			общепит		
	40	цех	16,3	16,3			общепит		
41	кабинет	18,4	18,4			общепит			
42	коридор	59,5			59,5	общепит			

По адресу: Окладочная ул., 3, стр.7

стр. 5

Итого по помещению	1266,1	740,3	525,8				
---Нежилые помещения всего	1266,1	740,3	525,8				
в т.ч. Учрежденческие	184,4	38,5	145,9				
Общества питания	937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.	143,9	121,7	22,2				
Прочие	0,5	0,5					

Помещение N III Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	служебное	59,3	59,3			прочая	300	

Итого по помещению	59,3	59,3					
---Нежилые помещения всего	59,3	59,3					
в т.ч. Прочие	59,3	59,3					

Помещение N IV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	8,5		8,5		прочая	300	

Итого по помещению	8,5		8,5				
---Нежилые помещения всего	8,5		8,5				
в т.ч. Прочие	8,5		8,5				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	пом.подсобное	3,3		3,3		прочая	300	

Итого по помещению	3,3		3,3				
---Нежилые помещения всего	3,3		3,3				
в т.ч. Прочие	3,3		3,3				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 6

Помещение N VI Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование: 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	66,8		66,8			учрежд.	300
Итого по помещению			66,8		66,8				
---Нежилые помещения всего			66,8		66,8				
в т.ч. Учрежденные			66,8		66,8				
Итого по этажу 1			1625,1	893,1	732,0				
---Нежилые помещения всего			1625,1	893,1	732,0				
в т.ч. Учрежденные			472,3	132,0	340,3				
Обществ. питания			937,3	579,6	357,7				
Лечебно-санитар.			143,9	121,7	22,2				
Прочие			71,6	59,8	11,8				

По адресу: 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				300
	2	электрощитовая	11,1	11,1					
	3	кабинет	13,7	13,7					
	4	кладовая	3,5		3,5				
	5	кладовая	2,9		2,9				
	6	коридор	4,8		4,8				
	7	уборная	2,3		2,3				
	8	унитовая	2,9		2,9				
	9	пом. подсобное	9,4		9,4				
	10	буфет	99,3	99,3					
	11	зал спортивный	450,0		450,0				
	12	раздевалка	142,1		142,1				
	13	раздевалка	15,4		15,4				
	14	душевая	11,9		11,9				
	15	пом. подсобное	18,1		18,1				
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: Саламочная 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.)			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	пом.подсобное	16,8		16,8			учрежд.	300
	2	коридор	5,3		5,3			учрежд.	
	3	фойе	65,4		65,4			учрежд.	
	4	пом.подсобное	8,0		8,0			учрежд.	
	5	зал конференций	250,4	250,4				учрежд.	
	6	уборная	4,6		4,6			учрежд.	
	7	уборная	2,7		2,7			учрежд.	
	8	санузет	7,7		7,7			учрежд.	
	9	коридор	16,7		16,7			учрежд.	
	10	пом.подсобное	8,0		8,0			учрежд.	
	11	коридор	27,7		27,7			учрежд.	
	12	кабинет	17,6	17,6				учрежд.	
	13	коридор	3,3		3,3			учрежд.	
	14	кабинет	12,6	12,6				учрежд.	
	15	кабинет	301,4	301,4				учрежд.	
	16	кабинет	29,6	29,6				учрежд.	
	17	кабинет	28,6	28,6				учрежд.	

Итого	по помещению:	806,4	640,2	166,2				
---	Нежилые помещения всего	806,4	640,2	166,2				
	в т.ч. Учрежденческие	806,4	640,2	166,2				

Итого	по этажу 4	806,4	640,2	166,2				
---	Нежилые помещения всего	806,4	640,2	166,2				
	в т.ч. Учрежденческие	806,4	640,2	166,2				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 12

Помещение N 1 Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование: 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
			всего	в т.ч.		ложк.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	венткамера	124,7	124,7					300
	2	склад	146,4		146,4			прочая	
	3	склад	79,7			79,7		учрежд.	
	4	венткамера	67,1	67,1				прочая	
	5	служебное	34,3	34,3				прочая	
	6	электрощитовая	4,3	4,3				прочая	
	7	служебное	15,2	15,2				прочая	
	8	коридор	11,9		11,9			прочая	
Итого по помещению			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				
Итого по этажу 5			483,6	245,6	238,0				
---Нежилые помещения всего			483,6	245,6	238,0				
в т.ч. Учрежденные			226,1		226,1				
Прочие			257,5	245,6	11,9				

По адресу: Складочная ул., 3, стр.7

стр. 13

Помещение № 1 Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 8.01.1998

Сведения об обременении: доверительное управление

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			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	A	лестница	21,4		21,4			прочая	300
	B	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.

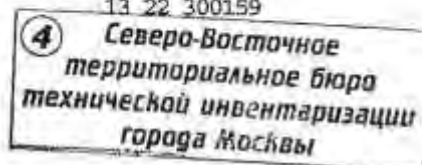
Экспликация на 18 страницах

21.02.2011 г.

Исполнитель

Кириянов А.А.

13 22 300159



Управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Номер регистрационного округа	771-14
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_

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-_____ - 001

Закрытое акционерное общество "Град-Инвест"

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

Землеустроительное дело: 02/02/9750

Кадастровый номер участка: 77:02:21006:066

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Площадь участка всего	кв. м	11 774
1.2. Кадастровая стоимость земельного участка *	руб.	86 774 380
1.3. Ставка арендной платы	%	1,5
1.4. Годовая арендная плата **	руб.	1 301 615,70

* - в случае изменения кадастровой стоимости участка годовая арендная плата (**) определяется плательщиком самостоятельно на основании уведомления Арендодателя.

2. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

2.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 05 числа первого месяца квартала.

2.2. Пеня начисляется на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования ЦБР.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.


Получатель платежа: ИНН 7705031674 КПП 774801001 УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041 Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 БИК 044583001 КБК 071 1 11 05011 02 0101 120 ОКАТО 45280561000
Назначение платежа: Арендная плата за землю за ... квартал ... года. ФЛС № М-02-_____ -001. НДС не облагается.

Примечание: Расчет арендных платежей произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Территориального
объединения регулирования
землепользования Департамента
земельных ресурсов города Москвы
в Северо-Восточном административном
округе г. Москвы
(по доверенности от 21.12.2006 № 33-И-3253/6-


И.Б. Маренов
200

От Арендатора:

Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
"Град-Инвест"


Д. В. Китаев
200

Приложение 2 к договору

№ М-02-029236

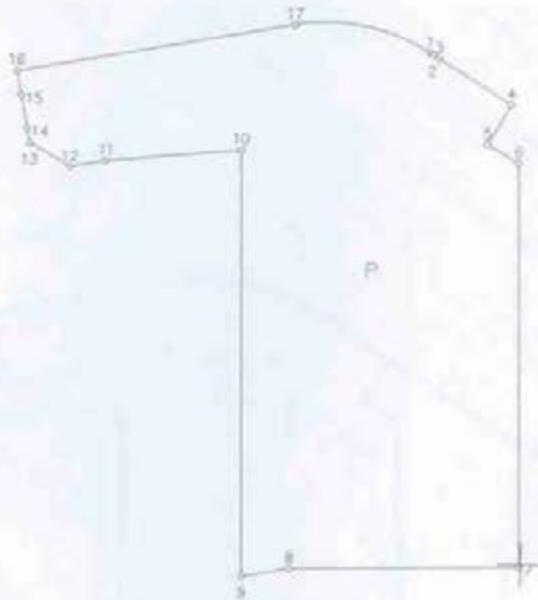
Кадастровый № 77:02:21006:066

ПЛАН

ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Масштаб 1:2000



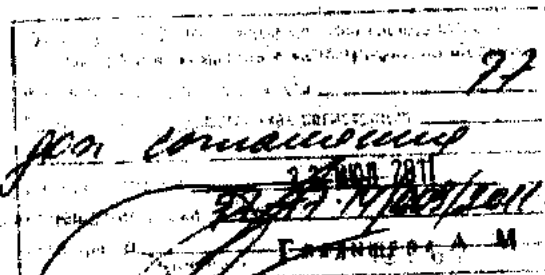
МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	58 28.6	1,211	
2-3	ЮВ	58 28.3	2,000	
3-4	ЮВ	58 28.0	22,656	
4-5	ЮЗ	29 28.8	12,330	
5-6	ЮВ	60 16.2	9,566	
6-7	ЮВ	1 12.2	107,652	
7-8	ЮЗ	88 17.2	60,809	
8-9	ЮЗ	79 27.4	12,848	
9-10	СЗ	1 10.2	113,662	
10-11	ЮЗ	84 9.1	36,457	
11-12	ЮЗ	79 13.0	9,530	
12-13	СЗ	60 55.0	12,407	
13-14	СЗ	11 6.0	3,906	
14-15	СЗ	11 5.7	9,104	
15-16	СЗ	11 7.2	9,252	
16-17	СВ	9 19.9	25,350	
17-1	ЮВ	79 33.9	35,405	49,993

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 774.2 КВ.М

Начальник ТОРЭ (Даренов 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 улица, вл.3, стр.3,7

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

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

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

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

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

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

Арендодатель:
Департамент земельных ресурсов города Москвы

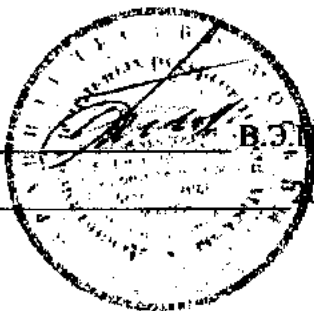
Юридический адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Почтовый адрес:
115054, г.Москва, ул.Бахрушина, 20
Банковские реквизиты:
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21
Расчетный счет № 40201810200000000001
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г.Москва 705
Лицевой счет № 0307111000450284
БИК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


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

7. Подписи сторон.

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

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

« _____ » 01 г.
М.П.  В.Э.Панин

 А.В.Рыбаков
201 г.

Приложение № 1
к дополнительному соглашению
№ М-02-029236/
от «31» апреля 2011 г.
к договору аренды
№ М-02-029236 от 31.05.2007

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № М-02-029236-003

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Эверест Центр»

г.Москва, Складочная улица, вл.3, стр.3,7

Кадастровый номер участка 77:02:0021006:66

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	11 774	кв. м
1.2	Удельный показатель кадастровой стоимости земель	14 818,93	руб./кв.м
1.3	Кадастровая стоимость земельного участка	174 478 081,82	руб.
1.4	Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1,5	%

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

Годовая арендная плата с 25.05.2010

2 617 171.23 руб.

3. СРОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖА.

3.1. Арендная плата за землю уплачивается ежеквартально равными долями не позднее 5 числа первого месяца квартала.

3.2. Пени начисляются на сумму недоимки за каждый календарный день просрочки платежа и определяется в процентах от неуплаченной суммы арендной платы. Процентная ставка пени составляет 1/300 от действующей в это время ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

4. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа:
ИНН 7705031674 КПП 770501001 Управление федерального казначейства по г.Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы) Расчетный счет № 40101810800000010041
Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705
БИК 044583001 КБК 07111105010020001120 ОКАТО 45280561000
Назначение платежа: Арендная плата за квартал года. ФЛС № М-02-029236-003
НДС не облагается.

Примечание:

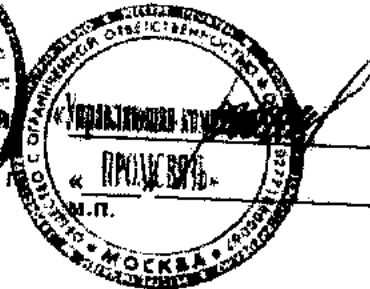
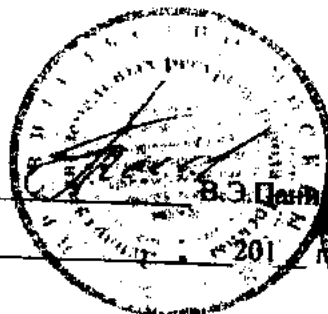
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

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.

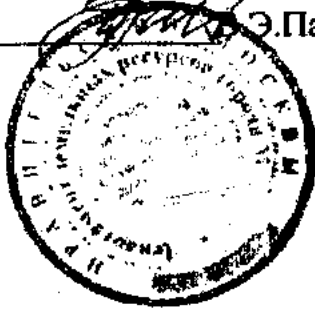
А.В.Рыбаков

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

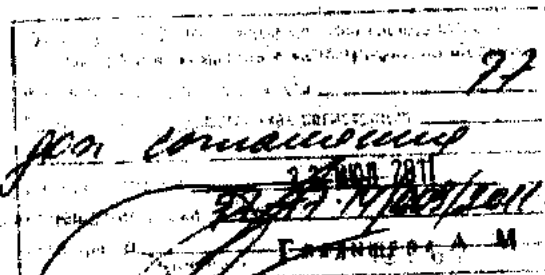


Генеральный директор общества
с ограниченной
ответственностью
«Управляющая компания
ПРОМСВЯЗЬ»

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 улица, вл.3, стр.3,7

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

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

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

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

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

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

Арендодатель:
 Департамент земельных ресурсов города Москвы

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

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

7. Подписи сторон.

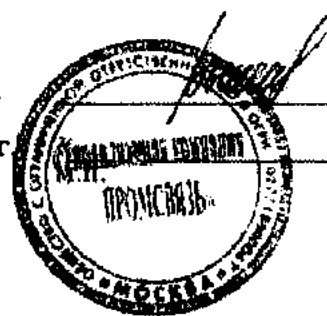
От Арендодателя:
 Начальник Управления регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе города Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы
 (на основании доверенности от 28.02.2011 № 33-И-462/11)

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

_____ В.Э.Панин
 « » _____ 2011 г.
 м.п.



_____ 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 ОКАТО 45280561000

Назначение платежа: Арендная плата за землю за квартал года. ФЛС № М-02-029236-003

НДС не облагается.

Примечание:

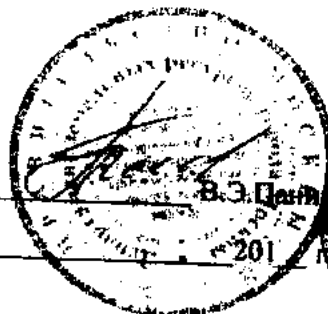
1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании Постановления Правительства Москвы от 25.04.2006 № 273-ПП.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

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

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



« »
м.п.


А.В.Рыбаков

2011 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 Стромьинка, 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

Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт

ОГРН 11651000000510 от 26.02.2016 года, ОГРН 5160422829, ИНН 516001001
Адрес: 603000 г. Нижний Новгород, ул. Ильяминка, д. 77/19, оф. 24. Сайт: www.statrielt.ru, E-mail: statrielt@niz.ru
договор № 4070181106422000000862, Дополнительный офис № 9042 0610 ПАО «Сбербанк России» РФ 117997, г. Москва, ул. Завальная, д. 1, корп. с/шт № 2010181109000000000605 в Северо-Восточном ТУ Банка России, ИНН 042202605

16.12.2016 года

Дубинину Андрею
Арсентьевичу
НП «АПСПЕКТ»
г. Нижний Новгород

Уважаемый Андрей Арсентьевич!

На Ваш запрос от 16.12.2016 года о соответствии представленной на сайте www.statrielt.ru информации рынку недвижимости сообщаем следующее:

Информация, в том числе представленная на сайте www.statrielt.ru корректировки и другие данные статистики, основана на значительном объеме опубликованных объявлений о продаже и о покупке недвижимости, поэтому отражает рынок. Эта рыночная информация публична и открыта неограниченному кругу подписчиков, поэтому не требует обязательного документального подтверждения.

В отличие от экспертных корректировок (экспертных мнений), для которых в соответствии с ФСО-3 п.13 необходим дополнительный анализ соответствия рыночным условиям, при применении статистических рыночных данных, опубликованных на сайте «СтатРиелт», по нашему мнению, такой анализ не обязателен, так как они отражают сам рынок.

Наши специалисты, осуществляющие сбор, анализ и обработку рыночных данных, независимы и не заинтересованы ни в завышенных, ни в заниженных показателях, поскольку итоговая статистическая информация используется в равной мере покупателями, продавцами, риэлторами, а также специалистами и экспертами в различных областях исследований.

С уважением,

Исполнительный директор



Р. Д. Чирков

Продается Здание, 7 290 м²

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, 3-я Мытищинская ул., 3С1

Алексеевская 7 мин.



Площадь
7 290 м²



Этажность
10

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](#)

750 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 727 500 000

Цена за метр 102 881 ₽

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 Ермаков

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Лот 631185 Предложение от Собственника! Продажа офисное здание БЦ (1978г, класс В) 7290 м2 (10 этажей) в районе м.Алексеевская (7мин пешком). Перспективность размещения для офисов, магазинов и услуг. Наличие делового окружения вблизи локации. Пропускная система, в здании есть много арендаторов (заселенность 90%). Верхние этажи можно сделать свободной планировкой. Вентиляция: Приточно-вытяжная. Кондиционирование: Центральное. Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений. Парковка: Наземная. Земля пятно застройки в аренде на 49 лет. МАП 6млнр. Продажа по ДКП.

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 Владимирович, доб. 322, ЛОТ 631185

Напишите автору

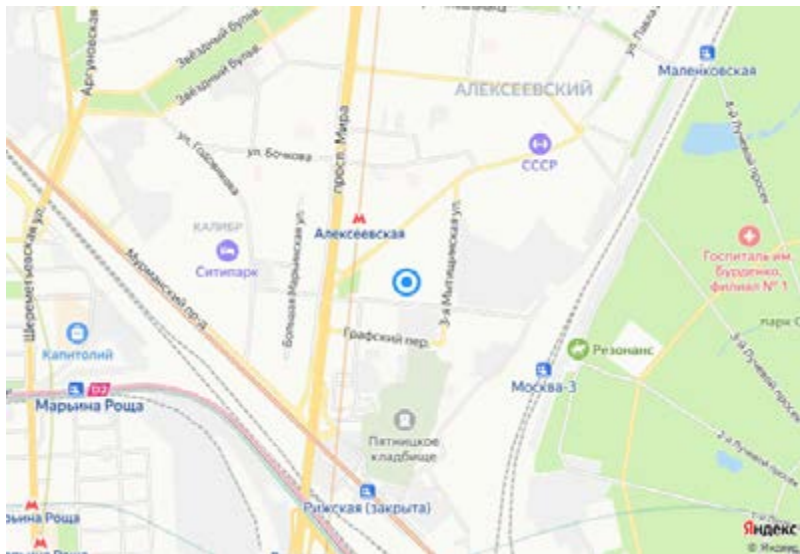
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 985 700-04-80





Продается Здание (В)

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

М Савёловская 17 мин. М Савёловская 7 мин.

М Марьина Роща 20 мин.



Площадь
7 400 м²



Этажность
6



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 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

850 000 000 ₽



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 824 500 000 >

Цена за метр 114 865 ₽

Налог НДС включен: 141 666 666 ₽

+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
289

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Номер лота 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 сплинкерного пожаротушения. Видеонаблюдение, система контроля доступа, система охранной сигнализации.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

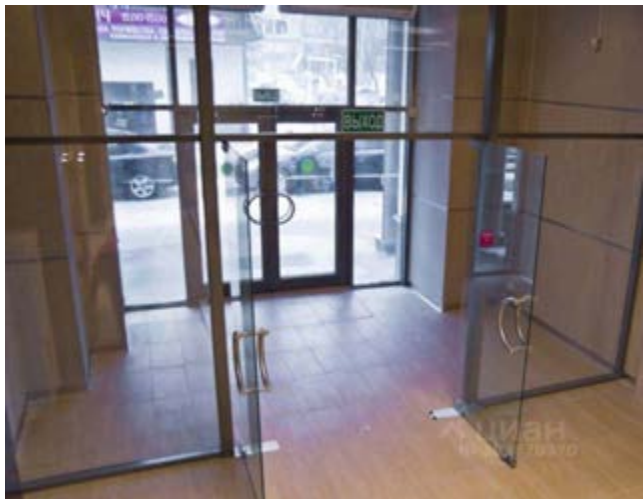
[Кадастровый номер](#)

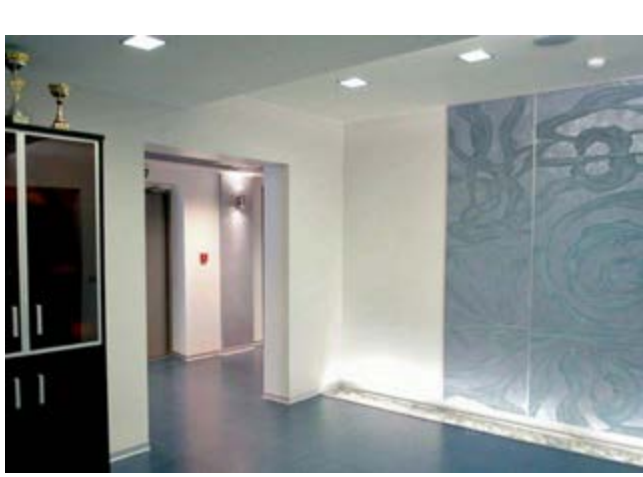
[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 966 048-02-78







1 ЭТАЖ



2 ЭТАЖ



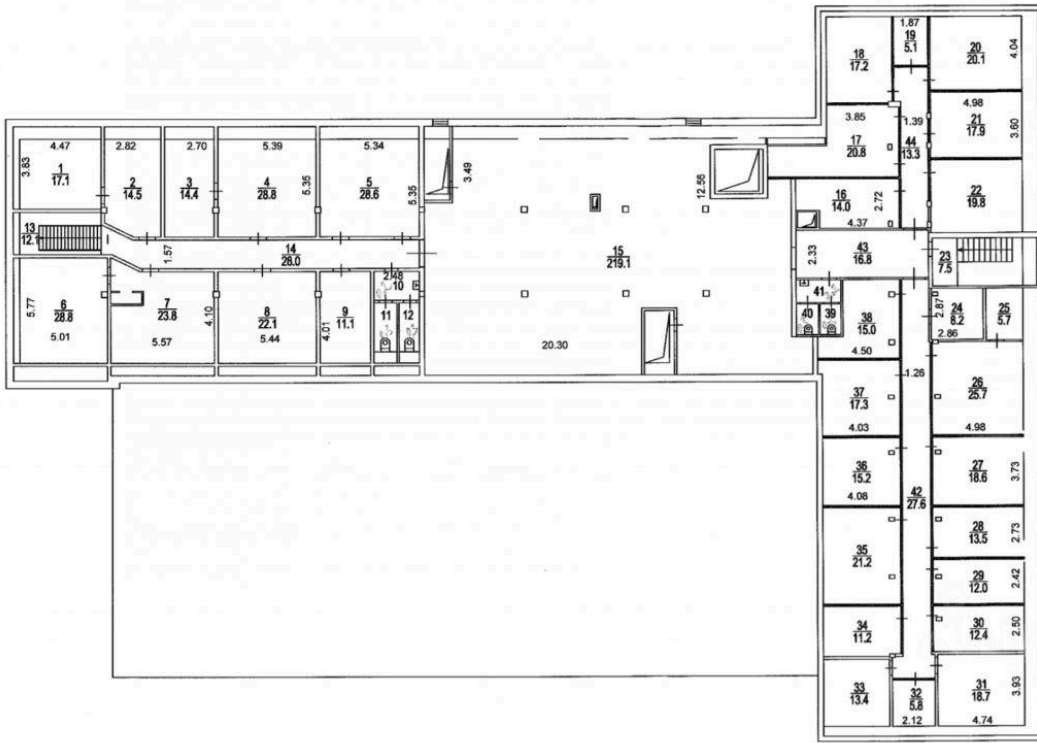
3 ЭТАЖ



4 ЭТАЖ



ЧЕРДАК



Продается Здание (С)

Москва, СВАО, р-н Бутырский, ул. Яблочкова, 19А

М Тимирязевская 5 мин. М Фонвизинская 12 мин.

М Дмитровская 15 мин.



Площадь
6 380 м²



Этажность
7



Класс
С

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

574 200 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 556 974 000

Цена за метр 90 000 ₹

Налог НДС включен: 95 700 000 ₹

+7 909 693-80-25

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

Суперагент

5,0 · 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Административное здание в шаговой доступности от метро.

Налоговая: 15.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Сплит-системы.

Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: Два отдельных входа.

6 надземных этажей и подвал.

Высота потолков 3 м.

З/у - 5059 м2 в долгосрочной аренде

Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Подходит под: медцентр.

Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во

парковочных мест: 20.

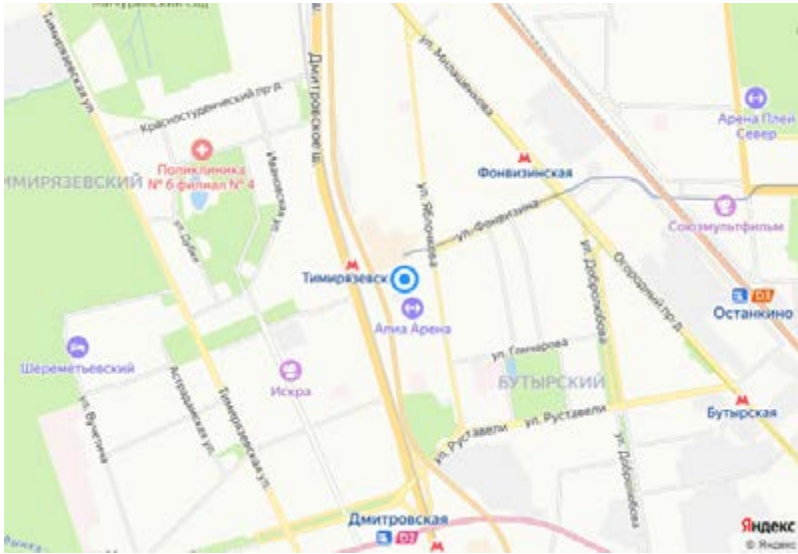
Лот 39455-72

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

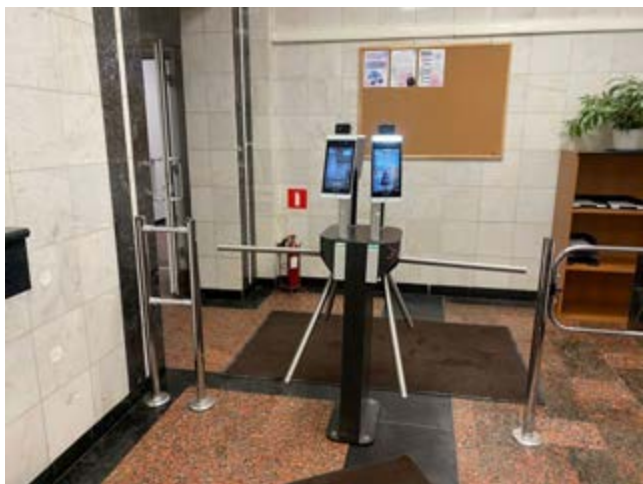
или узнайте подробности по телефону

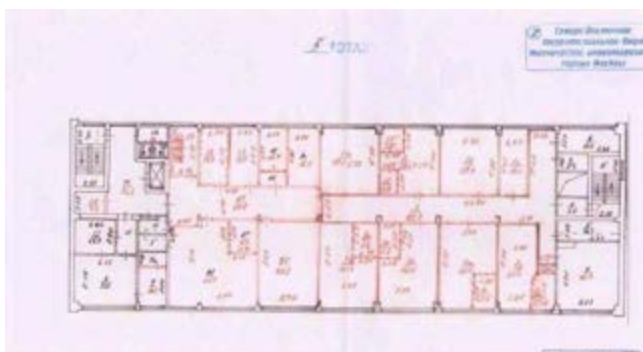
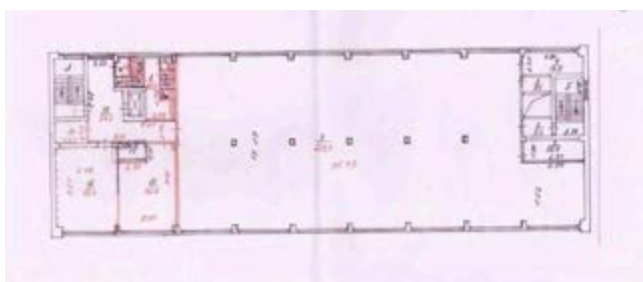
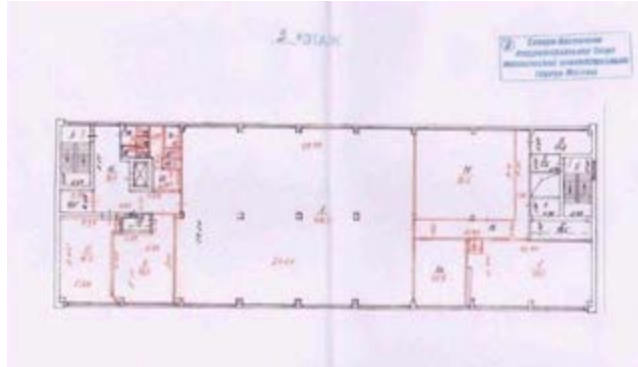
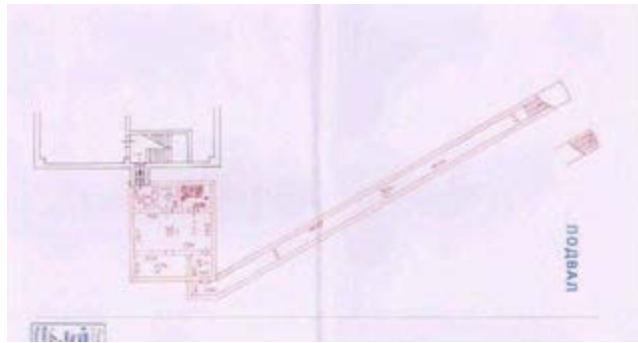
+7 909 693-80-25



Приточная вентиляция

Местное кондиционирование





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
- Конкурененты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

960 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 120 000 ₽

Налог НДС включен: 160 000 000 ₽

+7 909 904-05-35

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Arenda-Moscow
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ СОБСТВЕННИКА. Прямая продажа от собственника - ПЕРВАЯ ЛИНИЯ - в свао, офисный центр, имеет



Продается Здание, 2 606 м²

Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Графский пер., 12АС1

🚶 Алексеевская 13 мин. 🚶 Рижская 16 мин.

🚶 ВДНХ 27 мин.



Площадь
2 606 м²



Этажность
3

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

550 000 000 ₹

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 533 500 000

Цена за метр 211 052 ₹

Налог УСН

+7 909 693-80-25

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

★ **Суперагент**

★ 5,0 · 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ! Звоните!

Покажем объект в удобное вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас!

Отдельно-стоящее здание расположено в Алексеевском районе СВАО г. Москвы. Прекрасная транспортная доступность обеспечена близостью к проспекту Мира и ТТК.

Налоговая: 17.

Лифты: Нет.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточный доступ, Круглосуточная охрана,

Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

Провайдеры: МГТС.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: Общая площадь здания - 2606 м2.

Полезная площадь здания - 2400 м2. Выделенная мощность 300 кВт.

Нагрузка на перекрытия 600 кг/м2 на всех этажах.

Высота потолков 3-4,2 м.

Планировка: кабинетная. Типовой ремонт. Высокие потолки. Высота

потолка: 3м. Тип налогообложения: УСН. Кол-во парковочных мест:

15.

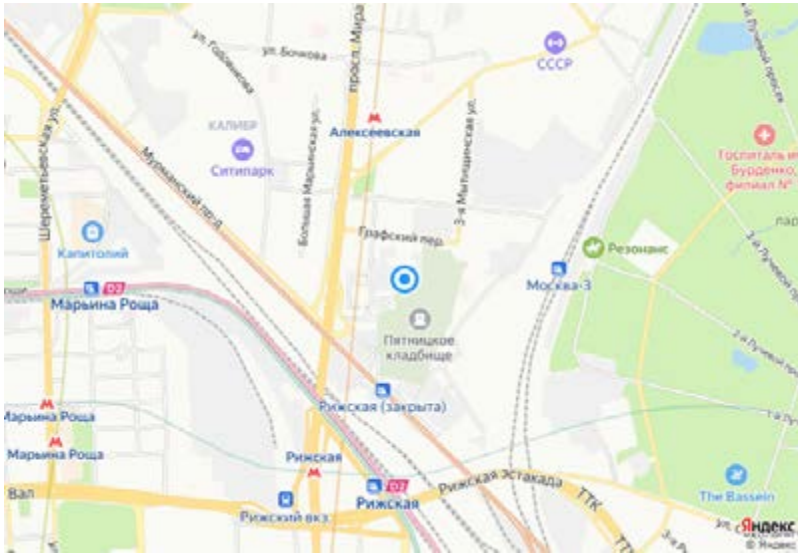
Лот 14904-72

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Кадастровый номер](#)[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 909 693-80-25

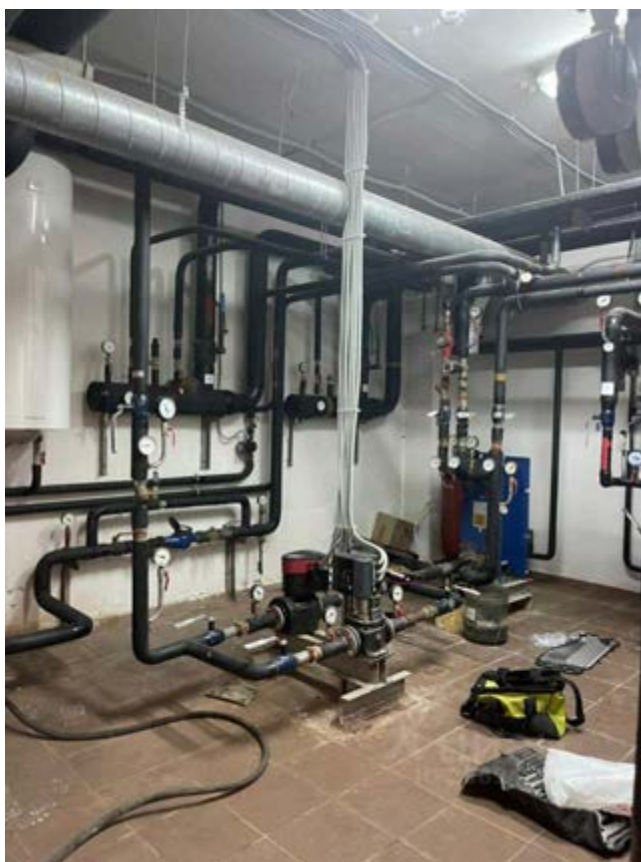


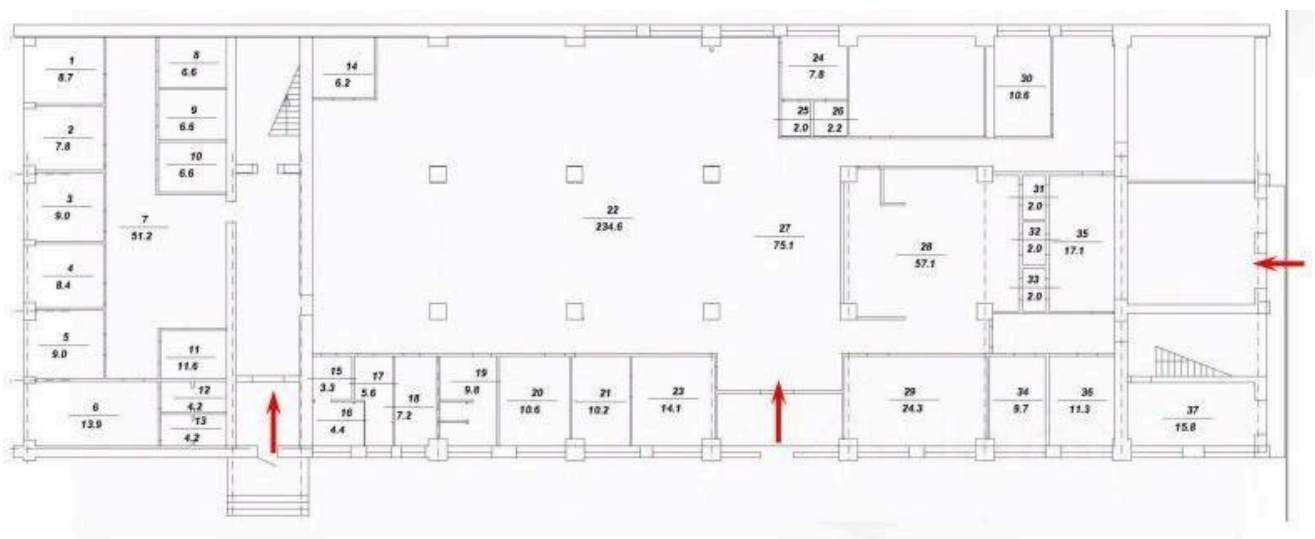
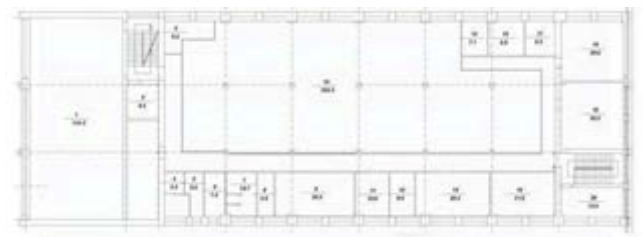
Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование









Продается Здание (С)

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

Рижская 19 мин. Сокольники 19 мин.



Площадь
4 097,6 м²



Этажность
5



Класс
С



Год постройки
1966

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](#)

881 348 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 854 907 500

Цена за метр 215 138 ₽

Налог НДС включен: 146 891 275 ₽

+7 966 059-17-07

+7 916 969-50-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Moscow Estate



РИЕЛТОР
Александр Забейворота

Суперагент

5,0 · 8

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Александр.

ФОТО и ВИДЕО соответствуют.

Продается здание под ПСН Сокольнический вал.

Предлагаемая площадь - 4 097.6 м² (5 этажей).

Выполнен типовой офисный ремонт. Смешанная планировка. Лифты - отсутствуют.

Приточно-вытяжная вентиляция. Система кондиционирования - сплит системы.

Охрана круглосуточно. Контроль доступа в здание круглосуточно.

Видеонаблюдение.

Паркинг наземный на 20 машиномест. Городская стихийная.

Действующий арендатор - общежитие (возможное назначение hostel\гостиница).

Все финансовые затраты по объекту предоставляются по запросу.

Земельный участок- 6000 м2 в собственности, кадастровый номер - 77:03:0001001:4

Здание кадастровый номер 77:03:0001001:1223.

Обременения\ограничения нет.

Собственник Юридическое лицо (один соб.). Основание права собственности ДКП.

Стоимость продажи 10 000 000 долларов.

Схема сделки: Договор купли-продажи.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 966 059-17-07

+7 916 969-50-72



Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование

Центральное отопление

Сигнализация





1-ый этаж
часть 2
М 1:200



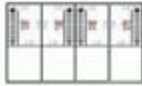
3-ий этаж



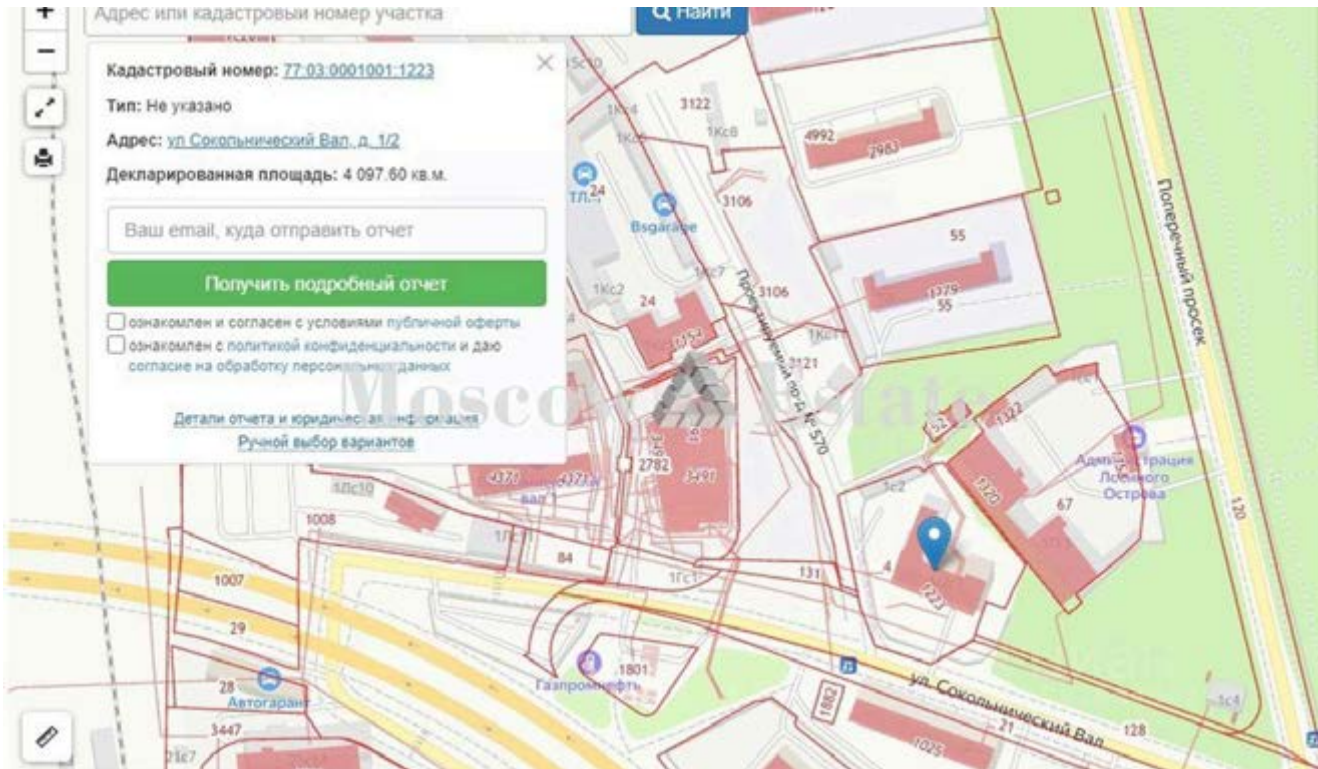
4-ий этаж



5-ий этаж



подвал





Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Гап склад 2200 м²

160 000 000 ₪

72 727 ₪ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 983 664-87-89

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! >

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ООО "ГК ПРОМТЕХ"

Компания
На Авито с мая 2017

Реквизиты проверены



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
Пешая доступность
Возможные конкуренты
Кто живёт и работает рядом

[Посмотреть пример отчёта](#)

Купить отчёт у партнёра

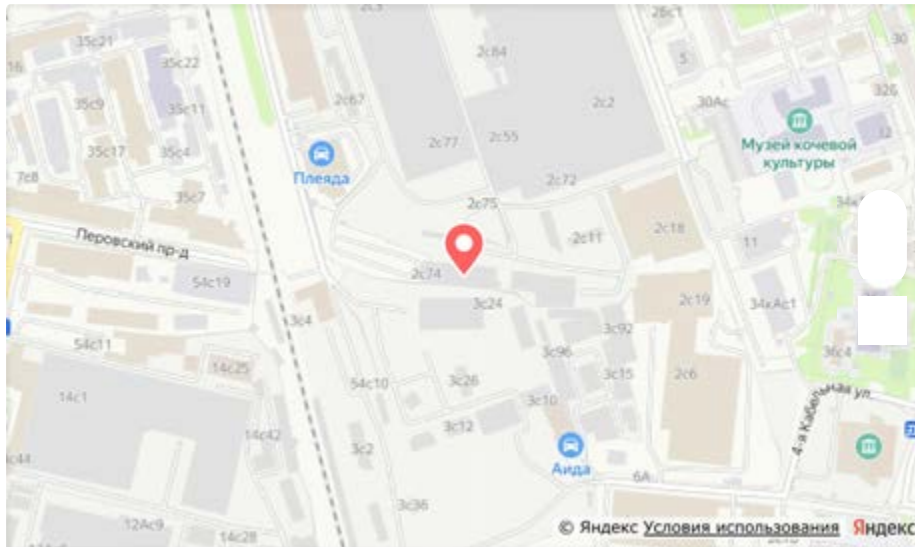
Расположение

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.

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

Продается Склад (В)

в офисно-складском комплексе «на ул. Новохоловская, 14с1»

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Новохоловская ул., 14С1

М Новохоловская 🚗 2 мин. М Новохоловская 🚶 14 мин.

М Нижегородская 🚗 11 мин.



Площадь
18 480 м²



Этаж
1 из 5



Выс. потолков
4.0 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

1 600 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 552 000 000

Цена за метр 86 581 ₽

Налог НДС не включен

+7 964 782-60-36

☎️ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN.
Индустриальная
Недвижимость.

На Циан
8 лет

Объектов в работе
378



РИЕЛТОР
CRE Department

Суперагент

5,0 · 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

 Конкуренты в радиусе 1 км

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Индустриальный парк - 9791.

Метро: Новохохловская.

Мультитемпературный складской комплекс класса В.

Удобное расположение: 5 км. до МКАД.

Предложение от собственника!

Общая площадь 18 480 м²

Морозильные склады (-18 +6) 5 384 м²

Холодильные склады (-6 +2) - 4 915 м²

Теплые склады 3 730 м²

Офисные помещения - 2 905 м²

Год постройки: 1969 год.

Последняя реновация 2015 г.

Количество этажей 5.

Высота потолков 4 м.

Земельный участок площадью 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.

Земельный участок в аренде до 2060 г.

Коммуникации:

Электроэнергия 0,43 МВт

Водоснабжение 750 куб.м./мес

Отопление центральное

Канализация городская канализационная сеть

Ливневые очистные сооружения

Интернет/телефония

Столовая

Круглосуточная охрана, удобный режим доступа, парковка

2 пандуса

5 грузовых 5-ти тонных лифтов

Огороженная территория.

Удобный заезд.

Все условия для комфортной работы.

Технические характеристики:

Площадь к продаже: 18480 м2; Электричество: до 430 кВт;

Коммерческие условия:

Стоимость продажи: 1 600 000 000 руб. НДС не облагается;

Напишите автору

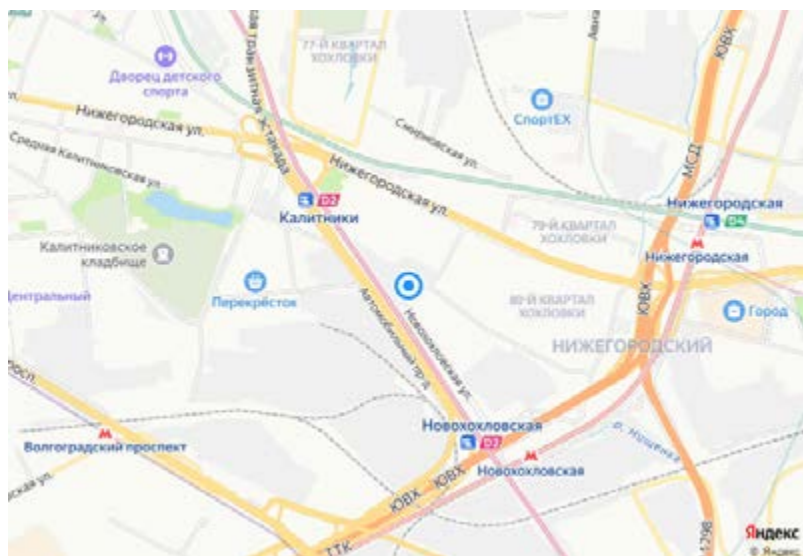
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 964 782-60-36



РИЕЛТОР · HERZEN. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

CRE Department

★ 5,0 · 2

★ **Суперагент**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)





Продается Склад, 12 446 м² в складе «в Остаповском проезде, 16 (Строение 2)»

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Остаповский проезд, 16С2

Текстильщики 5 мин. Волгоградский проспект 9 мин.

Новохохловская 11 мин.



Площадь
12 446 м²



Этаж
1 из 1



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](#)

600 000 000 ₽

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 582 000 000

Цена за метр 48 209 ₽

Налог НДС включен: 100 000 000 ₽

+7 919 993-21-04

Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)



АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 77335567

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)

Адрес: г. Москва , Остаповский пр. 16

Продается Офисно складской комплекс размещённый на земельном участке площадью 12 446 кв.м., из них:

- офисный комплекс, площадь 1 100 кв. м;
- складской холодильный комплекс (температурный режим до -22С), площадь 3 300 кв.м,
- другие строения хозяйственного назначения, включая автомобильную ремонтную зону.

Территория асфальтированная, огорожена забором. Все коммуникации подключены. Свой ТП (тепловой пункт), городское водоснабжение , канализация. Собственная трансформаторная подстанция (два луча по 600 кВт). 380 Вольт.

Находится в 15 минутной пешей доступности , или в 4 минутах езды на автомобиле от Метро.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 919 993-21-04



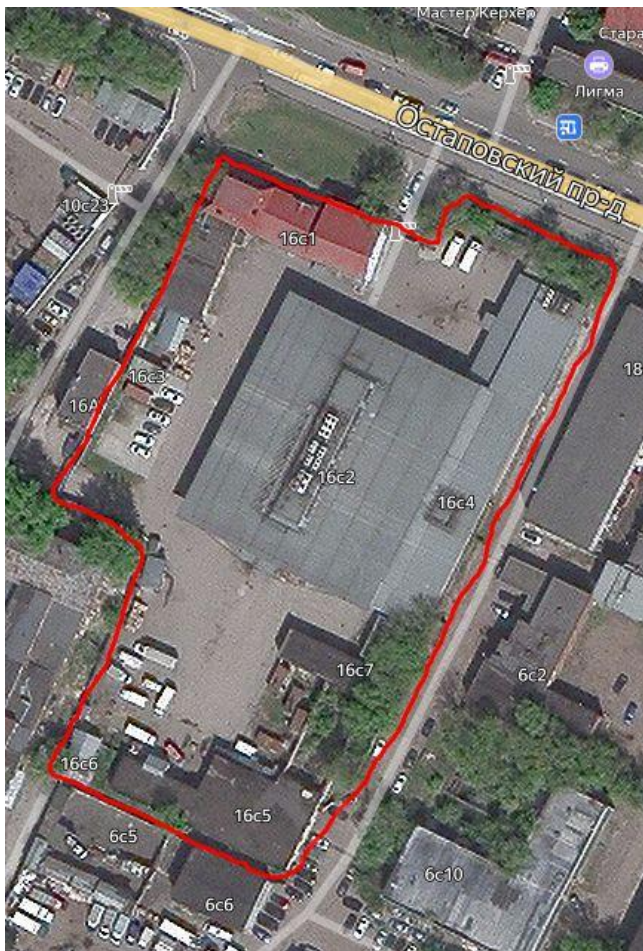
Автор объявления

ID 77335567

2 года 11 месяцев на ЦИАН

+7 919 993-21-04





Продается Склад (С) в офисно-производственном комплексе «Бауманский»

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

🚶 Бауманская 18 мин. 🚗 Бауманская 3 мин.

🚗 Красносельская 5 мин.



Производство



Площадь
16 400 м²



Этаж
1 из 5



Выс. потолков
4.5 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

950 000 000 ₺ ▾



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 921 500 000 >

Цена за метр 57 927 ₺

Налог УСН

+7 964 782-60-36

☎ Номер только для звонков,
сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу,
[напишите нам](#)

[Написать](#)

🕒 Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN.
Индустриальная
Недвижимость.

На Циан
8 лет

Объектов в работе
378



РИЕЛТОР
CRE Department

★ **Суперагент**

★ 5,0 · 2

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)

 Конкурененты в радиусе 1 км

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

Индустриальный парк - 4484.

Метро: Бауманская.

Комплекс складских и офисных помещений класса С в Москве.

Административный корпус 1 266,8 м2., Технологический цех 1 4630,7 м2. Зарядная станция 59,5 м2. Компрессорный цех 224,3 м2.

Материальный склад 240,6 м2. Столярная мастерская 12,1м2 .

Складской корпус - это 6 этажей, каждый площадью 2 000 м2.

Камеры от 70 до 700 кв.м., оснащенные холодильными установками.

Теплые, сухие склады для всех видов товара.

Комплекс оборудован пандусом, с возможностью единовременной разгрузки/погрузки до 20 автомобилей разного тоннажа.

4 грузовых лифта, грузоподъемностью до 3-ч тонн.

Офисный комплекс - это здание площадью в 1500 квадратных метров. Кабинеты от 15 до 70 квадратных метров.

Интернет, 60 телефонных линий, столовая.

На территории оборудован Пункт государственного ветеринарного контроля.

Круглосуточный режим работы, охрана и видеонаблюдение.

Все помещения имеют необходимую теплоизоляцию, возможна установка холодильного оборудования для хранения продукции с температурным режимом от 0С до +5С.

Вы можете использовать их по собственному назначению, а можете приобрести уже готовый бизнес с действующим арендатором.

Срок окупаемости 5-6 лет!

Технические характеристики:

Площадь к продаже: 16400 м2; Высота потолка: 3.5 м;

Электричество: до 784 кВт;

Коммерческие условия:

Стоимость продажи: 950 000 000 руб. УСН;

Напишите автору

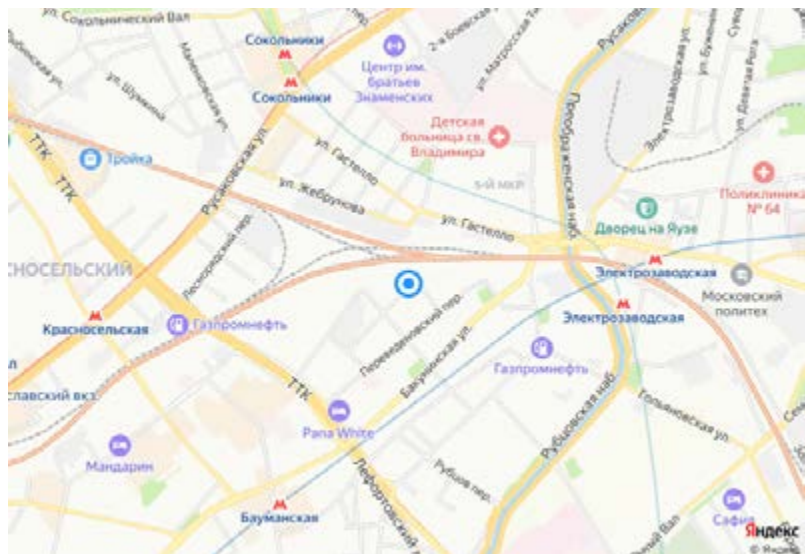
[Свяжитесь со мной](#)

[Кадастровый номер](#)

[Хочу посмотреть](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 964 782-60-36



РИЕЛТОР · HERZEN. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

CRE Department

★ 5,0 · 2

★ **Суперагент**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)







Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Складское помещение

Склад - 1-й Этаж - 2320м2

148 000 000 ₽

63 793 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 753-94-83

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйтесь! ➔

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

ForRetailer
Компания
На Авито с июля 2018
Реквизиты проверены



Подписаться на продавца
Контактное лицо
Игорь



О помещении

Вход: с улицы	Этаж: 1
Отдельный вход: есть	Отделка: офисная
Общая площадь: 2320 м²	Тип сделки: продажа

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

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Москва, Авиамоторная ул., 44с1

Нижегородская 🚶 16–20 мин.

Авиамоторная 🚶 16–20 мин.

Андроновка 🚶 21–30 мин.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продажа склада на первом этаже (в одном уровне) общей площадью 2320,5м2

На текущий момент занимают два арендатора:

-1071,9м2

-1248,6м2

Краткосрочные договора.

Можно рассматривать, как готовый арендный бизнес с возможностью увеличить арендный поток.

На всю площадь 3-е въездных ворот, высота 3м

Высота потолка - 7,6м

Прямые договора с городскими сетями (свет, вода, отопление)

Свободный въезд на территорию, своя площадка под стоянку/зону погрузки-разгрузки

Возможен заезд 20-ти тонных фур.

Земельный участок в аренде до 2060 года.

Территория не под реновацию, не под снос.

Номер объекта: #2/555912/10777

О здании

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2884724116 · 20 июня в 11:41 · 1335 просмотров (+6 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.



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 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

9 878 000 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 9 581 600

Цена за метр 26 400 ₽ в год

Налог НДС включен: 1 646 334 ₽

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

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Деловой особняк, 4490,4 м2.

Расположен на территории ББЦ "Бородино Плаза", в 7-8 минутах пешком от станции метро Красносельская.

Подобное решение позволило объединить уют отдельного здания и преимущество развитой инфраструктуры делового центра.

Шестиэтажный особняк с мансардной крышей расположен в центральном округе Москвы в Красносельском районе.

Презентабельная входная группа.

Центральный ресепшн.

Пропускная система, охрана.

Хороший офисный ремонт, качественная отделка.

Высокие потолки, большие окна.

Смешанная 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 расположилась 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.

Подробности по телефону.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

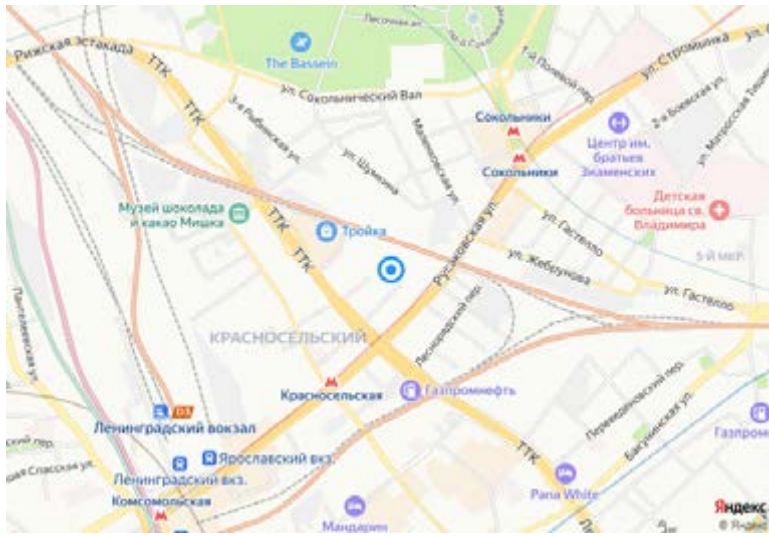
[Хочу посмотреть](#)

[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 (В)

Москва, САО, р-н Савеловский, Вятская ул., 27С20

М Савёловская 12 мин. М Дмитровская 16 мин.

М Динамо 27 мин.



Площадь
2 468 м²



Этажность
4



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

7 774 200 ₺/мес.



Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 7 540 900

Цена за метр 37 800 ₺ в год
 Налог НДС включен: 1 295 700 ₺
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

★ Суперагент

★ 5,0 · 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ! Звоните!

Покажем объект в удобное вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас!

Бизнес парк Фактория расположен на своей огороженной территории. Удобный автомобильный доступ с ТТК, Ленинградского проспекта, Дмитровского шоссе. Имеется охраняемая наземная и подземная парковка на собственной территории.

Налоговая: 14.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений, Видеонаблюдение.

Парковка: Подземная, Наземная.

Описание помещения: Целиком строение с 1-по 4 этажи площадь 2468 м2.

Выполнен современный дизайнерский ремонт.

В здании есть серверная комната, несколько переговорных комнат, блок руководства с комнатой отдыха и приемной, кабинеты профильных руководителей.

Готов к въезду.

Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. VIP-офис. Лофт.

Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест: 50.

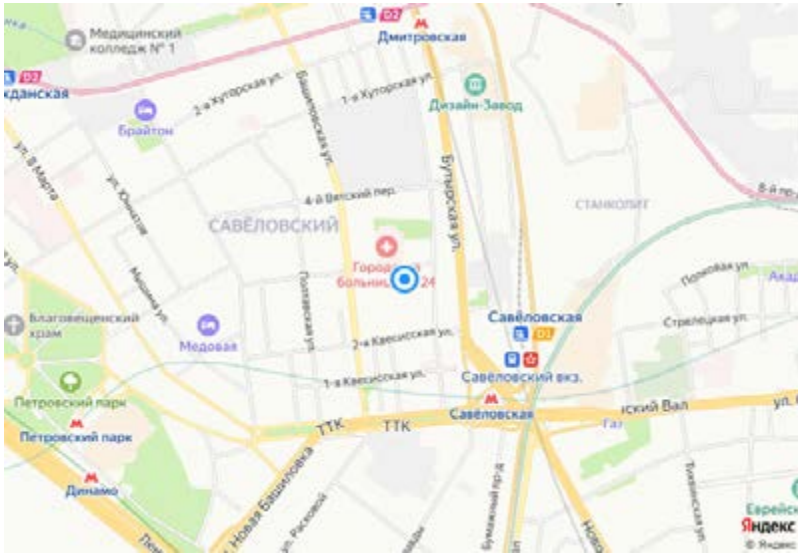
Лот 36772-72

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

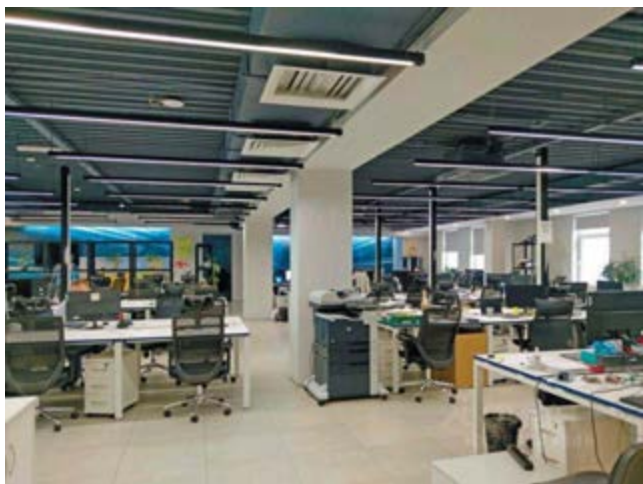
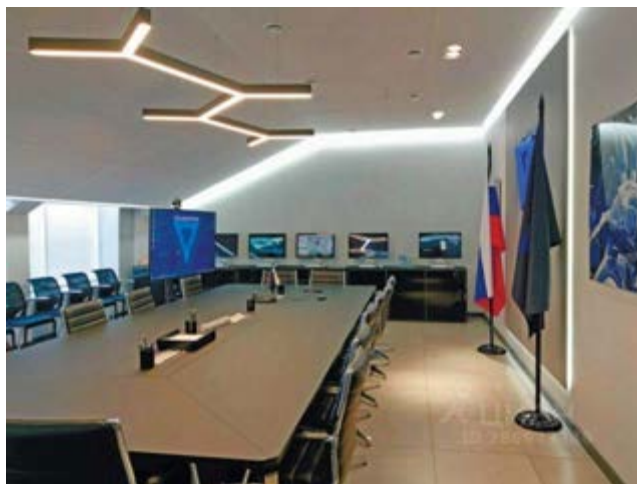
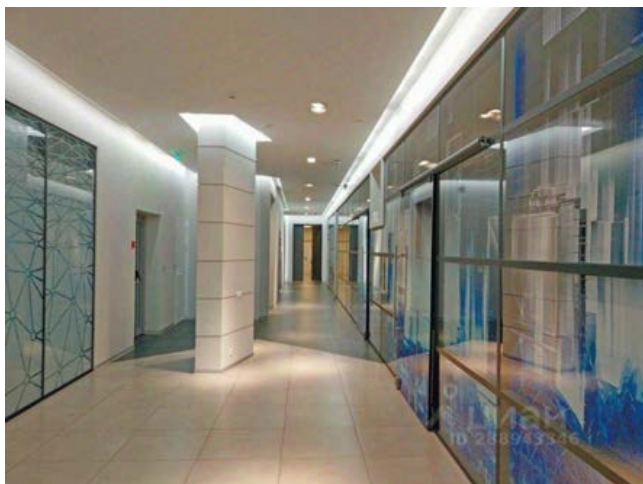
или узнайте подробности по телефону

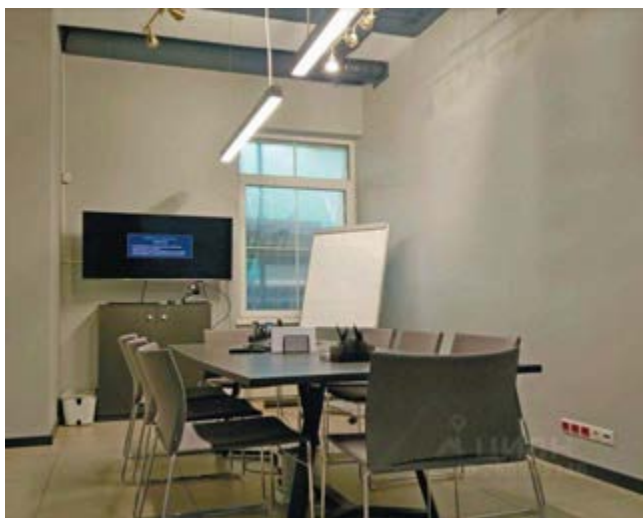
+7 909 693-80-25



Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование







Сдается Здание, 3 360 м²

Москва, СВАО, р-н Марьино роцца, ул. Образцова, 31С3

Марьино Роцца 7 мин. Достоевская 20 мин.



Площадь
3 360 м²



Этажность
3

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](#)

7 000 000 **₽/мес.**



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 790 000 [>](#)

Цена за метр 25 000 **₽** в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 623-77-20

Специалист работает с 10:00 по 19:00.

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
RnB Consulting

Суперагент

На Циан
5 лет

Объектов в работе
550

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

Аренда Здание целиком 3370 кв. м в административном здании
"Телеграф Суцевский"
(класс В+).
Этаж: 1-3.
Отделка с отделкой
Наличие мебели с мебелью
Тип планировки смешанная.
Вход отдельный с улицы
Мокрые точки да
Сан. узлы в блоке
Наличие кухни да.

Полная ставка аренды - 25 000 руб. за кв. м/год. Налог: УСН,
эксплуатация
включена
Месячный арендный платеж 7 020 833 руб./месяц.
Коммунальные расходы Не включено

Административное здание "Телеграф Суцевский" находится по
адресу: Москва, улица
Образцова, 31с3.
Район: Марьино роща
Год постройки здания: 2022
Налоговая: 15
Вентиляция: Приточная
Пожарная система: Да
Ближайшие станции метро: Марьино Роща (7 минут пешком),
Достоевская (19 минут
пешком)
Инфраструктура: Фитнес-центр

Позвоните и мы ответим на все ваши вопросы и предоставим
необходимую инф-ию для
изучения заинтересовавшего вас помещения. Объявление
актуально! Наши услуги
бесплатны для будущих арендаторов!

Для быстрого поиска объекта в СРМ назовите менеджеру ID
данного офиса - 5241

Напишите автору

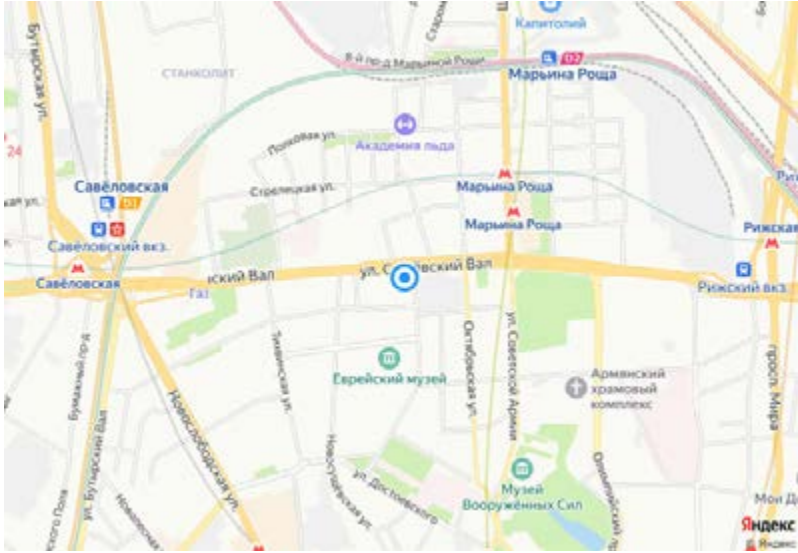
[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

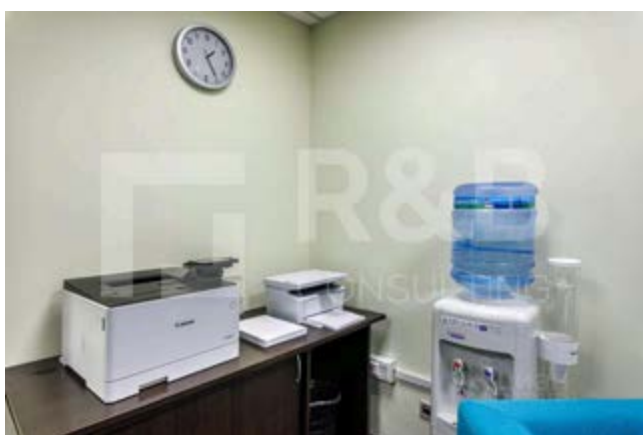
[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 985 623-77-20

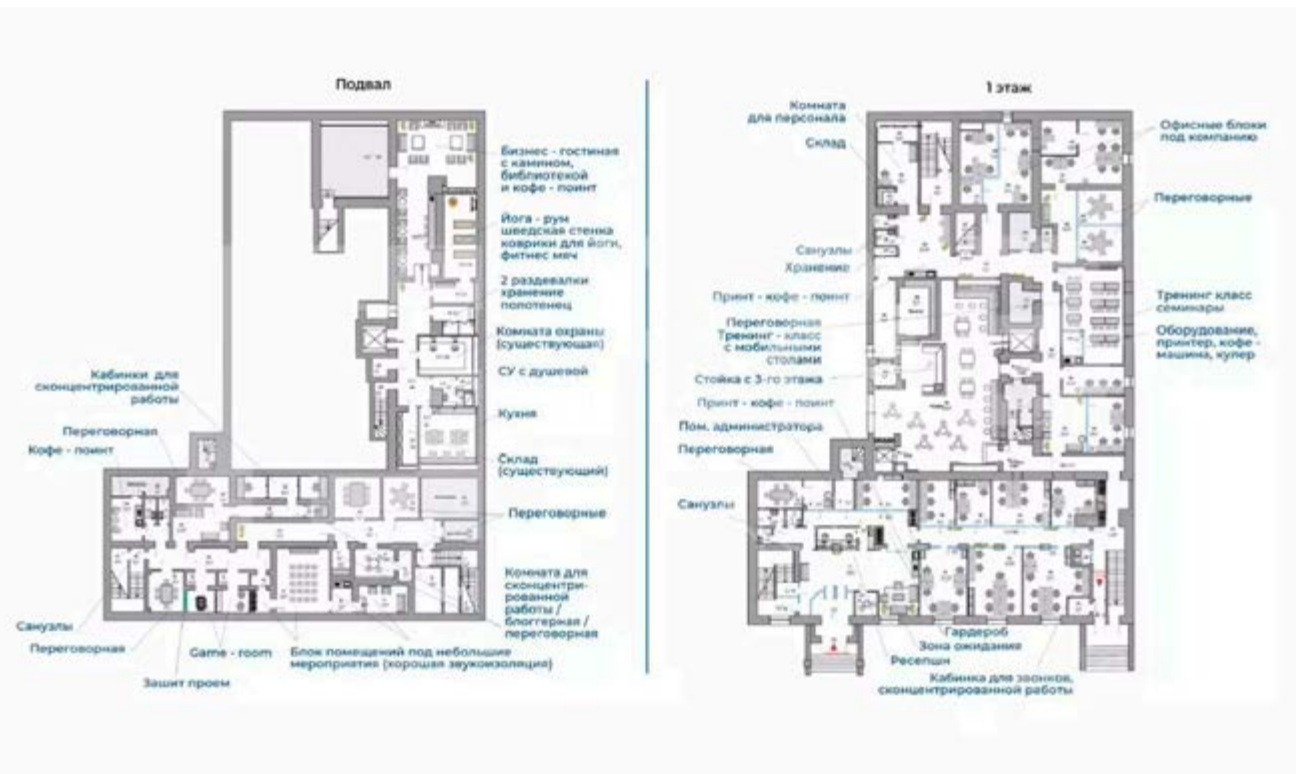












Сдается Здание, 5 120 м²

Москва, ВАО, р-н Сокольники, 1-я Рыбинская ул., 3С1

🚶 Рижская 🚶 22 мин. 🚶 Красносельская 🚶 24 мин.

🚶 Сокольники 🚶 26 мин.



Площадь
5 120 м²



Этажность
5

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](#)

10 666 666 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 10 346 600 [>](#)

Цена за метр 25 000 ₽ в год

Налог НДС включен: 1 777 777 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 693-80-25

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Рентавик



РИЕЛТОР
Особняки РЕНТАВИК

🌟 **Суперагент**

★ 5,0 · 2

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ КЛИЕНТА. ПЛАТИМ АГЕНТАМ! Звоните!

Покажем объект в удобное вам время. Только на просмотре вы сможете оценить насколько вам подходит данное помещение и принять решение. Ждём вас!

Административное здание расположенное рядом с ТТК. Шаговая доступность от метро Красносельская и Рижская.

Налоговая: 18.

Лифты: Есть.

Вентиляция: Приточно-вытяжная.

Кондиционирование: Центральное.

Безопасность: Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Система пожаротушений.

Парковка: Наземная.

Описание помещения: На 1-м этаже также располагаются три просторные переговорные.

На 2-м этаже помимо офисных помещений предусмотрена столовая полного цикла для сотрудников.

Планировка: смешанная. Дизайнерский ремонт. VIP-офис. Высокие потолки. Тип налогообложения: С НДС. Кол-во парковочных мест:

20.

Лот 28137-72

Напишите автору

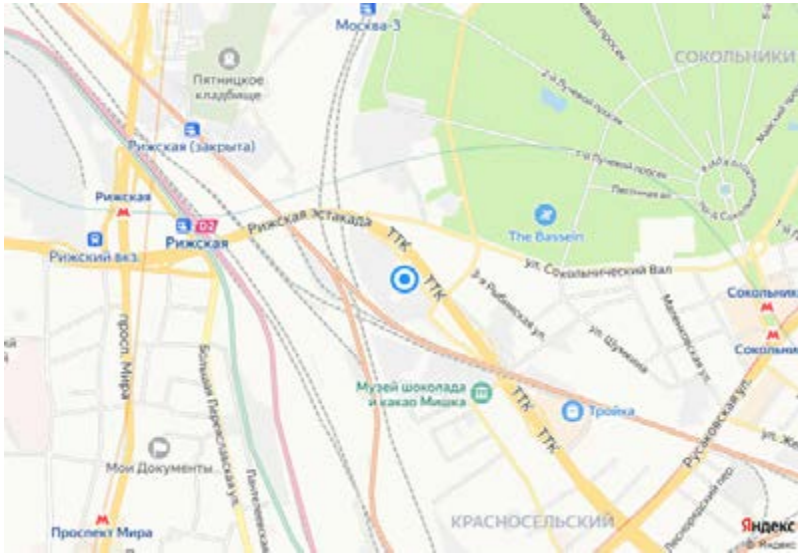
[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 909 693-80-25

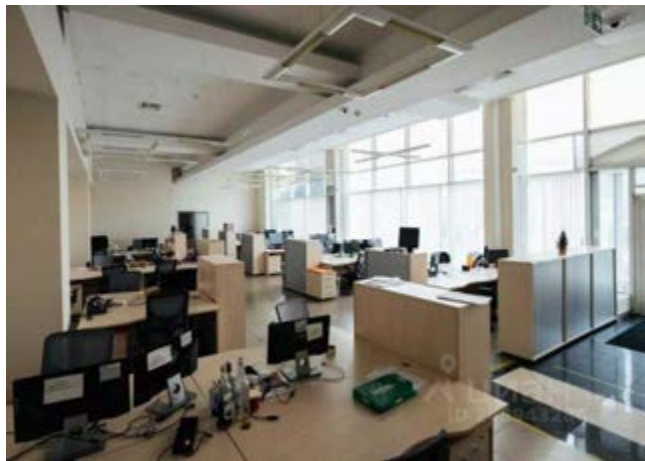
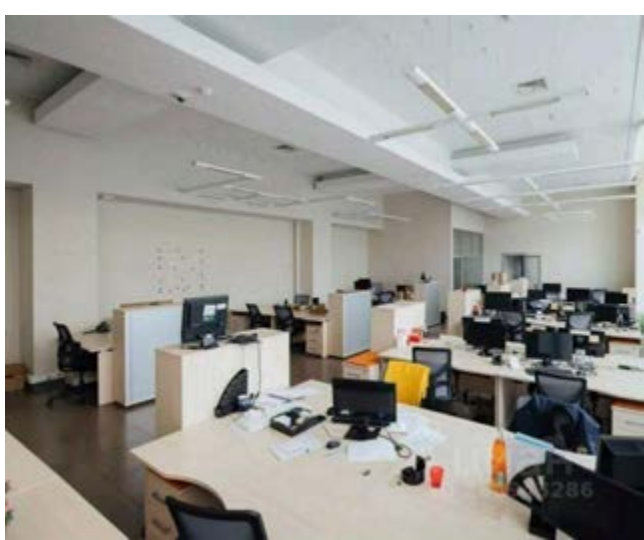
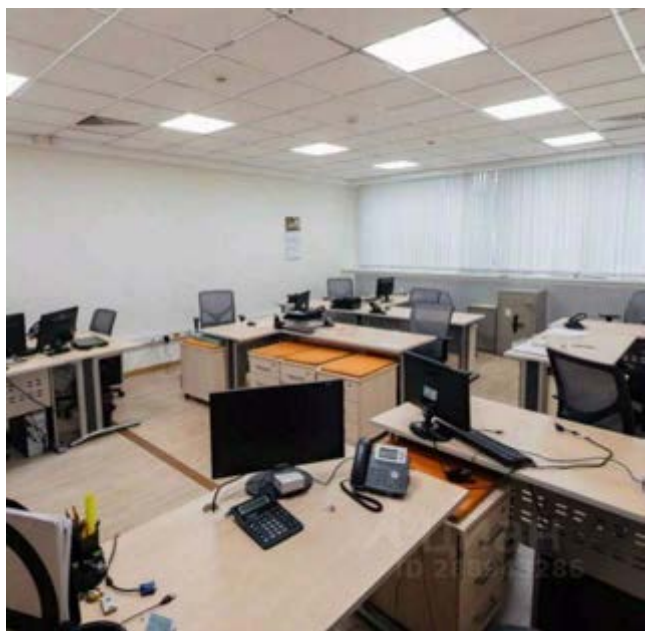


Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование



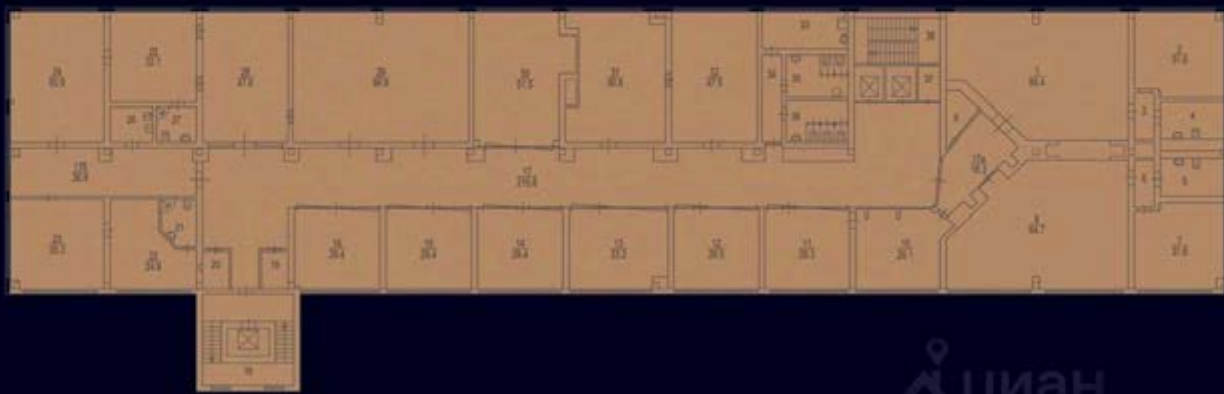








Планировка 5 этажа
1260 м²



ЦИАН
ID 288943286

Сдается Здание (В)

Москва, ВАО, р-н Сокольники, ул. Гастелло, 2

Сокольники 5 мин.



От собственника. Без комиссии.



Площадь
2 779 м²



Этажность
4



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

6 214 583 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 6 028 100



Цена за метр 26 836 ₽ в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 561-31-09

- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро ствечает на сообщения



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
OF RU - коммерческая
недвижимость

Документы проверены

На Циан
13 лет

Объектов в работе
более 1000



РИЕЛТОР
Элина Сулова

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

[Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽](#)[Посмотреть пример отчёта](#)

Прямая аренда здания от собственника без комиссии. Готово к въезду. Объявление актуально. Никаких скрытых платежей. Открыты к диалогу по условиям аренды. Сделаем рассадку бесплатно. >ID объекта - 49489. Добавьте в избранное, чтобы не потерять!

Предлагаем в аренду здание по адресу: г Москва, ул Гастелло, д 2.

Рабочих мест: от 373 до 662*.

Площадь: 2 983 м2.

Планировка: коридорно-кабинетная.

Состояние: готово к въезду.

Ставка (включая эксплуатацию): 25 000 руб. за м2/год.

Арендная плата: 6 214 583 руб./мес.

Класс здания: В.

Налог: УСН.

Коммунальные расходы: оплачиваются по факту.

Этажей: 4.

Тип аренды: прямая аренда.

Охрана: система видео-наблюдения.

Метро рядом: м. Сокольники в 5 минутах пешком. Этот адрес обслуживает налоговая 18. Парковка стихийная.

Системы здания:

Вентиляция: приточно-вытяжная.

Кондиционирование: центральное.

>ID объекта - 49489.

Звоните! Объявление актуально. Никаких скрытых платежей и комиссий. Пришлём презентацию объекта.

*Количество рабочих мест рассчитано автоматически: от 4,5 м2 на человека до 8 м2 на человека.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)[Хочу посмотреть](#)[Можно ещё фото?](#)

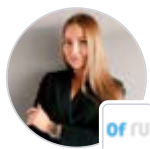
или узнайте подробности по телефону

+7 985 561-31-09



Приточная вентиляция

Центральное кондиционирование



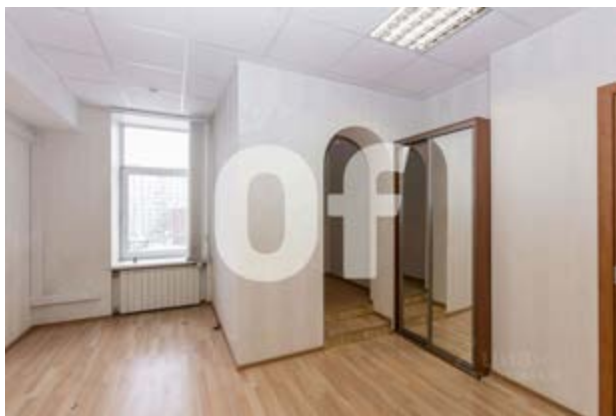
РИЕЛТОР · OF RU - КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Элина Сулова

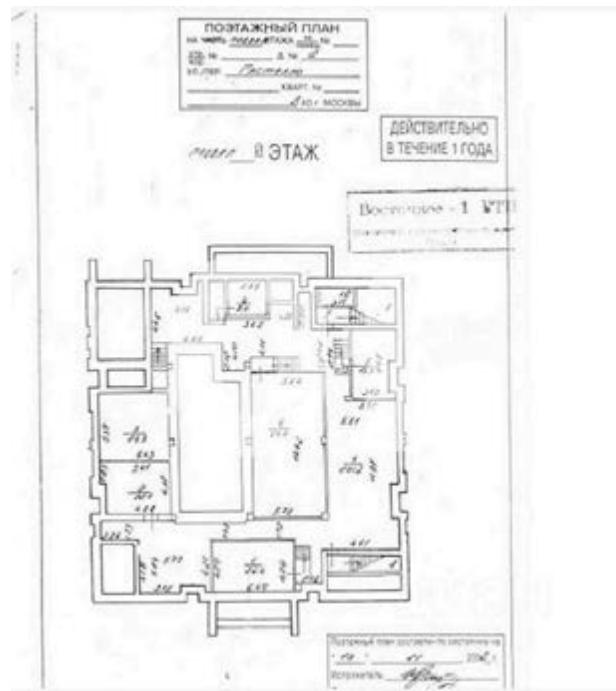
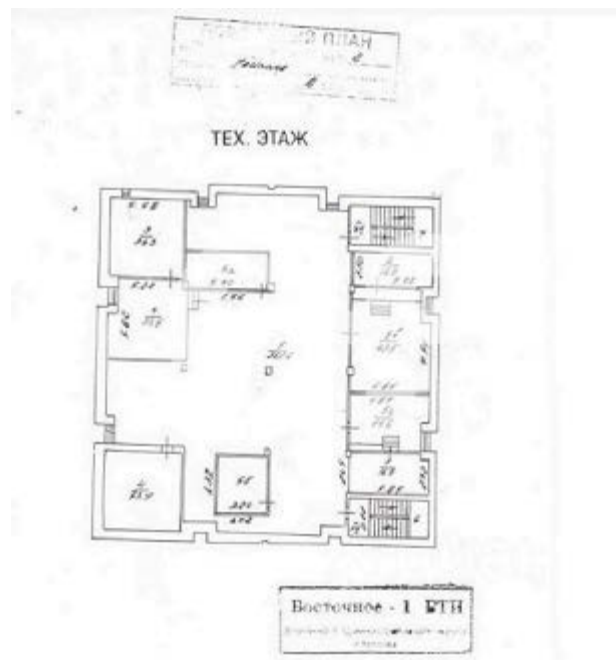
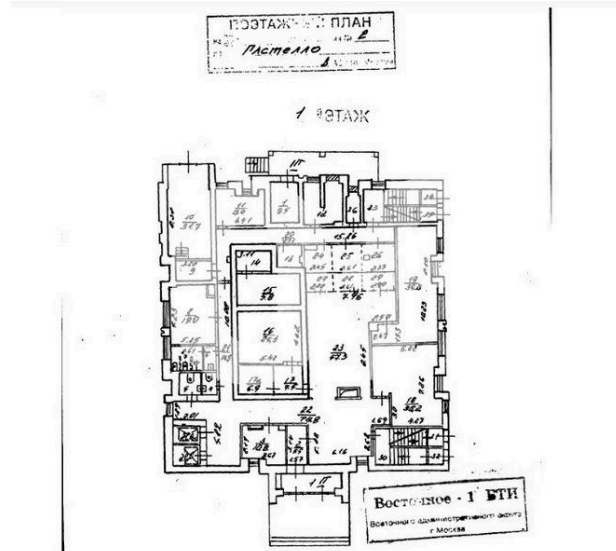
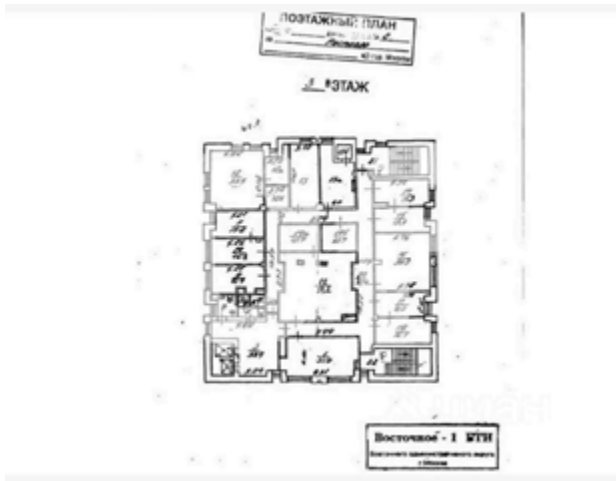
Документы проверены

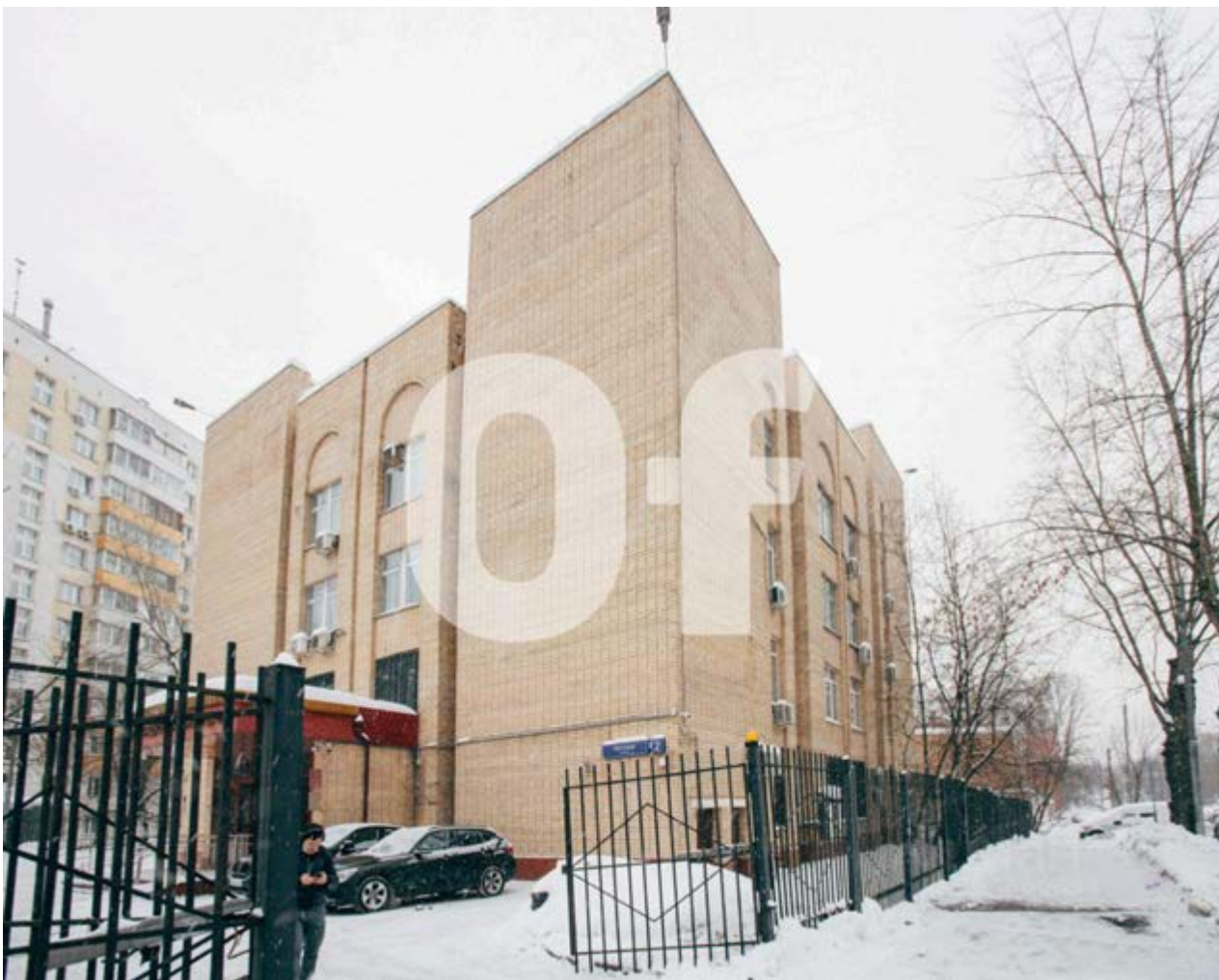
[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)









Сдается Склад, 3 000 м²

в офисно-производственном комплексе «на шоссе Энтузиастов, 25»

Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ш. Энтузиастов, 25

Шоссе Энтузиастов 12 мин. Авиамоторная 8 мин.



Площадь
3 000 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

3 900 000 ₺/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 3 783 000



Цена за метр 15 600 ₺ в год

Налог НДС включен: 648 000 ₺

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 164-86-59

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Быстро ствечает на сообщения



РИЕЛТОР
Евгений Ильин

5,0 · 1

Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

👍 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₹ 500 ₹

[Посмотреть пример отчёта](#)

Предлагается в аренду офисно-складское помещение. 3000 м² под склад на 1 этаже, свободная планировка, возможно деление от 1500 м², , потолки 6 м, бетонные полы, все необходимые коммуникации, электрические мощности, телефония и интернет. Охраняемая территория, круглосуточный доступ. Арендные коникулы. Есть административное трехэтажное помещения с раздевалками, душевыми, офисами. Удобная транспортная и пешеходная доступность: шоссе Энтузиастов, ТТК, ЮВХ, МСД, МКАД. Прямая аренда от Собственника.

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 985 164-86-59



Риелтор

Евгений Ильин



★ 5,0 · 1

🔍 Документы проверены

9 лет 8 месяцев на ЦИАН [1 объявление](#)

+7 985 164-86-59



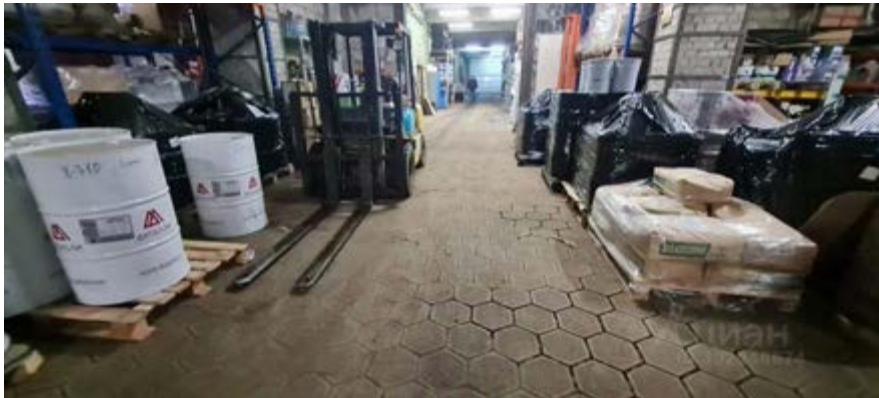


Сдается Склад (В)

в многофункциональном комплексе «Индустриальный парк Москабельмет (2с50)»

Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 2-я Кабельная ул., 2С50

Авиамоторная 15 мин. Андроновка 14 мин.



Площадь
2 200 м²



Этаж
1 из 2



Выс. потолков
4.5 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](#)

2 291 667 ₽/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 2 222 900



Цена за метр 12 500 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 915 750-21-88

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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДИУМ

Документы проверены



РИЕЛТОР

Складской отдел

5,0 · 1

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)

ID: w10374

В аренду предлагается 2-х этажное складское здание. Расположено на юго-востоке г. Москвы в р-не Лефортово, 7 минут от м.

Авиамоторная.

Общая площадь - 2200 м2.

Высота потолков 4,3 - 4,9 м в складских помещениях, 2,3-2,5 м в подсобных и офисных помещениях.

Грузовой лифт (грузоподъемность 2 т) с возможностью подъезда транспорта.

Здание обеспечено коммуникациями теплоснабжения, электроэнергии и водоснабжения.

Охраняемая территория с круглосуточной пропускной системой.

Напишите автору

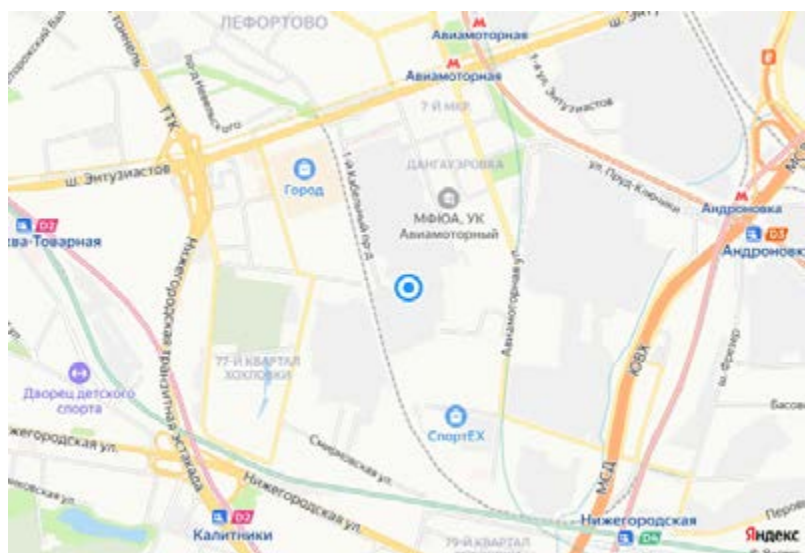
[Свяжитесь со мной](#)

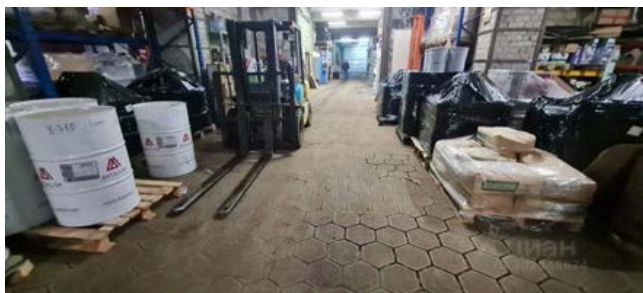
[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 915 750-21-88





Сдается Склад (В)

Москва, САО, р-н Хорошевский, 5-я Магистральная ул., 6к1

М Улица 1905 года 🚗 4 мин.



1 430 000 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 15 600 Р в год
 Налог НДС включен: 238 333 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 374-57-90

- Специалист работает с 9:00 по 20:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ПСН-Риэлти

Суперагент

На Циан
8 лет

Объектов в работе
651

Отчёт о привлекательности помещения и локации

[Купить](#)



Площадь
1 100 м²



Этаж
1 из 1



Выс. 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 ₽

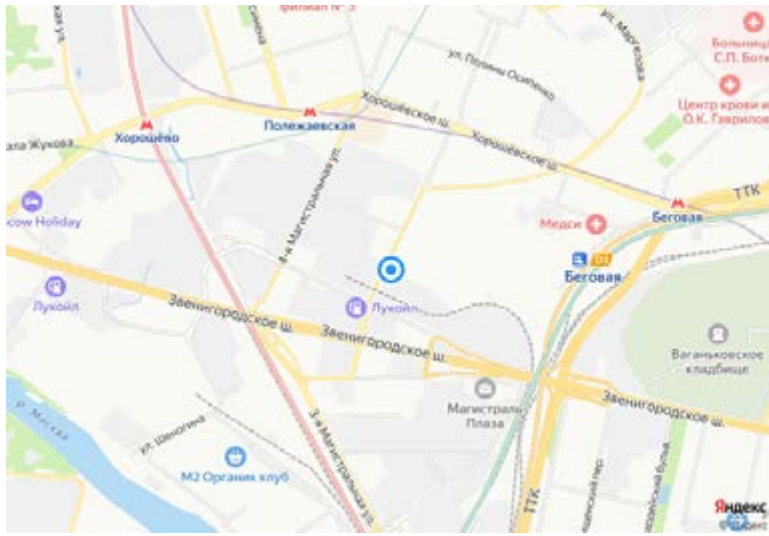
[Посмотреть пример отчёта](#)

Арт. 43260928 ОТЛИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Предлагаем утепленное помещение под склад на первом этаже 1100м2 с пандусом зона разгрузки погрузки для грузового транспорта, планировка склада прямоугольная пол бетон нагрузка на пол 5 тонн на кв.м. высокие потолки 5м, круглосуточный режим работы доступ 24/7, температурный режим на складе +15 центральные коммуникации вода канализация, вентиляция, электрическая мощность по запросу, охраняемая территория круглосуточная охрана парковка для грузового транспорта. Прямая аренда НДС эксплуатация, коммунальные платежи включены в арендную ставку отдельно оплачивается электричество, окончательные условия при просмотре объекта и согласований договора дополнительная информация по телефону.

Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

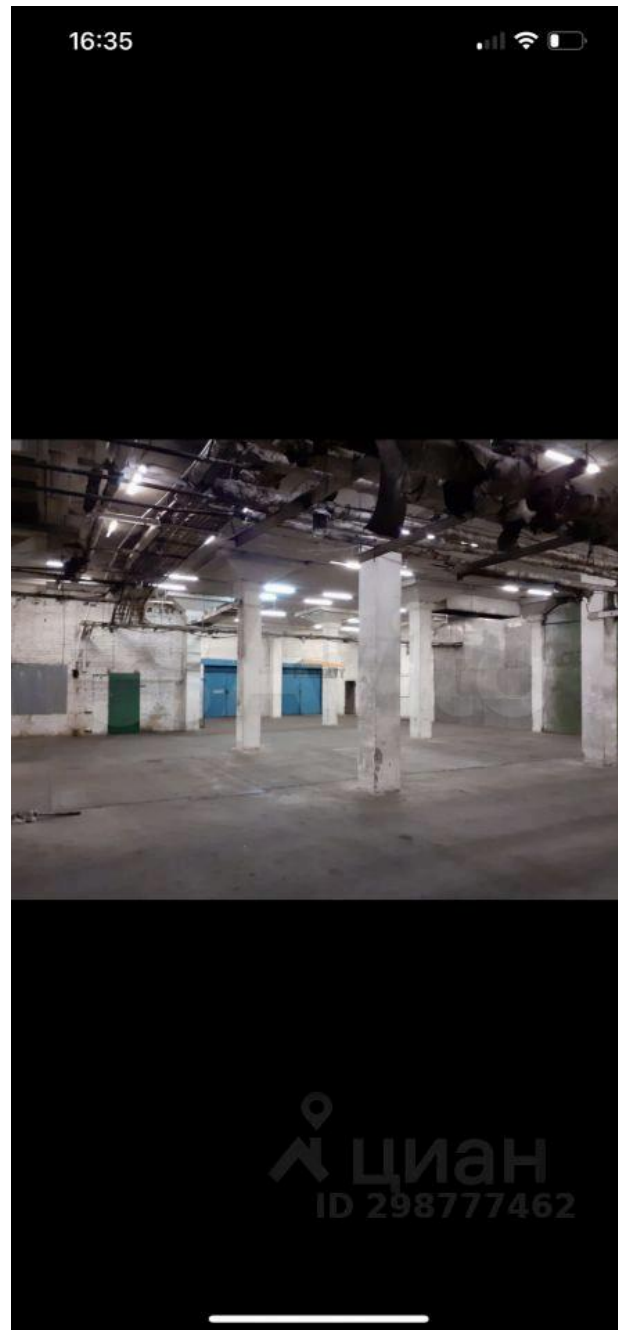
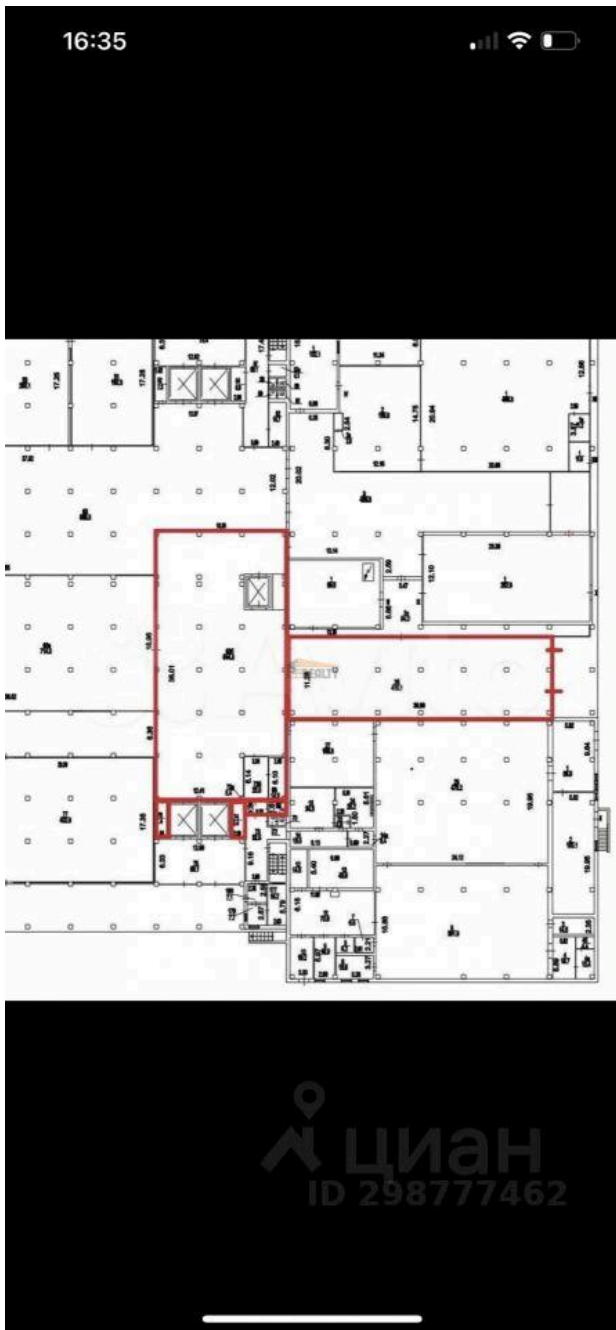
+7 915 374-57-90



Общая площадь

1 100 м²







Сдается Склад (С) в офисном здании «Хорошевка LIVE»

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 7С8

М Беговая 8 мин. М Беговая 2 мин.

М Хорошёвская 13 мин.



Площадь
1 302,8 м²



Этаж
1 из 3



Выс. 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

1 693 640 Р/мес.



[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 1 642 800 [>](#)

Цена за метр 15 600 Р в год
 Налог НДС включен: 282 274 Р
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 964 782-60-36

- 🕒 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



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
HERZEN.
Индустриальная
Недвижимость.

На Циан
8 лет

Объектов в работе
377



РИЕЛТОР
CRE Department

★ **Суперагент**

★ 5,0 · 2

Отчёт о
привлекательности
помещения и
локации

[Купить](#)

 Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт за 450 ₪ 500 ₪

[Посмотреть пример отчёта](#)

Уникальный номер помещения - 9358.

Аренда помещения от собственника (без комиссии);Арендные каникулы, скидки и индивидуальные улучшения - все обсуждается;

Помещение находится на огороженной и охраняемой территории;

Метро: Беговая.

Производственно-складской комплекс класса С в Москве.

Уникальное транспортное расположение в радиусе 500 метров с внешней стороны ТТК

Удобный въезд и выезд

Более 400 различных помещений

Складские, офисные, подсобные помещения на одной территории

Круглосуточный доступ в арендуемые помещения

Охраняемая территория с развитой инфраструктурой

10 минут пешком от метро "Беговая", "Полежаевская",

"Хорошевская"

Своя ж/д ветка для разгрузки / погрузки товара

Огороженная территория, охрана ЧОП 24/7

Централизованная система безопасности

Система видеонаблюдения

Система контроля доступа

Технические характеристики:

Назначение: Склад

Свободная площадь: 1 303 м2;

Температурный режим: Утепленный;

Этаж: 1;

Высота потолка: 5 м;

Пол: Бетон;

Коммерческие условия:

Арендная ставка: 1 300 руб/м.кв/месяц с НДС

Напишите автору

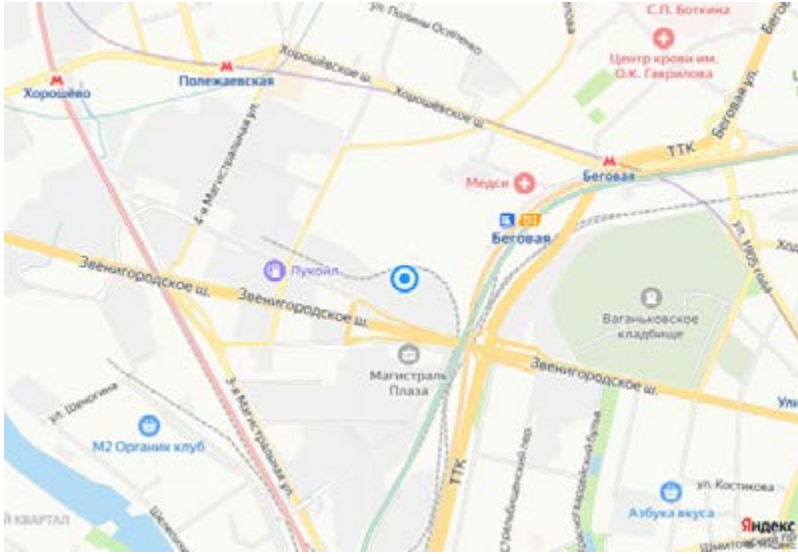
[Свяжитесь со мной](#)

[Хочу посмотреть](#)

[Можно ещё фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

+7 964 782-60-36



РИЕЛТОР · HERZEN. ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

CRE Department

★ 5,0 · 2

★ **Суперагент**

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



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. Серп и Молот 18 мин.

Авиамоторная 21 мин.



12 000 000 **₽/мес.**

[Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 10 558 **₽** 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](#)



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

INVEST 7

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](#)

Холодный Склад в Лефортово



Площадь
13 640 м²



Этаж
1 из 3



Сетка колонн
12X24



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 ₽ 500 ₽

[Посмотреть пример отчёта](#)

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.

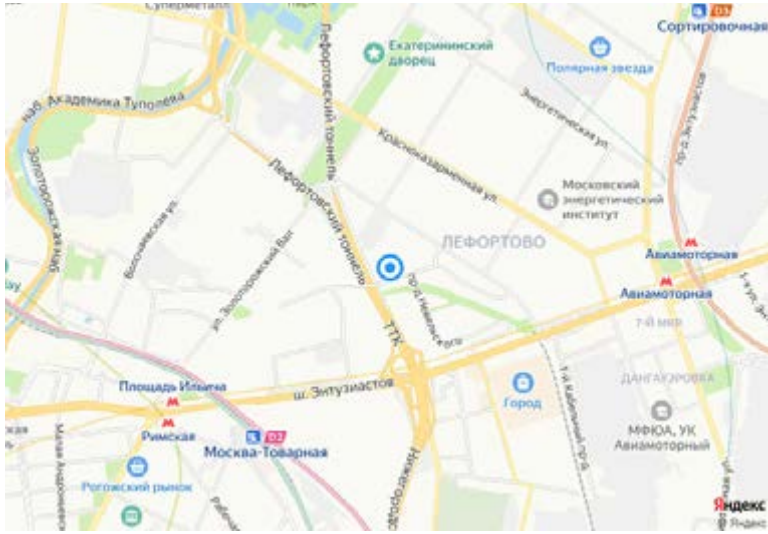
Шаг колонн: 12*24 м.

Электрическая мощность: 100 кВт.

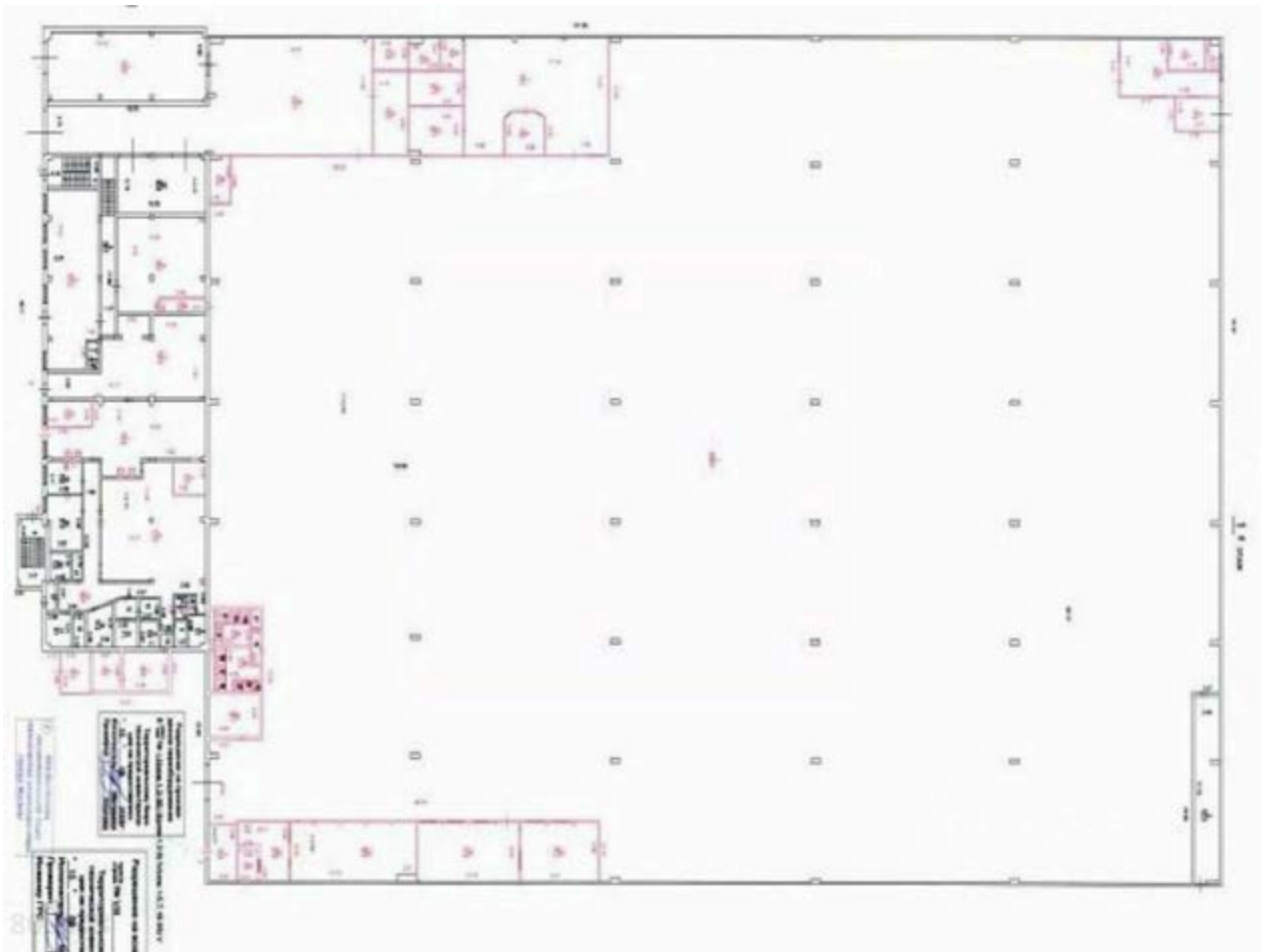
Позвоните автору

Вам ответят на все вопросы

+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»[®] _____ >>