



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой комплекс  
БЦ «Мебе Оне Khimki Plaza»*

**РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА:** 255-19/Н

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:** 24 июля 2019 г.

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:** 19 июля 2019 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «Ребус»

2019 г.

Конкурсному управляющему  
ООО «МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
г-ну Панченко Д.В.

**Уважаемый Денис Валерьевич!**

В соответствии с договором №255-19 от 19 июля 2019 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, представляющего собой комплекс БЦ Мебе One Khimki Plaza.

Дата оценки - 19 июля 2019 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведённого анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надёжная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с учётом допущений и ограничительных условий составляет:

Таблица 1.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Комплекс БЦ Мебе One Khimki Plaza, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25	1 950 962 000

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки, Стандартам и правилам Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Д.А. Шакиров

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	5
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	5
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	5
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	6
2.1. Задание на оценку .....	6
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	7
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	8
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	8
2.5. Декларация качества оценки.....	9
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	9
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	10
2.8. Общие понятия и определения .....	11
2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки .....	13
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	14
3.1. Общие локальные данные по Московской области .....	14
3.2. Описание месторасположения объекта оценки.....	14
3.3. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
3.4. Анализ достаточности и достоверности информации .....	16
3.5. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта .....	16
3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	22
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	23
4.1. 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 .....	23
4.1.1. Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в стране.....	23
4.1.2. Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе. ....	26
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	27
4.3. Источники обзора рынка высококлассной офисной недвижимости Московского региона.....	29
4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесён объект .....	29
4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.30	
4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	35
4.7. Оценка ликвидности .....	36
<b>ГЛАВА 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	38
<b>ГЛАВА 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ</b> .....	40
6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.....	40
6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.....	40
<b>ГЛАВА 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	43
7.1. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом.....	43
<b>ГЛАВА 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	55
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	56

# Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №255-19 от 19 июля 2019 г.

## 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки\*

№ п/п	Наименование объекта оценки	Год выпуска (постройки, приобретения)	Балансовая стоимость, руб.
<b>Единый объект недвижимости - БЦ Mebe One Khimki Plaza, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25, в том числе:</b>			
<b>Залоговое имущество:</b>			
1	Здание, назначение – нежилое, 23-этажное (подземных этажей-3), общая площадь 41 632,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25, кадастровый номер 50:10:0010202:1499 (БЦ Mebe One Khimki Plaza)	2014	2 958 667 627,36
	1.1. Подъёмник грузопас. MCM TWIN № 7120059		199 152,54
	1.2. Коммутационное оборудование WS-C2960S-48FPD-L (5 блоков с ИБП на 19 этаже и 3 блока с ИБП в подземном помещении)		2 966 101,69
	1.3. Оборудование беспроводной передачи AIR-CT5508-K9		635 593,22
	1.4. Система контроля доступа в здание и на этажи		521 016,95
	1.5. Противопожарная сигнализация, в комплексе с пожаротушением, дымоудалением (внутри здания)		1 580 005,75
	1.6. Система АИИСКУЭ		419 067,80
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения, площадью: 3 243 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010202:37, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25	-	н/д
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для благоустройства, площадью 4 565 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010203:90, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25	-	н/д
<b>Незалоговое имущество:</b>			
<b>Инженерные сети:</b>			
4	Сооружение, назначение – теплосеть, протяжённостью 223 м., кадастровый номер 50:10:0010202:1515	2014	н/д
5	Сооружение, назначение – электроснабжение 10 кВ, протяжённость 1445 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15457	2014	н/д
6	Сооружение, назначение – ливневая канализация, протяжённость 297 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15455	2014	н/д
7	Сооружение, назначение – хозяйственно-бытовая канализация, протяжённость 302 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15456	2014	н/д
10	Сооружение, назначение – водопровод, протяжённость 85 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15458	2014	н/д
<b>Оборудование и сети, функционально связанные со зданием БЦ</b>			
11	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 1		29 661,02
12	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 2		29 661,02
13	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 3		29 661,02
14	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 4		29 661,02
15	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 5		29 661,02
16	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 1		88 983,05
17	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 2		88 983,05
18	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 3		88 983,05
19	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 4		88 983,05
20	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 5		88 983,05
21	Дизельная блочная электрическая подстанция		932 203,39
22	Серверное оборудование IBM System x 3650 M4		5 932 203,39

23	Сплит система (серверная Мебе Плаза) состоящая из 2х кондиционеров, и блока управления		127 118,64
24	Пользовательское оборудование E4S28AA HP t510 Thin Client (укомплектовано 67 мест на 19-м этаже)		1 355 932,20
25	Сервер IBM ExpSel*3650M4		135 593,22
26	Оборудование телефонии R-CBE6K-K9 Cisco Business Edition 6000, с возможностью использования с каждого рабочего места 19-го этажа		1 016 949,15

\* Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта.

### 1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 3.  
Результаты оценки, руб.

№ п/п	Наименование объекта	Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Комплекс БЦ Мебе One Khimki Plaza, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25	Не применялся	Не применялся	1 950 962 000

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 4.  
Итоговая величина стоимости объекта

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость по правилам округления, руб. без НДС
1	Комплекс БЦ Мебе One Khimki Plaza, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25	1 950 962 000

### 1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учётом следующих ниже ограничений:

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и только для целей, установленных для данной оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчёте об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей, указанных в настоящем отчёте, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло не более 6 месяцев.

Оценщик



А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Комплекс БЦ «Мебе One Khimki Plaza». Подробное описание объекта оценки представлено в Главе 3 настоящего Отчёта, краткая идентифицирующая информация - в п.1.2.		
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	<b>№ п/п</b>	<b>Наименование объекта оценки</b>	
	<b>Залоговое имущество:</b>		
	1	Здание, назначение – нежилое, 23-этажное (подземных этажей-3), общая площадь 41 632,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25, кадастровый номер 50:10:0010202:1499 (БЦ Мебе One Khimki Plaza)	
		1.1. Подъёмник грузопас. МСМ TWIN № 7120059	
		1.2. Коммутационное оборудование WS-C2960S-48FPD-L (5 блоков с ИБП на 19 этаже и 3 блока с ИБП в подземном помещении)	
		1.3. Оборудование беспроводной передачи AIR-CT5508-K9	
		1.4. Система контроля доступа в здание и на этажи	
		1.5. Противопожарная сигнализация, в комплексе с пожаротушением, дымоудалением (внутри здания)	
		1.6. Система АИИСКУЭ	
		2. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения, площадью: 3 243 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010202:37, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25	
		3. Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для благоустройства, площадью 4 565 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010203:90, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25	
		<b>Незалоговое имущество:</b>	
		<b>Инженерные сети:</b>	
		4	Сооружение, назначение – теплосеть, протяжённостью 223 м., кадастровый номер 50:10:0010202:1515
		5	Сооружение, назначение – электроснабжение 10 кВ, протяжённость 1445 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15457
		6	Сооружение, назначение – ливневая канализация, протяжённость 297 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15455
		7	Сооружение, назначение – хозяйственно-бытовая канализация, протяжённость 302 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15456
		10	Сооружение, назначение – водопровод, протяжённость 85 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15458
		<b>Оборудование и сети, функционально связанные со зданием БЦ</b>	
		11	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 1
		12	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 2
		13	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 3
		14	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 4
		15	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 5
		16	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 1
	17	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 2	
	18	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 3	
	19	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 4	
	20	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 5	
	21	Дизельная блочная электрическая подстанция	
	22	Серверное оборудование IBM System x 3650 M4	
	23	Сплит система (серверная Мебе Плаза) состоящая из 2х кондиционеров, и блока управления	
	24	Пользовательское оборудование E4S28AA HP t510 Thin Client (укомплектовано 67 мест на 19-м этаже)	
	25	Сервер IBM ExpSel*3650M4	

	26	Оборудование телефонии R-CBE6K-K9 Cisco Business Edition 6000, с возможностью использования с каждого рабочего места 19-го этажа
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.05.2019 № 00-00-4001/5110/2019-56875</li> <li>2. Свидетельства о государственной регистрации прав на объекты недвижимости – нежилое здание и сооружения;</li> <li>3. Договор аренды земельного участка №ЮА-99 от 02.04.2012 г.;</li> <li>4. Договор аренды земельного участка №ЮА-100 от 02.04.2012 г.;</li> <li>5. Кадастровый паспорт здания от 08.04.2014 г.;</li> <li>6. Технический паспорт на здание от 29.11.2013 г.;</li> <li>7. Заключение строительной экспертизы от 10.07.2013 г.;</li> <li>8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 г.;</li> <li>9. Отчёт по результатам расчёта площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ВОМА от 03.03.2014 г.;</li> <li>10. Договоры аренды помещений бизнес центра;</li> <li>11. Список арендаторов бизнес центра от 01.04.2019 г.;</li> <li>12. Бухгалтерская отчётность ООО «МЕБЕ-Девелопмент» с 2016 г. по 1 кв. 2019 г.;</li> <li>13. Расшифровки доходов и расходов, предоставленные ООО «МЕБЕ-Девелопмент» 2018 г. и 4 мес. 2019 г.;</li> <li>14. Договор подряда на проведение отделочных работ №П-09/2016 от 01.09.2016 г.</li> </ol>	
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Текущие имущественные права на объекты капитального строительства - право собственности, на земельные участки - право аренды.</p> <p>Субъект права: ООО «МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН 5047134383, ОГРН 1125047012364)</p>	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки	
Вид стоимости	Рыночная	
Дата оценки	19 июля 2019 г.	
Срок проведения оценки	19 июля 2019 г. - 24 июля 2019 г.	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемое использование результатов оценки - для продажи на открытых торгах в процедуре конкурсного производства	
Допущения, на которых должна основываться оценка	Исполнитель не несёт ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.	
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.	

## 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	24 июля 2019 г.
Порядковый номер отчёта	255-19/Н

### 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Реквизиты Заказчика	ИНН 5047134383, ОГРН 1125047012364 Местонахождение: 141402, Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25

### 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, оф.14 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 8491R/776/00052/9 от 05 июля 2019 г. сроком на 1 год с 10.07.2019 г. по 09.07.2020 г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика, работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-03, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 22 года (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 17 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002 г.; квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 007842-1 от 29.03.2018г. сроком на три года и действует до 29.03.2021г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнёрство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 8491R/776/00055/9 от 05 июля 2019 г. сроком на 1 год с 10.07.2019 г. по 09.07.2020 г. выдан АО «АльфаСтрахование», страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчёта об оценке никакие сторонние организации и специалисты не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в



	качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

## 2.5. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьёй 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьёй 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведённые в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
  - с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик.

## 2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
5. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

Стандарты ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7 применялись в качестве обязательных (в силу закона), стандарты СРО «СВОД» применялись ввиду членства оценщика в саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент».

## **2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определённых целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Оценщик не несёт ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика и другими лицами, упоминаемыми в Отчёте, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
3. Общеизвестная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несёт ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременён никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии документально подтверждённых имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учётом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».
6. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчётах настоящего отчёта.
7. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.
8. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
9. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

10. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
11. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации, без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
12. Оценщик не обязан появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Кадастровый номер** – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединённых общей методологией (ФСО №1).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Единица сравнения** – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён на дату оценки 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:

- 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Ликвидность** - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Показатель ликвидности** - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Риск ликвидности** – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» объекта оценки и его возможной ценой с учётом комиссионных выплат в процентном соотношении.

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).

**Земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также всё, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

**Улучшения** – вся недвижимость, кроме земли. Включает здания, сооружения, ограждения, передаточные устройства и т.д.

**Объект капитального строительства (далее - ОКС)** – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т.е. объекты незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 статьи 1 ГрК РФ).

**Износ** – потеря имуществом стоимости с течением времени под действием различных факторов.

**Устаревание** – потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

**Нормативный срок службы** – определённый нормативными документами срок службы зданий, сооружений и другого имущества.

**Срок физической жизни** – период от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

**Хронологический (фактический) возраст объекта** – период между завершением строительства (изготовления) объекта и датой оценки.

**Срок экономической жизни объекта** – период времени, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль.

**Остаточный срок экономической жизни** – период, в течение которого улучшения на земельном участке ещё будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

**Аренда** – юридически оформленное право временного владения и пользования или временного пользования чужой собственностью на определённых условиях. Аренда земли юридически оформленное право землепользования, при котором собственник земли за арендную плату передаёт свой земельный участок на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

**Арендная плата** – плата за пользование чужим объектом недвижимости. Величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

**Действительный валовой доход** – потенциальный валовой доход с учётом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, от неплатежей арендаторов, а также от дополнительных видов доходов.

**Чистый операционный доход (ЧОД)** – часть действительного валового дохода, которая остаётся после выплаты всех операционных расходов.

**Денежный поток** – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, определяющих величину денежных средств предприятия.

**Дисконтирование** – расчёт текущей стоимости будущих денежных потоков.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих доходов (расходов) к текущей стоимости. Ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив, с учётом риска, присущего этой доле собственности.

**Коэффициент (ставка) капитализации** – коэффициент пересчёта будущих доходов (имеется ввиду чистый операционный доход) от объекта к текущему моменту при условии, что поступление доходов носит регулярный характер, и их величина существенно не изменяется. Отличается от ставки дисконтирования на фактор фонда возмещения.

## 2.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. Составление отчёта об оценке.

## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Общие локальные данные по Московской области

**Моско́вская о́бласть** (неофициально Подмоскoвьe) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически - город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Административно область состоит из 29 районов, 32 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

С 1990-х годов вследствие автомобилизации населения и маятниковых миграций существенно ухудшилась дорожно-транспортная обстановка в Подмоскoвьe; пробки стали обычным явлением на дорогах области. В эти же годы началась функциональная реструктуризация московской агломерации; некоторые функции «ядра» (потребление, развлечение, производство) начали перемещаться на периферию, в Московскую область. В результате вокруг МКАД на территории Московской области сформировались пояса торгово-развлекательных и логистических комплексов. Новые заводы, ориентированные на рынок Москвы, размещались производителями в Подмоскoвьe. Шло активное развитие сферы услуг, и уже в начале 2000-х годов в некоторых районах сектор услуг давал большую часть валового продукта (например, в Химкинском районе — свыше 90 %). За 10 лет, с 2001 по 2010 годы, Московская область стала одним из наиболее привлекательных для инвесторов регионов России; инвестиции за этот период возросли в 28 раз, иностранные инвестиции в 2011 году составили 2,6 млрд долларов (2-е место в России после Москвы). С конца 1990-х годов в ближайших к Москве городах Московской области начался бум комплексной жилой застройки (показатель ввода жилья на душу населения в 2006 году был выше среднероссийского почти в три раза), по вводу жилых домов с 2004 года область занимает первое место в стране. Некоторые ближайшие к Москве города (как Одинцово, Красногорск, Мытищи) стали фактически спальными районами столицы.

### 3.2. Описание месторасположения объекта оценки

БЦ «Mebe One Khimki Plaza» расположен в г. Химки Московской области.

г. Химки - один из крупнейших городов-спутников Москвы, третий по населению (254 171 чел. по состоянию на 2019 г.) подмосковный город после Балашихи и Подольска. Город расположен на берегу канала имени Москвы, непосредственно примыкает к северо-западу Москвы (граница проходит по Московской кольцевой автомобильной дороге), а также с запада, севера и востока опоясывает московские районы Куркино и Молжаниновский.

Территория, которая составляла город Химки до присоединения соседних населённых пунктов в 2004 году, пересекается Ленинградским шоссе и условно делится на две части: «Старые» и «Новые» Химки.

БЦ «Mebe One Khimki Plaza» расположен на территории «старых» Химок, вблизи Ленинградского шоссе, в 2 км от МКАД, ближайшая станция метро - м. Планерная, расположена в 3,8 км. Объект находится на первой линии домов ул. Ленинградская, обладает приемлемой транспортной доступностью, от метро до бизнес центра можно добраться общественным транспортом, а также шаттлами (автобусы и маршрутные такси для сотрудников и арендаторов бизнес-центра, организованные арендодателем).



### **3.3. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Выписки из ЕГРН от 29.05.2019 г.
2. Договор аренды земельного участка №ЮА-99 от 02.04.2012 г.;
3. Договор аренды земельного участка №ЮА-100 от 02.04.2012 г.;
4. Кадастровый паспорт здания от 08.04.2014 г.;
5. Технический паспорт на здание от 29.11.2013 г.;
6. Заключение строительной экспертизы от 10.07.2013 г.;
7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 г.;
8. Отчёт по результатам расчёта площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ВОМА от 03.03.2014 г.;
9. Договоры аренды помещений бизнес центра;
10. Список арендаторов бизнес центра от 01.04.2019 г.

### **3.4. Анализ достаточности и достоверности информации**

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объёме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведёт к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведёт к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчёта, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщённых во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщённые в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщённой заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

### **3.5. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта**

В рамках настоящего Отчёта Объектом оценки является недвижимое имущество, представляющее собой единый комплекс БЦ «МЕВЕ One Khimki Plaza», расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25. Право собственности на объекты недвижимости и право аренды на земельные участки принадлежат ООО «МЕВЕ-Девелопмент» (ИНН 5047134383, ОГРН 1125047012364).

В состав комплекса БЦ «Мебе One Khimki Plaza» входит здание БЦ, два земельных участка, а также сооружения, представляющие из себя объекты инфраструктуры и неотделимые улучшения, обеспечивающие функционирование бизнес центра:

- Здание, «БЦ МЕВЕ One Khimki Plaza, общая площадь 41 632,3 кв. м., кадастровый номер 50:10:0010202:1499;
- Теплосеть, протяжённостью 223 м., кадастровый номер 50:10:0010202:1515;
- Электроснабжение 10 кВ, протяжённость 1445 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15457;
- Ливневая канализация, протяжённость 297 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15455;
- Хозяйственно-бытовая канализация, протяжённость 302 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15456;
- Водопровод, протяжённость 85 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15458;



- Право аренды земельного участка площадью: 3 243 кв. м., кадастровый номер 50:10:0010202:37;
- Право аренды земельного участка, площадью 4 565 кв. м., кадастровый номер 50:10:0010203:90.

БЦ «Мебе One Khimki Plaza» представляет собой 23 - этажный (в том числе 3 подземных этажа) офисный центр класса «А», общей площадью (GVA) 41 632,3 кв. м, арендопригодная площадь (GLA) - 34 509 кв. м.

Структура БЦ «Мебе One Khimki Plaza» по этажам:

- На 3 подземных этажах бизнес центра оборудована парковка на 186 машино-мест, в том числе 7 мест с возможностью подзарядки электромобилей, также на этажах располагаются технические помещения (системы отопления, водоотведения, обеспечения электроэнергией);
- На 1 этаже расположена входная группа - зона ресепшен и пропускного контроля, кафе, а также зона сопутствующей торговли;
- На 2 этаже бизнес центра находится зона общественного питания;
- На 3 - 19 этажах расположены офисные помещения, 19 этаж занимает офис компаний группы МЕБЕ;
- На 20 этаже расположена техническая зона.

Около здания БЦ «Мебе One Khimki Plaza» оборудована наземная парковка на 126 машино-мест (исчисление по стандартам BOMA), фактическое количество машино-мест согласно комментарию сотрудников компании ООО «МЕБЕ-Девелопмент» - 146.

Во внутренних помещениях общего пользования БЦ, а также помещениях, занятых арендаторами проведена отделка категории «standart».

Помещения, свободные от арендаторов, находятся в состоянии «shell & core» - помещения подготовлены под отделку: на полу - бетонная стяжка, установлены оконные стеклопакеты, подведены вертикальные коммуникации (кондиционирование, вентиляция), выведены точки ввода водоснабжения и водоотведения, а также электричества. При сдаче помещений в бизнес - центра в аренду, арендодатель (ООО «МЕБЕ-Девелопмент») за свой счёт проводит стандартный ремонт помещений под конкретного арендатора, другими словами политика компании предусматривает сдачу в аренду помещений с базовой отделкой. Однако в случае, если арендатору требуется ремонт, смета которого превышает базовый уровень, разница оплачивается арендатором.

Арендопригодная площадь БЦ «Мебе One Khimki Plaza» составляет 34 508,86 кв. м (по методике измерения в соответствии со стандартом BOMA (Building Owners and Managers Association)).

По состоянию на дату оценки бизнес центр загружен на 54,4%, вакантные площади составляют 15 742 кв. м. При этом 3 272,66 кв.м из состава арендованных площадей, занимают компании, аффилированные с ООО «МЕБЕ-Девелопмент» - ЗАО «ФИРМА МЕБЕ», ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент», ООО «МЕБЕ Эксплуатация», ООО «М 25» и ООО «Управляющая компания ДЕНИЗ». ЗАО «ФИРМА МЕБЕ», арендующее 1615,07 кв.м, по состоянию на дату оценки, находится в процедуре банкротства.

Значительный приток арендаторов отмечался с конца 2016 г. - начала 2017 г., это связано с привлечением крупных арендаторов, таких как ЗАО «Хилти Дистрибьюшн ЛТД», ООО «Филипс Световые Решения Евразия», ООО «Северный ветер», ООО «Пегас Туристик», ООО «Пегас флай» и ООО «Пегас флай Авиэйшн Менеджмент Систем».

Базовая годовая арендная ставка составляет 12 500 руб./кв. м, включая эксплуатационных расходы, без учёта НДС.

Большинство заключённых договоров аренды являются долгосрочными, сроком на 5-13 лет. Договоры с каждым арендатором заключены на индивидуальных условиях, однако, среди основных условий договоров, можно выделить следующее:

- Динамика изменения ставок зависит от условий договора. В договорах с ключевыми арендаторами ставка индексируется в течение срока аренды, при этом ставка индексации изменяется каждый год. Для прочих арендаторов ставка индексации фиксирована на протяжении всего срока действия договора;
- Отдельно оплачиваются места на наземной и подземной парковке;

- После заключения договора аренды, арендодатель проводит косметический ремонт арендуемых помещений под конкретного арендатора. На период проведения ремонта арендатору предоставляются арендные каникулы;
- Расходы на электроэнергию компенсируются собственнику Объекта «по счётчикам»;
- Предусмотрена ежегодная индексация арендной ставки на величину от 5% до 8% в год или установление плавающей арендной ставки на каждый год в течение срока аренды.

Основными доходами, генерируемыми БЦ «Мебе One Khimki Plaza», являются доходы от сдачи в аренду офисных площадей, а также мест на подземном и наземном паркинге бизнес центра.

### **Количественные и качественные характеристики**

Оцениваемые объекты недвижимости представляют собой единый комплекс БЦ «МЕВЕ One Khimki Plaza» и два земельных участка, суммарной общей площадью 7 808 кв. м, расположенные по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, стр. 25.

Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010202:37, категории «земли населённых пунктов», вида разрешённого использования «для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения», имеет площадь 3 243 кв. м. На данном земельном участке непосредственно располагается здание оцениваемого бизнес центра.

Земельный участок с кадастровым номером 50:10:0010203:90, категории «земли населённых пунктов», вида разрешённого использования «для благоустройства», площадью 4 565 кв. м используется под размещение наземной парковки, а также благоустройства прилегающей территории бизнес центра.

Основное здание БЦ представляет собой офисно-деловой комплекс со следующими характеристиками:

- Строительный объем - 188 910 куб. м;
- Площадь застройки - 1 702,5 кв. м;
- Материал стен - монолитные железобетонные.

Бизнес центр «Мебе One Khimki Plaza» оборудован современными инженерными системами: вентиляция – Al-ko; кондиционирование – холодильные машины Daikin, сухие охладители – Lu-we, а также водосберегающей системой и системой пожаротушения. В составе объектов имущественного комплекса БЦ «Мебе One Khimki также имеются следующие сооружения:

- Теплосеть протяжённостью 223 м;
- Электроснабжение 10 кВ, протяжённостью 1445 м;
- Ливневая канализация протяжённостью 297 м;
- Хозяйственно-бытовая канализация протяжённостью 302 м;
- Водопровод протяжённостью 85 м.

и технологическое оборудование и сети:

- Подъёмник грузопас. MCM TWIN № 7120059
- Коммутационное оборудование WS-C2960S-48FPD-L (5 блоков с ИБП на 19 этаже и 3 блока с ИБП в подземном помещении)
- Оборудование беспроводной передачи AIR-CT5508-K9
- Система контроля доступа в здание и на этажи
- Противопожарная сигнализация, в комплексе с пожаротушением, дымоудалением (внутри здания)
- Система АИИСКУЭ
- Сервер intel 1xCORE 2 Duo 1
- Сервер intel 1xCORE 2 Duo 2
- Сервер intel 1xCORE 2 Duo 3
- Сервер intel 1xCORE 2 Duo 4
- Сервер intel 1xCORE 2 Duo 5
- Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 1
- Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 2
- Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 3

- Сервер intel 1xXeon QuadCore T5310 4
- Сервер intel 1xXeon QuadCore T5310 5
- Дизельная блочная электрическая подстанция
- Серверное оборудование IBM System x 3650 M4
- Сплит система (серверная Мебе Плаза) состоящая из 2х кондиционеров, и блока управления
- Пользовательское оборудование E4S28AA HP t510 Thin Client (укомплектовано 67 мест на 19-м этаже)
- Сервер IBM ExpSel\*3650M4
- Оборудование телефонии R-CBE6K-K9 Cisco Business Edition 6000, с возможностью использования с каждого рабочего места 19-го этажа

Вышеперечисленные сооружения, коммуникации и оборудование входят в состав бизнес центра и функционально с ним связаны.

В здании расположено 13 лифтов в том числе:

- 8 основных лифтов (включая 2 панорамных и 6 грузопассажирских; обслуживают этажи с 1 до 19);
- 1 грузовой лифт (обслуживает этажи с -1 до 20);
- 1 лифт для обслуживания нужд столовой (обслуживает этажи с 1 до 2);
- 2 лифта для входа на парковку (обслуживают этажи с -3 до 1);
- VIP лифт (обслуживает этажи с -2 до 19 без остановок).

### **Информация правовом статусе и об обременениях объектов недвижимости**

Здания и сооружения принадлежат ООО «МЕБЕ-Девелопмент» на праве собственности, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU 50301000-2 от 24.01.2014 г., свидетельствами о государственной регистрации права от 2014 г. и данными ЕГРН.

Права аренды на земельные участки принадлежат ООО «МЕБЕ-Девелопмент», что подтверждается договорами аренды земельного участка №ЮА-99 и №ЮА-100 от 2012 г.

Согласно Выписке из ЕГРН от 29.05.2019, право аренды на земельные участки (кад. №№50:10:0010202:3, 50:10:0010203:90) и здание БЦ «Мебе One Khimki Plaza» (кадастровый номер 50:10:0010202:1499) находится в ипотеке у ПАО Сбербанк по Договору последующей ипотеки №1915/И/1674/ от 28.08.2013 г. в качестве обеспечения кредитных обязательств по Договору №1915 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 28.08.2013 г. на срок до 27.08.2020 г.

Кроме того, на здание БЦ «Мебе One Khimki Plaza» имеются обременения в виде долгосрочных договоров аренды, сведения о которых представлены в Приложении к настоящему отчёту.

Согласно данным ЕГРН от 29.05.2019 г. на следующие объекты оценки наложен арест (запрет распоряжаться данным недвижимым имуществом):

- Здание, «БЦ МЕБЕ One Khimki Plaza, общая площадь 41 632,3 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010202:1499;
- Теплосеть, протяжённостью 223 м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010202:1515;
- Ливневая канализация, протяжённость 297 м, кадастровый (или условный) номер 50:10:0000000:15455;
- Хозяйственно-бытовая канализация, протяжённость 302 м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0000000:15456.

Арест установлен Постановлением суда от 12.12.2018, выданным Бабушкинским районным судом г. Москвы.

Оценка проведена без учёта существующих обременений в виде залога и ареста оцениваемого имущества.

### **Сведения об износе и устареваниях**

Строительство бизнес центра было завершено в начале 2014 года. По результатам визуального осмотра, проведённого Оценщиком, установлено, что объект находится в очень хорошем состоянии и не требует каких-либо ремонтных работ.

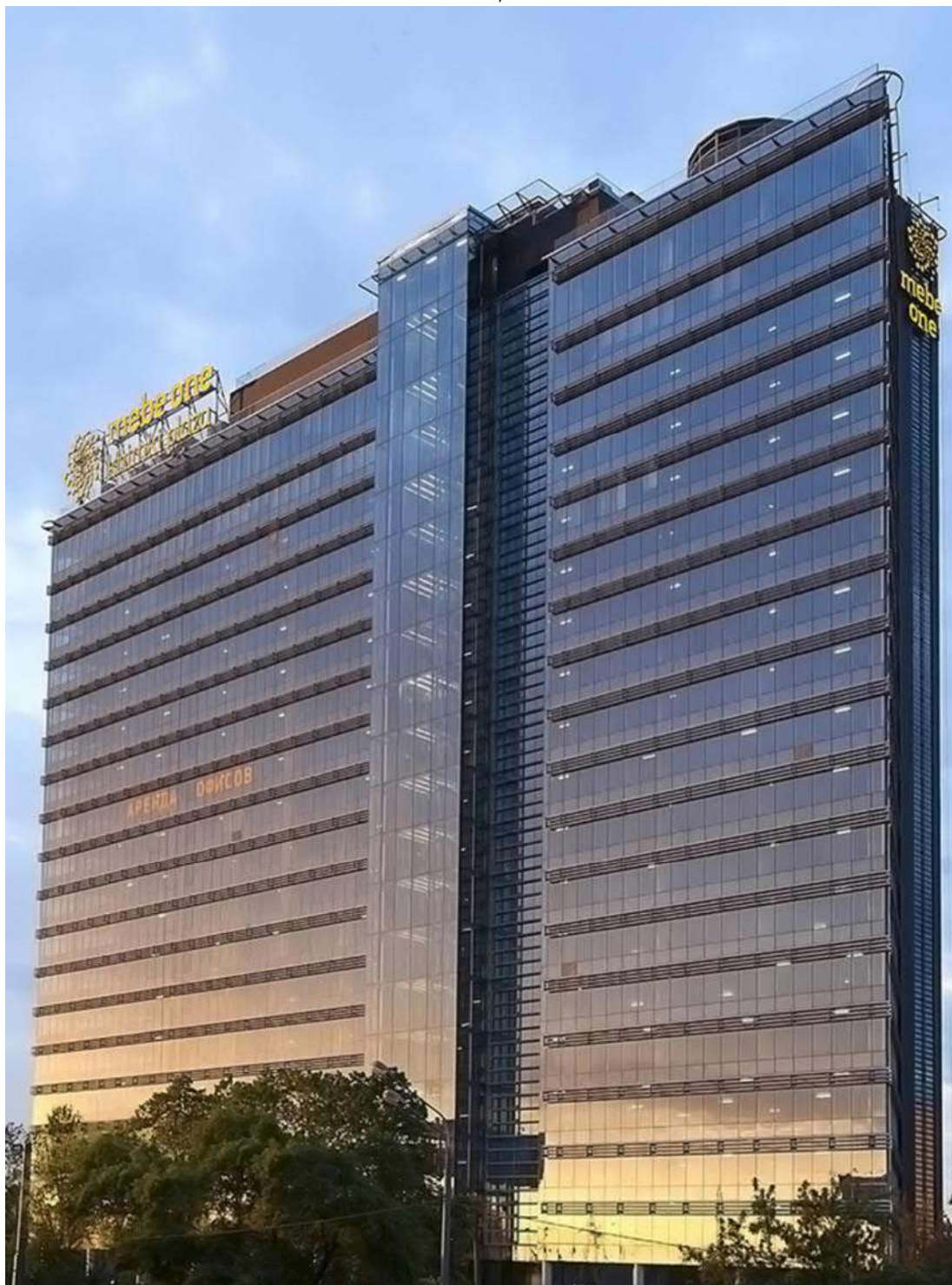
Поскольку Объект оценки построен по современному проекту с использованием современных строительных материалов и конструктивных решений, Оценщик полагает, что функциональное устаревание отсутствует. Признаков внешнего устаревания также не наблюдается в связи с достаточной развитостью соответствующего сегмента рынка.

### **Текущее использование**

По состоянию на дату оценки объекты недвижимости используются по своему прямому назначению в качестве бизнес центра с наземной и подземной парковкой, а также сопутствующей инфраструктурой. По состоянию на дату оценки загрузка бизнес центра арендаторами составляет 54,4% (сдано в аренду 18 767 кв. м).

### **Фотофиксация объекта оценки**

*Фото 1. Общий вид здания*



**Фото 2. Общий вид внутри БЦ**



**Фото 3. Общий вид внутри БЦ**



**Фото 4. Общий вид внутри БЦ**



**Фото 5. Общий вид внутри БЦ**



**Фото 6. Общий вид внутри БЦ**



**Фото 7. Общий вид внутри БЦ**



*Фото 8. Общий вид внутри БЦ*



*Фото 9. Общий вид внутри БЦ*



*Фото 10. Общий вид внутри БЦ*



*Фото 11. Общий вид внутри БЦ*



*Фото 12. Общий вид внутри БЦ*



*Фото 13. Общий вид внутри БЦ*



### **3.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость Оценщику на момент оценки не известны.

## Глава 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

### 4.1. 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

#### 4.1.1. Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в стране

Таблица 5.  
Макроэкономические показатели

	2018 (дек. к дек.)	Янв.-май 2018	Янв.-май 2019	Май 2018	Май 2019
Рост потребительских цен, %	4,3	1,6	2,4	0,4	0,3
Рост цен производителей, %	11,7	1,5	-0,6	1,2	0,5
Рост денежной базы, %	8,0	0,4	-3,8	-0,3	-0,9
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	-10,8	-6,2	3,9	-2,9	-0,5
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	-7,0	-5,8	5,4	-0,1	-0,3
ВВП, млрд руб.	103 876	38 385	42 387	8082	8973
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	70,0	67,9	66,3	74,9	70,9
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	62,5	58,6	65,6	62,2	64,8

	Янв.-апр. 2019 в % к янв.-апр. 2018	Апр. 2019 в % к апр. 2018	Апр. 2019 в % к мар. 2019
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,3	102,7	102,1
Индекс промышленного производства	102,8	104,6	100,2

2 апреля 2019 г. опубликован очередной выпуск издания МВФ «Перспективы мировой экономики» (World Economic Outlook). Прогноз роста мирового ВВП на 2019 г. был пересмотрен в сторону понижения на 0,2 п.п. по сравнению с январским прогнозом, до 3,3%. Фонд связывает это с уменьшением эффектов бюджетного стимулирования в США, торможением европейской экономики (на фоне ослабления динамики внешнего спроса, неопределённости относительно выхода Великобритании из ЕС и бюджетной политики в Италии, сложностей адаптации немецких автопроизводителей к новым экологическим стандартам), продолжением рецессий в Аргентине и Турции, ростом напряжённости на Ближнем Востоке. Среди ключевых экономик, в сторону повышения на 2019 г. были пересмотрены проекторки роста лишь для Китая – на фоне принимаемых мер по поддержке внутреннего спроса за счёт снижения налогов и повышения инвестиций в инфраструктуру.

В 2020 г. эксперты Фонда ожидают повышения темпов роста до 3,6% (что соответствует показателю 2018 г.): Аргентина и Турция должны перейти в фазу восстановительного роста, а для стран с формирующимися рынками в целом положительный эффект должен иметь анонсированный ФРС отказ от дальнейшего быстрого ужесточения денежно-кредитной политики США (благодаря соответствующему увеличению притока портфельных инвестиций).

Среди основных рисков для мировой экономики МВФ выделяет:

- Нарастание внешнеторговых ограничений. Несмотря на прогресс переговоров в формате «США-Китай», окончательного соглашения пока не достигнуто, и не исключено, что администрация Д. Трампа поднимет пошлины на китайский импорт в объёме 200 млрд долл. с 10% до 25%. Кроме того, США анонсировали возможное введение новых пошлин на автомобили и самолёты из ЕС. Эскалация торговых войн окажет негативное влияние на объёмы не только внешней торговли, но и инвестиций по всему миру.

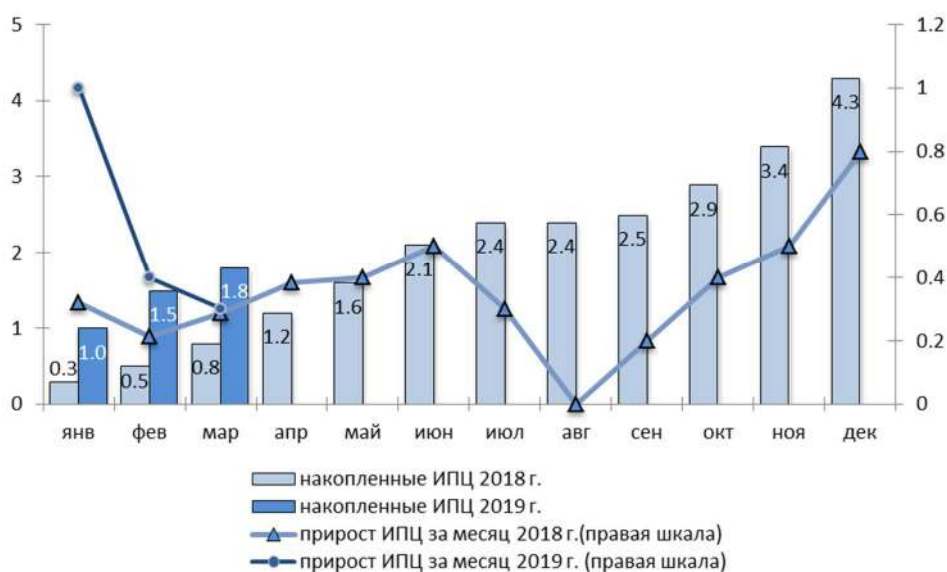
- Одновременное замедление экономик Китая, ЕС и США, вызванное: в первом случае – возможными новыми пошлинами; во втором – политической неопределённостью на фоне выборов в

Европарламент и продолжения переговоров по выходу Великобритании из ЕС; в третьем – нарастанием рисков в американской финансовой системе.

В отношении России, прогноз роста ВВП от МВФ был оставлен без изменений по сравнению с январём (1,6% на 2018 г., 1,7% на 2019 г.). Эксперты Фонда высказывают опасения, что смягчение бюджетного правила (за счёт дополнительных заимствований на цели инвестирования в инфраструктуру) подорвёт доверие к нему, и высказываются в пользу дальнейшей бюджетной консолидации. При этом отмечается, что имеется потенциал поддержки роста путём смягчения денежно-кредитной политики. Кроме того, приводятся рекомендации о необходимости совершенствования защиты прав собственности, повышения качества госуправления, реформ рынка труда.

## Инфляция

Динамика индекса потребительских цен (%)



В мае 2019 года потребительские цены в среднем по России выросли на 0,3% по сравнению с прошлым месяцем, а за период с начала года прирост потребительских цен составил 2,4% (1,6% за аналогичный период годом ранее). Инфляция в годовом выражении снизилась до 5,1% против максимума - 5,3%, зафиксированного по итогам марта 2019 года.

Продовольственные товары подорожали за отчётный месяц на 0,4%, тогда как за последние 12 месяцев продукты питания выросли в цене в среднем на 6,4% (против 5,9% месяцем ранее). Прирост цен на непродовольственные товары в мае составил 0,2% м./м., 3,8% в годовом выражении. Цены на платные услуги в среднем за месяц выросли на 0,4% м./м. и на 5,1% г./г.

Как мы видим, в отчётном месяце заметно ускорилась продовольственная инфляция (в годовом выражении), главным образом, за счёт эффекта низкой базы в мае прошлого года. Причина кроется в динамике цен на плодоовощную продукцию, которые в мае текущего года выросли на 2,0%, тогда как годом ранее наблюдалось снижение цен на фрукты и овощи на 1,3%. Если рассматривать динамику цен на продукты питания без учёта плодоовощной продукции, то годовой прирост цен в данной категории составил 5,9% в мае против 5,8% месяцем ранее.

Анализ показателей инфляции, очищенных от влияния сезонных факторов, позволяет сделать вывод о продолжающемся ослаблении инфляционного давления, обусловленного как шоками предложения на продовольственных рынках, так и повышением НДС. Отметим, что влияние повышения НДС на потребительские цены оказалось слабовыраженным и краткосрочным. Сравнение БИПЦ, рассчитываемого Росстатом, и базовой инфляции без учета динамики цен на продукты питания, показывает, что всплеск инфляции в конце прошлого – начале текущего года был вызван преимущественно удорожанием продовольственных товаров, тогда как прирост цен на непродовольственные товары и платные услуги был краткосрочным и незначительным. По всей видимости, слабый потребительский спрос не позволяет в значительной мере перенести издержки на потребителей и вынуждает компании искать внутренние резервы для компенсации роста налогов.



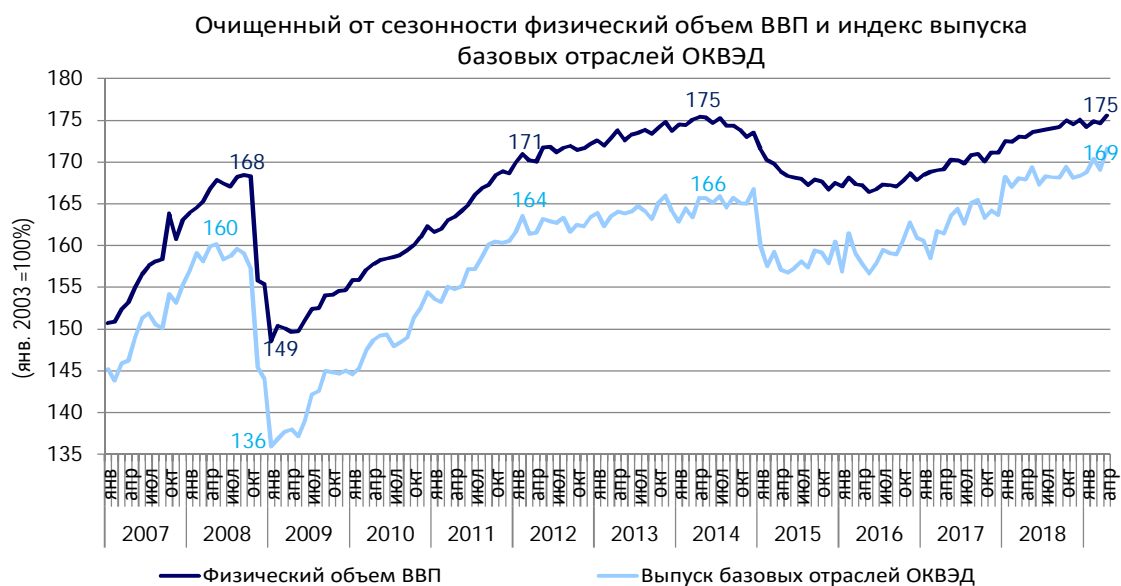
Как отмечалось ранее, пик инфляции (в годовом выражении) был пройден в марте текущего года, а в апреле-мае был зафиксирован разворот тренда. Подобная динамика ИПЦ в полной мере согласуется с ожиданиями экспертов. Снижение инфляции в годовом выражении создало условия для снижения ключевой ставки Банка России на июньском заседании и послужило причиной пересмотра прогноза регулятора на 2019 год (до 4,2-4,7%). В отсутствие инфляционных шоков тенденция к снижению инфляции в годовом выражении будет продолжаться до начала 2020 года. По итогам 2019 года мы ожидаем инфляцию на уровне 4,4-4,6%.

Инфляционные ожидания населения в мае незначительно снизились по сравнению с апрелем (с 9,4% до 9,3%). Напомним, что в апреле был зафиксирован рост инфляционных ожиданий после снижения в феврале-марте текущего года. При этом, как отмечается в соответствующем материале Банка России, в мае продолжилось снижение ценовых ожиданий предприятий (хоть и замедленными темпами). Также регулятор обеспокоен тем, что «краткосрочные ожидания экономических агентов остаются на повышенном уровне».

### Валовой внутренний продукт

По предварительным данным Росстата, прирост ВВП в I кв. текущего года составил 0,5% после 2,7% в IV кв. прошлого года. Значительное падение темпов роста ВВП обусловлено слабой динамикой внутреннего спроса и увеличением налоговой нагрузки вследствие повышения НДС. Кроме того, фактором замедления экономического роста остаётся слабый рост кредитования предприятий, а также замедление в ипотечном кредитовании. При этом ослабление внутреннего спроса способствует быстрому замедлению инфляции.

По оценкам Минэкономразвития, темп роста ВВП в апреле текущего года восстановился до 1,6% (главным образом за счёт ускорения роста в промышленности) после 0,2% в марте, а за январь-апрель в целом темп роста ВВП составил 0,8%. При этом прирост выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в январе-апреле составил 1,3%. Промышленное производство в январе-апреле выросло на 2,8%, что примерно соответствует приросту за 2018 г. в целом (2,9%). Добыча полезных ископаемых увеличилась на 4,6% относительно января-апреля прошлого года, что объясняется главным образом эффектом низкой базы. В обрабатывающих отраслях в январе-апреле прирост выпуска снизился до 2,2% по сравнению с 4,1% в январе-апреле прошлого года и 2,6% в 2018 г. в целом. Замедление в обрабатывающем секторе объясняется в основном существенным падением выпуска в машиностроении. Обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха в январе-апреле сократилось на 0,8%, а водоснабжение, водоотведение, сбор и утилизация отходов выросли на 2,5%.



## Потребление, инвестиции

В январе-апреле текущего года темпы роста в розничной торговле снизились до 1,7% (2,6% в 2018 г.), в предоставлении платных услуг населению – до 1,2% (2,5% в 2018 г.). Динамика инвестиций в основной капитал в I кв. значительно замедлилась: темп прироста физического объема инвестиций снизился до 0,5% по сравнению с 4,3% за прошлый год в целом. Это может объясняться завершением крупных инвестиционных проектов в конце прошлого года.

Таблица 6.

Темпы роста выпуска по видам деятельности (% к соответствующему периоду предыдущего года)

	Янв.-апр. 2019	2018	2017
ВВП	0,8	2,3	1,6
Базовые отрасли ОКВЭД	1,3	2,9	2,4
Сельское хозяйство	1,2	-0,6	2,4
Промышленность, всего	2,8	2,9	1,0
Добыча полезных ископаемых	4,6	4,1	2,0
Обрабатывающие производства	2,2	2,6	0,2
производство пищевых продуктов	5,3	4,9	5,6
производство текстильных изделий	-3,0	3,6	7,1
производство одежды	-2,7	4,1	3,8
производство кожи и изделий из кожи	-1,4	-3,7	4,3
обработка древесины и производство изделий из дерева	9,2	10,6	2,2
производство бумаги и бумажных изделий	8,5	12,6	4,7
производство кокса и нефтепродуктов	2,6	1,8	0,6
производство химических веществ и продуктов	3,3	2,7	4,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	4,4	2,4	3,9
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,9	4,4	2,5
производство металлургическое	0,2	1,7	-3,6
производство машин и оборудования	-1,9	-0,6	2,5
производство автотранспортных средств	3,8	13,3	12,9
производство прочих транспортных средств и оборудования	-21,1	-2,2	0,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	-0,8	1,6	0,1
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2,5	2,0	-2,1
Строительство	0,1	5,3	-1,2
Грузооборот транспорта	2,3	2,9	5,4
Розничная торговля	1,7	2,6	1,3
Платные услуги населению	1,2	2,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	0,5*	4,3	4,4

\* I кв. 2019 г./ I кв. 2018 г.

### 4.1.2. Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе<sup>1</sup>.

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ – МАЕ 2019 ГОДА	
НАИМЕНОВАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ	в % к соответствующему периоду 2018 года
ИНДЕКС ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА	110,7
СТРОИТЕЛЬСТВО	97,6
ИНВЕСТИЦИИ	101,2 <small>(январь-март 2019 г.)</small>
РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ	104,8
ПЛАТНЫЕ УСЛУГИ	98,6
ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА	107,7 <small>(январь - апрель 2019 г.)</small>
СПРАВОЧНО: РУБЛЕЙ	52 870
УРОВЕНЬ БЕЗРАБОТИЦЫ ПО МОТ, % К ЧИСЛЕННОСТИ ЭКОНОМИЧЕСКИ АКТИВНОГО НАСЕЛЕНИЯ <small>(В СРЕДНЕМ ЗА МАРТ – МАЙ)</small>	2,8

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

2

<sup>1</sup> <https://mef.mosreg.ru/dokumenty/socialno-ekonomicheskoe-razvitie/monitoring-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/26-06-2019-12-23-30-pozitsiya-moskovskoy-oblasti-v-sravnanii-s-drugimi>

## 4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жильё (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

### 1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, посёлках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

### 2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы);

### **3. Коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

### **4. Недвижимость социально-культурного назначения:**

- здания правительственных и административных учреждений;
- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемые объекты относятся к виду «Коммерческая недвижимость», подвиду: «Офисные здания и помещения административно-офисного назначения».

В России классификация офисных помещений была принята в 2006 году, она создавалась по западному образцу и предполагает деление всех объектов офисного назначения на три категории «А» (элит-класс), «В» (бизнес-класс) и «С» (Эконом-класс). Классификация представлена ниже.

#### **1. Офисы «А» класса**

Самые престижные офисные помещения, относящиеся к классу «А» - офисы представительского класса.

Их принципиальные отличия:

- современное здание офис-центра (не старше 8 лет);
- дорогостоящая отделка помещений, соответствующая высшим европейским стандартам, высокие потолки, фальшпол;
- наличие современных удобных лифтов в достаточном количестве;
- наличие центральной автоматизированной системы вентиляции и кондиционирования воздуха;
- наличие централизованной пожарно-охранной сигнализации; удобное месторасположение (центр, транспортная доступность);
- усиленная охрана, в том числе охраняемая стоянка, видеонаблюдение, фейс-контроль;
- профессиональный менеджмент;
- высокие цены.

#### **2. Офисы «В» класса**

Офисные помещения класса «В» - золотая середина, они в большинстве востребованы арендаторами и наиболее привлекательны для покупателей коммерческой недвижимости в Москве в настоящее время.

Офис класса «В» - это тоже качественное помещение. Причём, учитывая особенности рынка коммерческой недвижимости, принято выделять из этого класса те помещения, которые имеют более высокий уровень, и маркировать их как офис класса «В+». В офисах классов «В» и «В+» обязательно наличие:

- качественного ремонта;
- открытой планировки помещений;
- современных лифтов;
- современных систем пожарной сигнализации, вентиляции и кондиционирования;
- изолированных санузлов;
- отдельной парковки;
- круглосуточной охраны;
- организации питания сотрудников и посетителей;
- оптоволоконной связи, отдельных телефонных линий.

Помимо этого, офисы класса «В+» по свойствам приближены к классу «А» и характеризуются удобным месторасположением, наличием транспортной доступности и охраняемой парковки,

использование материалов высокого качества при отделке здания и помещений, современной охраны здания с использованием систем видеонаблюдения, единым управлением зданием.

### **3. Офисы «С» класса**

Офисные помещения класса «С» - одни из самых доступных на рынке коммерческой недвижимости. Эти административные площади пользуются стабильно невысоким спросом, их достоинство - низкие ставки аренды - ценят мелкие фирмы, которые только начинают развиваться.

Офисы класса «С» чаще всего находятся в старых, перепрофилированных зданиях или зданиях действующих предприятий и имеют:

- косметический ремонт;
- лифт (если в здании более 3 этажей);
- кабинетную или смешанную планировку; пассивную систему вентиляции;
- деревянные окна;
- невысокое качество дополнительных услуг: организации питания, охраны, парковки и т.д.

При анализе и классификации недвижимости необходимо помнить о следующих условностях и допущениях:

- с развитием рынка недвижимости и появлением новых объектов требования к качеству и потребительским характеристикам ужесточаются, поэтому построенные объекты могут переходить из одной подгруппы в другую;
- критерии, заложенные в основу классификации, существенно меняются с развитием строительных технологий;
- представленные критерии и характеристики различных классов зданий не являются абсолютным правилом, и в каждой группе могут быть исключения по тому или иному признаку;
- стоимость объекта недвижимости не определяет класс недвижимости, к которому относится объект, а наоборот, цена напрямую зависит от класса.

Рассматриваемый объект недвижимости представляет собой отдельностоящее здание. В соответствии с предложенной выше классификацией по своим параметрам относится к классу «А».

### **4.3. Источники обзора рынка высококлассной офисной недвижимости Московского региона**

Для подготовки обзора рынка высококлассной офисной недвижимости Московского региона использовались следующие данные:

- Информационно-аналитический бюллетень R-WAY №285, декабрь 2018 г.;
- Информационные материалы Knight Frank. «Рынок инвестиций Россия 2018 г.», «Рынок офисной недвижимости, Москва, 1 кв. 2019 г.». Источник: [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru);
- Информационные материалы Cushman&Wakefield. «Коммерческая недвижимость, 1 кв. 2019». Источник: [www.cwrussia.ru](http://www.cwrussia.ru);
- Информационные материалы Colliers International. «Рынок инвестиций. Обзор рынка коммерческой недвижимости. Итоги 2018» «Офисная недвижимость, 1 кв. 2019», «Офисная недвижимость итоги 2018». Источник: [www.colliers.com](http://www.colliers.com);
- Информационные материалы JLL. «Рынок инвестиций в недвижимость России за 4 кв. 2018 г.» «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы и Московской области за 1 кв. 2019 г.» Источник: [www.jll.ru](http://www.jll.ru);
- Информационные материалы NAIBecar. «Обзор рынка офисной недвижимости Москвы 4 кв. 2018 г.» Источник: <http://naibecar.com>;
- Прочие открытые источники.

### **4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесён объект**

Оценщиком были проанализированы крупные сделки на рынке офисной недвижимости Московского региона за период с 01.01.2016 г. до 19.07.2019, о которых имеется информация в открытых источниках. В ходе анализа было выявлено 36 сделок по продаже офисных блоков и БЦ площадью от 1 155 до 300 000 кв. м. При этом, сведения о сумме сделки и подробности об

особенностях продажи имеются только по 25 сделкам. Более подробная информация представлена в *Приложении 1*.

Исходя из имеющихся данных, сделки совершались с офисными площадями класса «А» и «В+», причём средняя площадь продажи составила 49 344 кв. м. Диапазон цен составляет от 65 000 до 333 534 руб./кв. м включая НДС, такой разброс объясняется местоположением БЦ, классом качества, а также прочими условиями и особенностями сделки, о которых нет сведений в открытых источниках.

Наименьшая удельная цена сделки по продаже указана за площадь 18 840 кв. м в Бизнес-парке «Solutions» класса «В+» (2009 год постройки), расположенный по адресу: Москва Варшавское шоссе, д. 150. Наибольшая удельная цена - за помещение площадью 74 655 кв. м в БЦ «IQ-квартал» (Башня 2) класса «А», расположенный в районе ММДЦ Москва-Сити.

Все БЦ расположены в пределах МКАД, за исключением одного: БЦ Pallau-RB. По данным издания РБК на 01.02.2018 г. Администрация Московской области купила бизнес-центр Pallau-RB, расположенный за МКАД по адресу: Московская обл., Петропавловский пер., 2.

Бизнес-центр общей площадью 56,2 тыс. кв. м был построен в середине 2014 года. Он состоит из двух административных зданий общей площадью 36,9 тыс. кв. м, а также двух автостоянок — наземной (площадью 9,7 тыс. кв. м) и подземной (площадью 9,6 тыс. кв. м). По мнению директора отдела офисных помещений компании CBRE сумма сделки могла быть в диапазоне от 3 - 3,5 млрд руб.

#### **4.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости<sup>2</sup>**

Факторы, определяющие величину спроса:

- платёжеспособность населения;
- изменения общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграции, количество браков и разводов);
- изменения во вкусах и предпочтениях населения. Изменения в предпочтениях и вкусах населения представляют важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет им следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать;
- условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием роста спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Снижение платёжеспособного спроса ведёт к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь в виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платёжеспособности населения. Точно так же отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может быть при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов.

Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют большее значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

<sup>2</sup> <http://libraryno.ru/2-6-factory-sprosa-i-predlozheniya-na-rynke-nedvizhimosti-ocen-vedvig/>

### Факторы, определяющие величину предложения:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определённом сегменте рынка;
- объёмы нового строительства и затраты на него, включая:
- интенсивность строительства (определяет объёмы нового жилья);
- положение в строительной индустрии (в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат - определяет доступность и цены факторов производства);
- текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты;
- соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости;
- затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент всех незанятых или не сданных в аренду зданий или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечёт за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основные соотношения, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растёт.

### **Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России**

По оценке компании Colliers, за прошедший 2018 г. совокупный объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости России составил 2,4 млрд долл., что почти в 2 раза меньше по сравнению с итогами предыдущего года и является самым низким результатом за последние 13 лет.

Основными источниками столь низкого показателя объёма инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости выступает ряд факторов:

- высокая волатильность на валютных рынках;
- обострение геополитической напряжённости;
- нестабильность заёмного финансирования в течение 2018 г.

Кроме того, за прошедший год было зафиксировано 148 млрд рублёвых инвестиций, что соответствует уровню 2014 года. Вторая половина 2018 г. была более результативной с точки зрения завершения сделок. На октябрь - декабрь пришёлся максимальный квартальный объём сделок года — 1 млрд долл.

Московский регион традиционно является доминирующим по объёму инвестиций, несмотря на то, что в 2018 г. его доля (60%) оказалась не так высока, как в предыдущие годы. Для сравнения, в последние шесть лет доля столицы в общей структуре инвестиций не опускалась ниже 80%. Вклад Санкт-Петербурга в процентном соотношении, напротив, в 2018 г. достиг максимального значения с 2011 г. — 25% (600 млн долл.).

Доминирующим по объёму вложенных средств в России в 2018 г. стал ритейл сегмент, привлёкший 50% совокупного объёма транзакций. В офисную недвижимость было инвестировано 35% от общего объёма, в складскую - 12%, а на гостиничный сегмент пришлось 3% инвестиций.

Ряд зарубежных инвесторов продолжили наращивать портфели проектов на российском рынке — Hines, PPF Real Estate, Raven Property Group, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ. В результате иностранные игроки сформировали наивысшую долю в общей структуре за последние десять лет — 43%. В сравнении с предыдущим годом зарубежные инвесторы нарастили долю в 2,4 раза. Покупатели с зарубежными источниками капитала продолжают изучать возможности пополнения активов в России по привлекательным ценам.

По данным экспертов Colliers уровень инвестиций в 2019 г. останется на прежнем уровне и составит 2,5 млрд долл. Тем не менее, ожидается увеличения активности инвесторов, причём как институциональных игроков, так и частного капитала.

Текущие ценовые характеристики качественных инвестиционных активов можно охарактеризовать как благоприятные для увеличения инвесторами портфелей проектов, а уровни

доходности в Москве и Санкт-Петербурге значительно выше, чем в ключевых европейских городах при сопоставимом качестве объектов недвижимости.

## Предложение

Согласно аналитической информации Knight Frank, по итогам I квартала 2019 г. общий объём предложений качественных офисных площадей составил 16,42 млн. кв. м, что сопоставимо с объёмом предложения IV квартала 2018 г.- 16,39 млн кв. м. Соотношение по классу предложений в обоих случаях составляет один к трём: 4,23 млн кв. м соответствует классу А, а 12,19 млн кв. м (12,16 млн кв. м в IV квартале 2018 г.) – классу В.

В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что на 25% меньше соответствующего значения за аналогичный период 2018 г.- 37 тыс. кв. м. Стоит отметить, что все введённые в эксплуатацию офисные площади соответствуют классу В.

Несмотря на снижение объёмов нового строительства в I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. в целом в течение года заявлено и запланировано к вводу 450 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что более чем в 3,5 превышает показатель 2018 г. Стоит отметить, что низкие показатели нового строительства в 2018 г. являются следствием кризисных явлений на рынке офисной недвижимости в 2014 – 2016 гг., когда ставки аренды активно снижались после пиковых значений по итогам 2014 г. и многие девелоперы отложили реализацию новых проектов до восстановления рынка.

В результате низких объёмов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. кв. м, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. кв. м.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. – до 8,7%, или 1 060 тыс. кв. м в абсолютных значениях.

## Спрос

По данным компании Knight Frank, в I квартале 2019 г. в Москве сохранился высокий темп поглощения офисных площадей, который начался во 2 полугодии 2017 г и продолжался весь 2018 г. По его итогам объём чистого поглощения составил 180 тыс. кв. м, что в целом соответствует аналогичному показателю в I квартале 2018 г., равному 174 тыс. кв. м.

Лидером поглощения офисных площадей являются компании из финансового и банковского сектора, чья доля в общем объёме сделок по итогам I квартала составила 26%. Значительное влияние на данное лидерство оказала крупнейшая сделка по итогам первых трёх месяцев 2019 г. - аренда «Росбанком» 15,5 тыс. кв. м в БЦ «ОКО II». По-прежнему активны на рынке компании из сектора Технологии/Медиа/Телекоммуникации, чья доля составила 21%. В отличие от предыдущих нескольких лет, на прошлого лидера по объёму сделок - компании, имеющие государственное участие, пришлось всего 1% от объёма сделок.

В I квартале 2019 г. выросла по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. доля сделок по новой аренде в районе МКАД. Однако I квартал исторически является менее активным по сравнению с другими в течение года, т. е. количество сделок в данный период меньше. Поэтому из-за ограниченной выборки делать вывод о росте спроса на офисные центры за пределами МКАД нельзя. Районом, который по-прежнему пользуется наибольшим спросом среди арендаторов, является район вблизи ТТК: по итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды.

В I квартале 2019 г. по сравнению с аналогичным периодом 2018 г. незначительно вырос спрос на офисные блоки площадью более 5 000 кв. м. Так, если годом ранее доля сделок аренды офисных блоков такой площади составляла 11%, то сейчас она выросла до 13%. Данные цифры частично подтверждают отмечаемую аналитиками Knight Frank тенденцию на консолидацию многими крупными компаниями своих офисных площадей. Спрос на офисные блоки площадью менее 1 000 кв. м (49% от всего объёма сделок) и площадью 1 000- 5 000 кв.м (39% от всего объёма сделок) в целом не



изменился по сравнению с I кварталом 2018 г., что также может свидетельствовать о стабильности рынка.

В I квартале 2019 г. на 23% по сравнению с I кварталом 2018 г. снизился средний размер сделки.

### **Уровень вакантных площадей**

По данным аналитики Knight Frank, в результате низких объёмов нового строительства, а также стабильного спроса, который характеризуется, в том числе, уходом с рынка ряда крупных офисных блоков площадью более 5 тыс. кв. м, доля свободных площадей в офисных зданиях класса А по сравнению с концом 2018 года снизилась на 1 п. п. и по итогам I квартала 2019 г. составила 11,5%, или 486 тыс. кв. м.

В офисах класса В, несмотря на ввод новых объектов в I квартале 2019 г., стабильный спрос, как и в 2018 г., продолжает оказывать влияние на снижение доли вакантных площадей, которая по итогам первых 3 месяцев 2019 г. сократилась на 0,6 п. п. - до 8,7%, или 1 060 тыс. кв. м в абсолютных значениях.

Совокупный объём свободных площадей в офисах классов А и В составляет 1,54 млн кв. м. До конца 2019 г. прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакантных площадей как в офисах класса А, так и в офисах класса В. При этом, благодаря заявленному к вводу объёму новых качественных объектов, не ожидается значительных сокращений доли вакантных площадей по сравнению с 2018 г., когда этот показатель за год сократился в офисах класса А - на 4,6 п. п., в офисах класса В - почти на 2 п. п.

В I квартале 2019 г. среди всех деловых районов Москвы наибольшее изменение доли свободных площадей в офисах произошло следующим образом:

- В том числе благодаря уходу с рынка крупных офисных блоков в БЦ «Seven One» (4 тыс. кв. м) и БЦ «Квадрум» (13 тыс. кв. м) на 4 п. п. сократилась доля вакантных площадей в офисах класса В в районе ТТК-МКАД Север, составив по итогам I квартала 2019 г. 8,9%, или 27 тыс. кв. м.
- На западе между ТТК и МКАД за счёт нескольких сделок в БЦ «Вере́йская Плаза III», БЦ «Дорохов», БЦ «Гранд Сетунь» доля вакантных площадей в офисах класса В снизилась на 3 п. п. и составила 12,8%, или 80,8 тыс. кв. м.

Несмотря на рост объёмов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение – до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В.

Исходя из аналитики консалтинговых компаний в сфере коммерческой недвижимости среднее значение уровня вакантных площадей в БЦ класса «А» на начало 2019 г. составило 11,56%.

### **Арендные ставки**

По данным аналитики Knight Frank, в I квартале 2019 г. запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах класса А и В г. Москва продолжили свой рост, который наблюдается с конца 2017 г. По итогам I квартала 2019 г. запрашиваемые средневзвешенные ставки аренды в офисах класса А выросли по сравнению с концом 2018 г. на 1% и составили 25 415 тыс. руб./кв. м/год. В отличие от офисов класса А, где небольшой рост произошёл в основном за счёт ухода с рынка менее дорогих офисных блоков, в офисах класса В многие собственники также, как это сделали собственники офисов класса А в 2018 г., повысили запрашиваемые ставки аренды в своих объектах. С начала года рост составил 5,5%, и по итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на офисы класса В в Москве достигла значения 15 682 руб./кв. м/год.

В I квартале 2019 г. наиболее значимые изменения средневзвешенной ставки аренды произошли в следующих деловых районах Москвы:

- Благодаря повышению цен в БЦ iCUBE и появлению дорогих блоков в БЦ «Принципал Плаза» на юго-западе между ТТК и МКАД ставка выросла на 12% и составляет 16,3 тыс. руб./кв. м/год.
- В Белорусском деловом районе несколько деловых центров повысили ставки аренды («Большевик», White Stone, «ВТБ Арена Парк»), в результате чего средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в данном районе выросла на 6% – до 29 тыс. руб./кв. м/год.

- На востоке ТТК, благодаря повышению ставок аренды в БЦ «Демидов Двор», появлению более дорогих по сравнению с окружением офисных блоков в БЦ «Туполев Плаза I», средневзвешенная ставка аренды на офисы класса В выросла на 17% и составляет 19,8 тыс. руб./кв. м/год.
- На 16% выросли ставки на западе ТТК благодаря увеличению ставок в БЦ «Грузинка 30», появлению новых более дорогих блоков в БЦ «Звенигородский». По итогам I квартала 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в данном районе составляет 25,5 тыс. руб./кв. м/год.

Компании по-прежнему заинтересованы в заключении договоров аренды на срок 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остаётся поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

При проведении переговоров собственники весьма существенно дифференцируют клиентов по размеру арендуемой площади, имени компании, значимости данной компании для бизнес-центра. Сейчас арендодатели готовы обсуждать более гибкие условия аренды только с крупными и/или уникальными для конкретного бизнес-центра клиентами.

Собственники офисных площадей стараются избегать своих вложений в отделку и передают помещения арендатору в состоянии «как есть». К тому же, многие крупные арендаторы уже на стадии поиска новых помещений закладывают в бюджет расходы на отделку и готовы рассматривать помещения в любом состоянии.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./кв. м/год, а в офисах класса В – до 16,5 тыс. руб./кв. м/год. Средневзвешенная цена аренды офисных помещений класса А в г. Химки составила 11 104 руб./кв. м в год без учёта операционных расходов и НДС.

### **Цены предложений**

В сегменте покупки офисных площадей на этапе строительства спрос сконцентрирован на помещениях площадью 100-400 кв. м в бизнес-центрах класса А.

Помимо покупки помещений в собственность для размещения компаний, наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос - это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 252 248 руб./кв. м, в офисах класса В - 128 555 руб./кв. м, в особняках - 265 468 руб./кв. м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 210 127 руб./кв. м.

### **Прогнозы**

В 2019 г. прогнозируется рост объёмов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. кв. м. В дальнейшем прогнозируется увеличение темпов нового строительства качественных офисных центров в Москве при условии сохранения стабильного спроса.

Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Например, бизнес-центр «Алкон II» и «Алкон III» после нескольких лет приостановки возобновил активное строительство. Планируется строительство новых офисных небоскрёбов в районе «Москва-Сити».

Несмотря на рост объёмов нового строительства, доля вакантных площадей продолжит снижение - до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600-650 тыс. кв. м.

Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./кв. м/год, а в офисах класса В - до 16,5 тыс. руб./кв. м/год.

## Конкурентное окружение

Оценщиком был проведён анализ бизнес центров класса «А» в г. Химки. В ходе проведённого анализа было выявлено 3 высококлассных офисных центра, наиболее схожих с БЦ «Мебе One Khimki Plaza»:

- БЦ Бизнес-парк «Химки»;
- БЦ «Кантри Парк 2»;
- БЦ «Кантри Парк 3».

Таблица 7.

Анализ арендных ставок в бизнес-центрах класса «А» в г. Химки

Наименование	Ар. ставка, руб./кв. м/год (не вкл. НДС), вкл. ЭР	В т.ч. ЭР, руб. не вкл. НДС
Бизнес-парк «Химки»	16 200	5 525
БЦ «Кантри Парк 2»	17 500	4 600
БЦ «Кантри Парк 3»	14 700	4 850
<b>Ср. значение</b>	<b>16 133</b>	<b>4 992</b>

Диапазон арендных ставок составляет от 14 700 до 17 500 руб./кв. м в год (без учёта НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Величина операционных расходов данных объектов варьирует от 4 600 до 5 525 руб./кв. м (без учёта НДС). Средняя арендная ставка составила 16 133 руб. (без учёта НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

По данным за 2018 г. диапазон арендных ставок в вышеперечисленных БЦ составлял от 16 500 до 18 852 руб./кв. м в год (без учёта НДС, операционных расходов и коммунальных платежей). Величина операционных расходов данных объектов варьирует от 4 500 до 5 352 руб./кв. м (без учёта НДС). Средняя арендная ставка составила 17 351 руб. (без учёта НДС, операционных расходов и коммунальных платежей).

Таким образом, изменение арендных ставок в сопоставимых БЦ г. Химки за год составило -7%.

### 4.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

- По итогам 2018 г. Москва остаётся лидером по объёму инвестиций: доля города в страновом объёме сделок составила 60%. В России в 2018 г. доминирующим по объёму вложенных средств стал ритейл сегмент, привлёкший 50% совокупного объёма транзакций. В офисную недвижимость было инвестировано 35% от общего объёма
- По итогам I квартала 2019 г. объем предложений качественных офисных площадей составил 16,42 млн. кв. м, что сопоставимо с объёмом предложения IV квартала 2018 г.- 16,39 млн кв. м. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв. м качественных офисных площадей, что на 25% меньше соответствующего значения за аналогичный период 2018 г.- 37 тыс. кв. м.
- Район ТТК по-прежнему остаётся лидером среди арендаторов г. Москва. По итогам I квартала 2019 г. здесь заключено почти 50% всех сделок новой аренды. Лидером по продлению являются офисы в пределах Садового кольца - по итогам I квартала 2019 г. здесь продлили 52% арендных договоров.
- Исходя из аналитики консалтинговых компаний в сфере коммерческой недвижимости, среднее значение уровня вакантных площадей в высококлассных офисных центрах по итогам прошедшего года составил 10,75%;
- Средневзвешенная ставка аренды офисных помещений класса А в г. Химки по данным Knight Frank за I квартал 2019 г. – 11 104 руб./кв. м в год без учёта операционных расходов и НДС;
- По итогам I квартала 2019 г. в г. Москва наблюдается растущий тренд со стороны частных инвесторов. Самый популярный запрос – это инвестиции от 100 до 300 млн руб. в покупку готового арендного бизнеса в офисном сегменте в новом бизнес-центре класса А или В+ либо приобретение офисных площадей для последующей реализации в аренду и получения регулярного дохода. Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А – 252 248 руб./кв. м, в офисах класса В – 128 555 руб./кв. м;

- В 2019 г. прогнозируется рост объёмов ввода в эксплуатацию новых объектов, который составит около 450 тыс. кв. м. Отдельные девелоперы, проекты которых располагаются в высоколиквидных локациях, начали активную фазу строительства «замороженных» ранее объектов. Планируется строительство новых офисных небоскрёбов в районе «Москва-Сити»;
- Доля вакантных площадей продолжит снижение - до 10,5% в офисах класса А и до 8% в офисах класса В. Объем чистого поглощения в 2019 г. составит около 600-650 тыс. кв. м.
- Средневзвешенные ставки аренды на офисном рынке Москвы в 2019 году продолжат рост: к концу 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А вырастет до 26,5 тыс. руб./кв. м/год, а в офисах класса В - до 16,5 тыс. руб./кв. м/год.
- Исходя из проведённого анализа фактических сделок, диапазон удельной стоимости 1 кв. м офисных площадей составляет от 65 000 до 333 354 руб./кв. м в зависимости от класса и метоположения БЦ, а также иных условий сделки, о которых нет сведений в открытых источниках.

#### 4.7. Оценка ликвидности

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться срок реализации объекта. Под сроком реализации понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договорённости между продавцом и покупателем, выраженную в подписании соглашения о намерениях, без учёта времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.

В срок реализации не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок реализации - это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

#### Факторы, влияющие на ликвидность

##### 1. Эластичность спроса

«**Эластичность спроса**» - степень чувствительности спроса к изменению цены товара. Эластичность спроса характеризует степень зависимости объёма покупаемого товара от колебания рыночных цен.

Когда снижение цены вызывает такое увеличение покупок товара, что общая выручка возрастает, то говорят об эластичном спросе. Когда же снижение цены компенсируется объёмом продаж так, что общая выручка остаётся неизменной, говорят о единичной эластичности. Если снижение цены товара вызывает незначительный рост спроса, а общая выручка уменьшается, следует говорить о неэластичном спросе.

Как правило, недвижимость обладает эластичным спросом, в достаточной степени быстро реагирующим на изменение цены и объёмов предложения, а также на уровень доходов или возможность использования заёмных средств потенциальными покупателями.

По данным аналитических компаний спрос на качественные офисные объекты существует и достаточно стабилен, что подтверждается наличием фактических сделок, приведённых в Главе 4.

Учитывая характеристики БЦ «Мебе One Khimki Plaza», его местоположение и наличие спроса на рынке высококлассной офисной недвижимости, Оценщик считает, что оцениваемый объект обладает эластичным спросом.

## **2. Состояние объекта оценки**

В ходе визуального осмотра Оценщик установил, что состояние Объекта - хорошее. В связи с этим можно сделать вывод о том, что состояние объекта не накладывает каких-либо ограничений на его ликвидность.

## **3. Количество оцениваемого имущества**

Количественные параметры оцениваемого имущества могут накладывать ограничения на его ликвидность, т.е. достаточно часто ликвидное в небольших количествах имущество теряет ликвидность, когда объём залоговой массы превышает ёмкость рынка.

Общая площадь БЦ «Мебе One Khimki Plaza» составляет 41 632 кв. м, арендопригодная - 34 509 кв. м, что является достаточно стандартными показателями для качественного бизнес центра. Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает, что количественные характеристики Объекта не ограничивают его ликвидность.

## **4. Местоположение**

В результате анализа транспортной доступности и района расположения анализируемого БЦ «Мебе One Khimki Plaza», Оценщик пришёл к выводу, что местоположение Объекта можно охарактеризовать как благоприятное для размещения офисного объекта. Однако, учитывая, что расположение БЦ класса «А» за пределами МКАД не типично, ликвидность объекта снижается, несмотря на хорошую транспортную доступность.

## **5. Специфика имущества**

В связи с тем, что часть помещений в БЦ «Мебе One Khimki Plaza» находятся без отделки и арендаторов (7 этажей или 15 742 кв. м арендопригодной площади), требуется привлечение значительных по объёму финансовых ресурсов для отделки этих помещений и сдачи в аренду или использования собственником для собственных нужд.

Кроме того, подготовка сделки по аренде или продаже Объекта занимает длительный срок, поскольку при заключении договора аренды потенциальному арендатору необходимо детально проработать проект отделочных работ, согласовать его с арендодателем, а также учесть сроки проведения ремонта (в среднем, базовая отделка этажа, согласно комментариям Менеджмента ООО «МЕБЕ-Девелопмент» составляет 3 месяца).

### **Определение ликвидности Объекта оценки**

В соответствии с вышеизложенным можно резюмировать, что Объект оценки:

- По состоянию на дату оценки имеет эластичный спрос;
- Находится в хорошем состоянии;
- Имеет общую и арендопригодную площадь, которая является типичной (рыночной) для единовременной реализации на рынке;
- Имеет нетипичное местоположение для бизнес центра класса «А», поскольку расположен за пределами МКАД;
- Для сдачи вакантных помещений в аренду требуется привлечение значительных по объёму финансовых ресурсов для отделки этих помещений;
- Среднерыночный срок экспозиции Объекта оценки равен 18 месяцам. Уровень ликвидности оцениваемого объекта можно охарактеризовать как низкий.

## Глава 5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования земли, определяющий её наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка земли того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ - это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырёх нижеперечисленных критериев.

### Законодательная разрешённость

Объектами оценки в рамках настоящего отчёта выступают здание бизнес-центра класса «А» и неотделимые улучшения, необходимые для функционирования БЦ «Мебе One Khimki Plaza», а также права аренды земельных участков, на которых расположен БЦ и наземная парковка перед ним.

Законодательная разрешённость использования здания определяется на основе исследования разрешённого использования земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства, а также допустимого и осуществимого использования здания с точки зрения его конструктивного исполнения.

На основании приведённых выше оснований в дальнейшем рассматривается НЭИ единого объекта. Так, единый объект представляет собой здание бизнес-центра класса «А» с подземным и наземным паркингом.

Данная классификация свидетельствует о качестве здания бизнес-центра и о его максимальной пригодности для использования в качестве удовлетворяющего всем современным требованиям офисного центра с наличием вспомогательных площадей, необходимых для его эксплуатации. Учитывая вышеизложенное, можно утверждать, что использование здания - объекта капитального строительства каким-либо иным образом, отличным от его текущего использования, является не соответствующим его фактическому конструктивному исполнению, невозможным без масштабных дополнительных инвестиций и, следовательно, является нецелесообразным и неэффективным.

На земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010202:37 (категории «земли населённых пунктов», вида разрешённого использования «для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения») непосредственно располагается здание оцениваемого бизнес центра.

На земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010203:90 (категории «земли населённых пунктов», вида разрешённого использования «для благоустройства») размещена наземная парковка, а также благоустроена прилегающая территория бизнес центра.

Таким образом, с точки зрения разрешённого использования на территории земельных участков, относящихся к оцениваемому Объекту, возможно проектирование и строительство многофункционального общественно-делового центра. Как уже было отмечено выше, единый Объект представляет собой высококласное здание бизнес-центра с наличием вспомогательных площадей, инженерных систем и прилегающей территории, необходимых для его эксплуатации, что, по мнению Оценщика, полностью соответствует разрешённому использованию земельных участков и не накладывает каких-либо ограничений на текущее использование БЦ.

Оценщиком так же была проанализирована Карта градостроительного зонирования г. Химки (<http://www.admhimki.ru/media/eds/elements/c32019c7-278e-4b91-8ea4-5990bdc4645d.pdf>). На основании

анализа, было установлено, что земельные участки кадастровыми номерами №№50:10:0010203:90, 50:10:0010202:37 отнесены к многофункциональной общественной зоне и не подвержены каким-либо изменениям градостроительного регулирования, а также не попадают под проекты реконструкции. В связи с чем, принимаем, что использование здания БЦ по существующему использованию соответствует градостроительному регулированию.

#### **Физическая возможность**

Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам и конструктивным особенностям здания, и, следовательно, оцениваемого объекта капитального строительства.

Как уже упоминалось выше, учитывая конструктивное исполнение, объёмно-планировочные решения здания, Оценщик считает, что без масштабных дополнительных инвестиций объект возможно использовать исключительно по его проектному назначению - в качестве бизнес-центра.

#### **Финансовая целесообразность и максимальная эффективность**

Анализ фактического и разрешённого использования Объекта оценки, а также соответствующего сегмента рынка коммерческой недвижимости, позволяют сделать вывод о том, что использование здания в качестве высококлассного бизнес-центра будет экономически оправдано, и, поскольку данный вид использования является единственно возможным с точки зрения законодательной разрешённости и физических свойств, оно будет одновременно являться и максимально эффективным.

Таким образом, наиболее эффективным использованием БЦ «Mebe One Khimki Plaza» является его текущее использование - в качестве высококлассного бизнес-центра.

#### **Заключение по наиболее эффективному использованию**

Анализ НЭИ Объектов оценки, расположенных по адресу: Московская область, г. Химки, Ленинградская ул., вл. 25, позволяет сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием БЦ «Mebe One Khimki Plaza» является его текущее использование - в качестве высококлассного бизнес-центра.

## Глава 6. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

### 6.1. Определение типа стоимости и обоснование его выбора

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчёта, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

**Рыночная стоимость объекта** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчуждён 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:

- одна сторона 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 открытый рынок 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

### 6.2. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора

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

Согласно п. 25 ФСО № 1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом».

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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. Данный подход недостаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.



**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчёте используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

Согласно Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» п. 22 б в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

#### **Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применённых подходов**

Объектом оценки является недвижимое имущество, представляющее собой комплекс БЦ «Мебе One Khimki Plaza», расположенный по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25. Оцениваемые объекты недвижимости формируют действующий БЦ класса «А».

Объекты офисной недвижимости приносят доход её владельцу. Согласно общепринятой практике, для определения стоимости доходоприносящей недвижимости наиболее применимыми являются методы доходного подхода. Основным доходом, который приносит объект офисной недвижимости, является доход от сдачи его в аренду. Таким образом, для определения величины потенциального валового дохода, рассчитывается арендная ставка, по которой данный объект сдаётся в аренду. Рыночная стоимость определяется как текущая стоимость будущих денежных потоков, генерируемых объектом.

Поскольку, на момент оценки, ожидаются существенные изменения в уровне генерируемого активом денежного потока, для определения рыночной стоимости объектов недвижимого имущества Оценщиком был применён метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода.

В ходе анализ рынка качественной офисной недвижимости Московского региона было выявлено несколько предложений, а также сделок по продаже офисных комплексов, сведения о которых представлены в Главе 4 «Анализ рынка». Однако сравнительный подход не применялся, поскольку не учитывает ключевого, по мнению Оценщика, ценообразующего фактора: генерируемого объектом дохода и перспектив его изменения, на что влияет уровень вакантных площадей, фактическая средневзвешенная ставка аренды, местоположение БЦ.

#### **Вывод:**

Исходя из вышеизложенного описания методов оценки, а также из условий, наложенных исходной задачей, Оценщик считает, что при оценке в рамках доходного подхода метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) будет наиболее предпочтительным для расчёта рыночной стоимости объекта оценки.

Расчёт стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n} \quad (1)$$

где:  $PC$  – текущая рыночная стоимость;

$C_i$  – величина прогнозного денежного потока в  $i$ -ый период;

$d$  – ставка дохода на капитал (дисконт);

$M$  – стоимость реверсии;

$n$  – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года –  $n$ ) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

## Глава 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 7.1. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

При оценке рыночной стоимости бизнес-центра Оценщиком были спрогнозированы денежные потоки от операционной деятельности офисного центра, для чего была построена финансовая модель. При построении модели Оценщиком были использованы следующие данные:

- Макроэкономические прогнозы по данным EIU (Economic Intelligence Unit);
- Бухгалтерская и финансовая отчётность ООО «МЕБЕ-Девелопмент» за 2017 – 4 мес. 2019 г.;
- Детализация выручки и общехозяйственных расходов за 2017 – 4 мес. 2019 г.;
- Актуальный арендный план БЦ «Мебе One Khimki Plaza», информация об арендопригодной площади объекта;
- Сведения о затратах на базовый ремонт помещений перед сдачей площади арендатору;
- Рыночные исследования в области офисной недвижимости.

Расчёт рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода произведён методом дисконтирования денежных потоков (метод DCF). Формула расчёта представлена в п.б.2. настоящего отчёта.

Расчёт рыночной стоимости имеет следующие этапы:

- Прогноз заполняемости арендопригодных площадей для объекта Оценки;
- Определение величины и временной структуры доходов от использования Объекта оценки в соответствии с его НЭИ;
- Определение величины и временной структуры расходов, необходимых для использования Объекта оценки в соответствии с его НЭИ;
- Определение величины и временной структуры операционных расходов, связанных с использованием Объекта оценки;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в Объект оценки;
- Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки путём дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием Объекта оценки.

Прогнозный период при построении финансовой модели был определён в интервале с 20.07.2019 г. по 31.12.2025 г., поскольку ожидается, что за этот срок произойдёт стабилизация денежных потоков с учётом выхода БЦ на целевую загрузку и увеличения ставки аренды до рыночного уровня. В качестве периода прогнозирования был принят 1 год.

#### Прогноз заполняемости

На дату оценки уровень загрузки БЦ составляет 54,4%. Однако, часть сданных площадей в объёме 3 272,66 кв.м, занимают компании, аффилированные с ООО «МЕБЕ-Девелопмент» - ЗАО «ФИРМА МЕБЕ», ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент», ООО «МЕБЕ Эксплуатация», ООО «М 25» и ООО «Управляющая компания ДЕНИЗ». С учётом финансовых проблем, испытываемых компаниями группы «Мебе», в прогнозе учтено освобождение указанных помещений в объёме 2 010 кв.м, что приведёт к снижению уровня загрузки до 48,6%. Данное предположение не касается помещения, занятого столовой, площадью 1 262,69 кв.м.

Прогноз роста загрузки площадей БЦ «Мебе One Khimki Plaza» предполагает постепенное заполнение БЦ новыми арендаторами, выход до среднерыночного уровня вакантных площадей к 2023 г. и закрепление на этом уровне.

Таблица 8.

Доля вакантных площадей в высококласных офисах по аналитике, %

Компания	2014	2015	2016	2017	2018	1 кв 2019
Knight Frank	29,8	24,4	22,9	20,2	13,6	11,50
RWAY	20,0	19,3	17,9	19,3	13,9	13,90
Blackwood	н/д	н/д	н/д	н/д	15,2	-
ILM	26,0	26,4	23,8	19,4	14,5	12,10
Colliers International	15,0	25,0	25,3	н/д	12,3	11,60
JLL	н/д	28,0	н/д	17,5	10,8	10,50
Cushman and Wakefield	17,6	23,8	31,1	25,0	10,4	12,10

Компания	2014	2015	2016	2017	2018	1 кв 2019
NAIBesar	н/д	29,2	27,9	21,3	17,0	-
Среднее значение, %	<b>21,68</b>	<b>25,16</b>	<b>24,82</b>	<b>20,45</b>	<b>13,46</b>	<b>11,95</b>
Среднерыночное значение, %	<b>19,59</b>					

Минимальная площадь, предлагаемая в аренду – 609,5 кв.м. (1/3 этажа). Прирост арендованной площади за период определяется кратно минимальной площади.

Целевой уровень вакантных площадей для оцениваемого объекта был определен в размере 19,59% от арендопригодной площади (GLA) как среднерыночное значение показателя для офисных центров класса «А» в Московском регионе за период с 2014 г. по 1 квартал 2019 г. Данное значение соответствует параметру загрузки бизнес-центра, равному 80,41%.

Таблица 9.

Прогноз заполняемости БЦ

Наименование показателя	Ед. изм.	20.07.2019 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Офисы</b>								
Арендопригодная площадь	кв. м	34 509	34 509	34 509	34 509	34 509	34 509	34 509
Сдано в аренду на начало периода	кв. м	16 757	17 976	20 414	22 852	25 290	27 750	27 750
Сдано в аренду за период	кв. м	1 219	2 438	2 438	2 438	2 460	-	-
Арендованная площадь на конец периода	кв. м	17 976	20 414	22 852	25 290	27 750	27 750	27 750
<b>Уровень загрузки</b>	<b>%</b>	<b>52,1%</b>	<b>59,2%</b>	<b>66,2%</b>	<b>73,3%</b>	<b>80,41%</b>	<b>80,41%</b>	<b>80,41%</b>
<b>Паркинг наземный</b>								
Количество машиномест	шт.	127	127	127	127	127	127	127
Сдано в аренду	шт.	123	123	123	123	123	123	123
<b>Паркинг подземный</b>								
Количество машиномест	шт.	186	186	186	186	186	186	186
Сдано в аренду на начало периода	м/м	117	134	169	169	169	169	169
Сдано в аренду за период	м/м	17	35	-	-	-	-	-

## Прогноз доходов

### Доходы от текущих арендаторов

Доходы от текущих арендаторов прогнозировались на основе информации о действующих арендных соглашениях. По состоянию на дату оценки в аренду сдано 16 757 кв. м (без учёта 2 010 кв.м, сданных аффилированным компаниям) по индивидуальным арендным ставкам для каждого арендатора.

Ключевыми арендаторами БЦ являются ЗАО «Хилти Дистрибьюшн ЛТД» (арендовано 3 662 кв. м) и ООО «Северный ветер» (арендовано 2 860,64 кв. м).

Согласно договору аренды с ЗАО «Хилти Дистрибьюшн ЛТД»: в ставку аренды по Договору аренды с ЗАО «Хилти Дистрибьюшн ЛТД» включены 21 парковочное место на наземном паркинге и 9 парковочных мест на подземном паркинге.

Прогноз доходов от аренды строился на основании данных договоров, где указана фиксированная ставка индексации, либо указаны ставки аренды и ставки эксплуатационных расходов по периодам.

При прогнозе доходов от аренды, Оценщиком сделано предположение о расторжении существующего договора аренды, заключённого с ЗАО «ФИРМА МЕБЕ», поскольку, по данным Заказчика, данным арендатором нарушаются условия договора в части своевременной оплаты аренды.

При расчёте доходов от текущих арендаторов Оценщик также исходил из допущения о том, что арендные соглашения, после истечения срока аренды будут пролонгированы с учётом прогнозируемого значения арендной ставки для площадей БЦ.

**Таблица 10.**  
Доходы от текущих арендаторов

Арендатор	Индексация	Арендуемая площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м без НДС	Срок действия	20.07.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ООО "РТ-Инвест Транспортные системы"		111		31.05.2028	1 975	2 962	3 101	3 349	3 617	3 906	4 219
Арендные ставки по периодам					26 572	26 572	27 812	30 037	32 440	35 035	37 838
ООО "РТ-Инвест Транспортные системы"		579		31.05.2028	10 250	15 375	16 093	17 380	18 771	20 273	21 894
Арендные ставки по периодам					26 572	26 572	27 812	30 037	32 440	35 035	37 838
ООО "М 25"	5,00%	1263	10 106	01.12.2024	8 933	13 622	14 304	15 019	15 770	16 558	26 817
ООО "М 25"	7,00%	0	11 449	01.10.2025	0	0	0	0	0	0	0
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент», ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»	5,00%	0	10 278	01.05.2024	0	0	0	0	0	0	0
ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»	5,00%	0	10 278	01.05.2024	0	0	0	0	0	0	0
ООО ТД "Пан Электрик"	8,00%	582	18 877	20.07.2022	7 907	12 177	13 151	14 203	11 391	11 869	12 819
ООО "Группа компаний "СтиС"	8,00%	653	16 376	14.09.2025	7 698	11 855	12 804	13 828	14 934	16 129	17 419
ООО "Центр доктора Бубновского в Химках"		345	14 499	29.10.2025	3 660	5 929	6 403	6 915	7 468	8 066	8 711
Арендные ставки по периодам					15 924	17 198	18 574	20 060	21 665	23 398	25 270
ООО "Филип Световые Решения Евразия"		1829	14 580	31.08.2023	17 774	28 794	31 098	33 586	36 273	37 307	38 836
Арендные ставки по периодам					14 580	15 746	17 006	18 367	19 836		
ЗАО "Хилти Дистрибьюшн ЛТД"		3662	10 800	16.12.2026	26 896	43 144	45 733	48 397	50 817	53 358	56 026
Арендные ставки по периодам					11 016	11 781	12 487	13 215	13 876	14 569	15 298
ООО "Р-Проджект"		29		13.03.2022	285	462	498	523	564	588	612
Арендные ставки по периодам					14 827	16 013	17 294				
ООО "Северный ветер"	8,00%	1739	10 873	30.01.2022	12 603	19 409	20 961	22 638	34 041	35 471	36 925
ООО "Первый инженер"		690		16.10.2027	5 961	9 656	10 429	11 158	11 778	12 657	13 416
Арендные ставки по периодам					12 960	13 996	15 116	16 173	17 071	18 345	19 446
ООО "НВ Техник", ООО "Северный ветер",	8,00%	236	5 400	01.06.2019	851	1 295	1 348	1 404	1 460	1 521	1 583
ООО "Группа компаний "СтиС" (склады)											
ООО "Пегас Туристик", ООО "Северный ветер"		1138		01.08.2022	7 497	12 145	13 116	14 165	14 433	23 217	24 169
Арендные ставки по периодам					9 881	10 672	11 525	12 447	12 683		
ООО "Пегас флай АМС"	8,00%	1829	10 068	31.07.2022	13 255	21 474	21 474	21 474	35 803	37 307	38 836
Арендные ставки по периодам					10 873	11 743	11 743	11 743			
ООО "Авиакомпания Икар", ООО "НВ Техник", ООО "Северный ветер"		1829		01.07.2022	12 846	20 811	22 476	23 192	35 803	37 307	38 836
Арендные ставки по периодам					10 537	11 380	12 291	12 683			
ООО "Управляющая компания ДЕНИЗ"	8,00%	0	10 278	31.11.2018	0	0	0	0	0	0	0
ИП Жуковская А С.		16		22.08.2022	134	218	235	258	316	329	342
Арендные ставки по периодам					12 500	13 500	14 580	15 975			

ООО "Премиум Мобилити Груп"	8,00%	107	10 000	29.01.2023							
ООО "Стига"		107		15.06.2023	967	1 566	1 691	1 826	2 103	2 191	2 281
Арендные ставки по периодам					13 500	14 580	15 746	17 006			
ООО "Бизнес академия Альфа промоушн"	8,00%	107	12 500	04.02.2020	895	1 450	1 799	1 951	2 103	2 191	2 281
<b>Итого</b>					<b>140 507</b>	<b>222 526</b>	<b>235 105</b>	<b>249 516</b>	<b>295 550</b>	<b>318 273</b>	<b>344 095</b>

## Доходы от новых арендаторов

Прогноз доходов от новых арендаторов строился на основе данных о текущих вакантных площадях БЦ «Мебе One Khimki Plaza» и целевых показателях загрузки.

В прогнозном периоде 2019 г. величина данной арендной ставки составляет 13 885 руб./кв. м в год без НДС, включая эксплуатационные расходы.

Оценщиком был проведён анализ ставок аренды по бизнес центрам класса «А», расположенным в Химках. В ходе анализа было выявлено 3 предложения по аренде в сопоставимых БЦ, более подробная информация о которых представлена в Главе 4 «Анализ рынка» п.4.5., табл.7. Ставки аренды по аналогичным бизнес-центрам были приведены к сопоставимой базе: к базовой арендной была прибавлена величина эксплуатационных расходов. Таким образом, в прогнозном периоде на 2019 г. величина рыночной арендной ставки составила 16 524 руб./кв. м в год без НДС, включая эксплуатационные расходы. Текущая базовая ставка в БЦ «Мебе One Khimki Plaza» ниже, чем в сопоставимых БЦ класса «А» расположенных в г. Химки, что обусловлено необходимостью привлечения в оцениваемый бизнес центр новых арендаторов и форсированной заполняемости объекта, которое будет сложно осуществить в ближайшей перспективе (в соответствии с планом загрузки площадей) при установлении арендной ставки на рыночном уровне.

В период 2019 г. по 2023 г. предполагается ежегодный рост прогнозируемой арендной ставки до рыночного уровня. Оценщик предполагает, что к 2023 г. ситуация с заполняемостью в БЦ «Мебе One Khimki Plaza» стабилизируется, и уровень вакантных площадей сравняется со средним показателем на рынке. В связи с этим, значение прогнозируемой ставки в 2023 г. будет сопоставимо с рыночной.

Далее предполагается, что когда оцениваемый объект выйдет на рыночный уровень загрузки (в 2023 г. и далее), он будет сдаваться по арендной ставке, рассчитанной на основе проведённого анализа ставок аренды по аналогичным бизнес центрам в г. Химки. Рыночная ставка корректировалась с учётом прогноза индекса потребительских цен, опубликованного EIU (Economist Intelligence Unit).

Исходя из этого предполагается, что по достижению рыночного уровня загрузки в 2023 г., помещения будут сдаваться по рыночной арендной ставке, определённой в размере 19 424 руб./кв. м (не включая НДС, включая эксплуатационные расходы).

**Таблица 11.**  
Прогноз арендных ставок

Наименование показателя	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Офисы</b>								
Текущая базовая ставка Оцениваемого БЦ, без НДС	руб./кв. м в год	12 500						
Рыночная ставка в БЦ г. Химки класса «А», без НДС	руб./кв. м в год	16 524						
Индексация	%	0%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	4,20%	4,10%
Прогноз изменения рыночной ставки в БЦ г. Химки класса «А», без НДС	руб./кв. м в год	16 524	17 234	17 941	18 677	19 424	20 239	21 069
<b>Прогнозная ставка для оцениваемого БЦ, без НДС</b>	<b>руб./кв. м в год</b>	<b>13 885</b>	<b>15 269</b>	<b>16 654</b>	<b>18 039</b>	<b>19 424</b>	<b>20 239</b>	<b>21 069</b>
Паркинг наземный, без НДС	руб./м. м в год	66 964	69 843	72 707	75 688	78 715	82 021	85 384
Паркинг подземный, без НДС	руб./м. м в год	89 792	93 653	97 493	101 490	105 550	109 983	114 492

**Таблица 12.**  
Прогноз доходов от новых арендаторов

Наименование показателя	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Новые арендаторы	кв. м	1 219	2 438	2 438	2 438	2 460	-	-
Прогноз арендной ставки	руб./кв.м	13 885	15 269	16 654	18 039	19 424	20 239	21 069
<b>Доходы от новых арендаторов</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>8 463</b>	<b>37 229</b>	<b>81 211</b>	<b>131 945</b>	<b>189 642</b>	<b>222 499</b>	<b>231 622</b>

## Прочие доходы

Среди прочих доходов БЦ менеджментом Предприятия были выделены следующие:

- Доходы от наземного паркинга;
- Доходы от подземного паркинга;
- Доходы от размещения оборудования и банкоматов;
- Компенсация электроэнергии и горячего водоснабжения;
- Прочие доходы.

Доходы от наземного и подземного паркинга прогнозировались на основе информации о действующих арендных соглашениях. По состоянию на дату оценки в аренду сдано 123 машиномест на наземном паркинге по средневзвешенной годовой арендной ставке 66 964 руб./м. м (без НДС) в год и 117 машиноместа на подземном паркинге по средневзвешенной годовой арендной ставке 89 792 руб./м. м (без НДС) в год.

По состоянию на дату оценки уровень недозагрузки наземного паркинга составляет 3,1%, уровень загрузки подземного паркинга 32%. По данным менеджмента собственника объекта, аренда каждого дополнительного машиноместа на подземном паркинге происходит при увеличении арендной площади офисных помещений на 70 кв. м. Таким образом, прогноз заполняемости подземного паркинга строился из расчёта 1 машиноместо на 70 кв. м арендованной площади.

В прогнозном периоде предполагается рост величины арендой ставки наземного и подземного паркинга на уровне ожидаемого темпа роста потребительских цен по данным ЕIU.

Доходы от размещения оборудования и банкоматов прогнозировались исходя из фактических данных о доходах от ПАО «МТС», ПАО «Вымпелком», ПАО «Мегафон» и АО «СМП», сведения о которых были в арендном плане на 01.04.2019 г. В прогнозном периоде предполагается рост доходов на уровне ожидаемого темпа роста потребительских цен по данным ЕIU.

Компенсация электроэнергии и горячего водоснабжения была спрогнозирована исходя из фактических данных о компенсационных выплатах арендаторов за услуги (согласно детализации выручки за 2018 г.). Поскольку данная статья доходов зависит от объёма арендованных площадей, Оценщиком был рассчитан фактический удельный показатель доходов, равный 396,43 руб./кв. м в год не включая НДС. В 2019 г. прогноз строился с учётом удельного дохода, растущего с темпом изменения тарифа на электроэнергию, и объёма арендованных площадей.

Прочие доходы включают в себя доходы от изготовления пропусков, предоставления услуг связи и терминала самообслуживания. Оценщиком был рассчитан фактический удельный показатель доходов, равный 86,84 руб./кв. м в год не включая НДС. С прогнозного периода 2019 г. прогноз строился с учётом удельного дохода, растущего с темпом изменения индекса потребительских цен, опубликованного ЕIU, и объёма арендованных площадей.

Таблица 13.  
Прогноз прочих доходов

Наименование показателя	Ед. изм.	20.07.2019- 31.12.2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Паркинг наземный</b>								
Арендная ставка	руб./м/м в год	66 964	69 843	72 707	75 688	78 715	82 021	85 384
Количество арендованных машиномест	шт.	123	123	123	123	123	123	123
<b>Итого</b>	<b>тыс. руб. в год без НДС</b>	<b>3 701</b>	<b>8 591</b>	<b>8 943</b>	<b>9 310</b>	<b>9 682</b>	<b>10 089</b>	<b>10 502</b>
<b>Паркинг подземный</b>								
Арендная ставка	руб./м/м в год	89 792	93 653	97 493	101 490	105 550	109 983	114 492
Количество арендованных машиномест	шт.	134	169	169	169	169	169	169
<b>Итого</b>	<b>тыс. руб. в год без НДС</b>	<b>5 406</b>	<b>15 827</b>	<b>16 476</b>	<b>17 152</b>	<b>17 838</b>	<b>18 587</b>	<b>19 349</b>
Доходы от размещения оборудования и банкоматов	тыс. руб. в год без НДС	522	718	748	778	809	843	878
<b>Компенсация платы за э/э и воду</b>								
Удельный показатель	руб./кв. м/год	408,32	420,57	433,19	446,18	459,57	471,06	482,83
<b>Итого</b>	<b>тыс. руб. в</b>	<b>7 340</b>	<b>8 585</b>	<b>9 899</b>	<b>11 284</b>	<b>12 753</b>	<b>13 072</b>	<b>13 399</b>



	год без НДС							
<b>Прочие доходы (пропуски, связь, терминалы)</b>								
Удельный показатель	руб./кв. м	89,66	93,51	97,347	101,338	105,391	109,818	114,32
<b>Итого</b>	<b>тыс. руб. в год</b>	<b>1 612</b>	<b>1 909</b>	<b>2 225</b>	<b>2 563</b>	<b>2 925</b>	<b>3 047</b>	<b>3 172</b>
<b>ИТОГО прочие доходы</b>	<b>тыс. руб. в год</b>	<b>18 581</b>	<b>35 630</b>	<b>38 291</b>	<b>41 086</b>	<b>44 007</b>	<b>45 638</b>	<b>47 300</b>

## Прогноз расходов

### Операционные расходы

Исходя из детализации счета 26 бухгалтерского учёта «Общехозяйственные расходы» за 4 мес. 2019 г. в состав операционных расходов БЦ включены:

- Оплата труда;
- Коммунальные платежи;
- ТО и эксплуатация;
- Ремонт и благоустройство территории;
- Страхование Объекта;
- Агентские услуги и маркетинг;
- Налоговые платежи (в том числе налог на имущество и плату за аренду земельных участков);
- Прочие расходы.

Расходы на оплату труда, включающие ФОТ, страхование и отчисления, составляют 21%. Эффективная ставка страховых взносов исходя из ретроспективных данных составляет 25%. Расходы на оплату труда прогнозировались с ожидаемым темпом роста средней заработной платы в РФ, опубликованным ЕIU.

В состав коммунальных платежей входит водоснабжение и электроэнергия. Исходя из того, что данные расходы зависят от объёма арендованных площадей, прогноз осуществлялся на основе фактических удельных показателей, скорректированных на изменение тарифов (с учётом индекса потребительских цен и электроэнергии соответственно), а также с учётом темпа роста арендованных площадей.

Расходы на ТО и эксплуатацию, ремонт и благоустройство территории, а также прочие расходы были спрогнозированы исходя из фактических данных за 4 мес. 2019 г., скорректированные на изменение тарифов.

Расходы на страхование спрогнозированы на основе данных за 2018 г. и эта величина фиксируется на весь прогнозный период.

Расходы на ремонт и благоустройство территории расходы на ремонт были учтены в виде затрат на плановый ремонт, рассчитанных через фактор фонда возмещения.

Для прогноза расходов по статье «Агентские услуги и маркетинг» Оценщик определил удельный показатель расходов по статье на 1 кв. м новой арендованной за период площади. Прогноз расходов строился на величине удельного показателя с учётом роста потребительских цен по данным ЕIU, а также прогноза арендованной площади за период.

**Таблица 14.**  
Прогноз операционных расходов

Показатель	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Оплата труда	тыс. руб.	13 119	27 603	29 645	31 958	34 387	35 831	37 300
ФОТ	тыс. руб.	10 536	22 167	23 808	25 665	27 615	28 775	29 955
Страховые взносы	тыс. руб.	2 584	5 436	5 838	6 293	6 772	7 056	7 345
Коммунальные платежи	тыс. руб.	17 874	29 210	33 692	38 420	42 613	43 910	45 035
Водоснабжение	тыс. руб.	738	1 060	1 235	1 423	1 593	1 660	1 728
Э/э	тыс. руб.	17 136	28 150	32 457	36 997	41 020	42 250	43 307
ТО и эксплуатация	тыс. руб.	33 283	53 696	55 898	58 190	60 517	63 059	65 645
Техническое обслуживание	тыс. руб.	26 902	41 499	43 200	44 971	46 770	48 734	50 733
Эксплуатационные расходы	тыс. руб.	6 381	12 198	12 698	13 219	13 747	14 325	14 912
Ремонт и благоустройство	тыс. руб.							
Страхование	тыс. руб.	1 053	2 106	2 106	2 106	2 106	2 106	2 106
Агентские услуги маркетинг	тыс. руб.	611	1 260	1 311	1 365	1 420	1 479	1 540

Показатель	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Агентские услуги		705	1 551	1 692	1 833	1 564	0	0
Налоговые платежи	тыс. руб.	27 862	57 112	55 735	54 363	52 994	51 636	50 283
Прочее	тыс. руб.	1 520	2 051	2 135	2 222	2 311	2 408	2 507
<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>96 028</b>	<b>174 588</b>	<b>182 214</b>	<b>190 456</b>	<b>197 911</b>	<b>200 429</b>	<b>204 414</b>

### Прогноз налога на имущество

Налог на имущество был спрогнозирован с учётом остаточной балансовой стоимости основных средств.

Ставка налога на имущество составила 2,2% согласно Закону Московской области от 21.11.2003 № 150/2003-ОЗ «О налоге на имущество организаций» с изменениями от 18.04.2019 г.

Налоговой базой для исчисления налога на имущество выступает среднегодовая остаточная стоимость ОС.

По данным бухгалтерской отчётности Предприятия балансовая стоимость объекта недвижимого имущества на конец 2 кв. 2019 г. составляет 2 479 578 тыс. руб., а амортизация – 34 401 тыс. руб. По поданным расчёта Оценщика норма ежегодных амортизационных отчислений составляет 2,32%. В прогнозном периоде предполагается ежегодное снижение остаточной балансовой стоимости объекта на величину амортизационных отчислений.

**Таблица 15.**  
Прогноз налога на имущество

Показатель	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Первоначальная стоимость на к.п.	тыс. руб.	2 978 066	2 978 066	2 978 066	2 978 066	2 978 066	2 978 066	2 978 066
Остаточная стоимость на к.п.	тыс. руб.	2 479 578	2 410 776	2 341 974	2 273 172	2 204 370	2 135 569	2 066 767
Амортизация за период	тыс. руб.	34 401	68 802	68 802	68 802	68 802	68 802	68 802
Норма амортизации ОС	%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%	2,32%
Среднегодовая стоимости ОС	тыс. руб.	2 496 779	2 445 177	2 376 375	2 307 573	2 238 771	2 169 969	2 101 168
Ставка налога на имущество	%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%	2,2%
<b>Налог на имущество</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>24 680</b>	<b>53 794</b>	<b>52 280</b>	<b>50 767</b>	<b>49 253</b>	<b>47 739</b>	<b>46 226</b>

### Прогноз арендных платежей за земельные участки

В Договорах аренды на земельные участки представлена формула расчёта величины арендной платы.

Величина арендной платы за пользования землёй определяется в соответствии с Методикой расчёта величины арендной платы в соответствии с Законом Московской области «Об установлении базового размера арендной платы за земельные участки» и Законом «О регулировании земельных отношений в Московской области».

На основании представленной методики была рассчитана величина арендной платы для земельных участков с учётом установленного базового размера арендной платы по состоянию на дату оценки и повышающих коэффициентов. Таким образом, величина арендной платы для земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010202:37, общей площадью 3 243 кв. м составила 1 375 тыс. руб. в год, величина арендной платы для земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010203:90, общей площадью 4 565 кв. м составила 1 807 руб. в год

В прогнозном периоде предполагается рост арендной платы за землю на уровне инфляции по данным ЕIU.

**Таблица 16.**  
Прогноз арендных платежей за земельные участки

Показатель	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Арендная плата за ЗУ (3 243 кв.м)	тыс. руб.	1 375	1 434	1 493	1 554	1 617	1 684	1 753
Арендная плата за ЗУ (4 565 кв.м)	тыс. руб.	1 807	1 884	1 962	2 042	2 124	2 213	2 304
<b>Итого арендная плата</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>3 182</b>	<b>3 318</b>	<b>3 455</b>	<b>3 596</b>	<b>3 741</b>	<b>3 897</b>	<b>4 057</b>

## Прочие расходы

К прочим расходам относятся расходы на ремонт и отделку перед сдачей помещений в аренду, а также расходы на плановый ремонт арендопригодных площадей.

Заказчиком были предоставлены данные о фактических расходах собственника на проведение ремонта одного этажа бизнес центра (базовая отделка). Определена на основании данных менеджмента БЦ о размере установленного бюджета затрат на ремонт, равного 35 млн руб. с НДС на этаж. Площадь этажа составляет 1 829 кв. м, соответственно, стоимость проведения такого ремонта – 16 090 руб./кв. м не включая НДС. По данным менеджмента ООО «МЕБЕ-Девелопмент» стоимость ремонта с 2016 г. до даты оценки не изменилась.

Таким образом, расходы на ремонт помещений под новых арендаторов прогнозировались исходя из объёма площадей, сданных в аренду, а также стоимости ремонта 1 кв. м, изменяющейся с учётом роста потребительских цен по данным EIU.

Кроме того, Оценщиком были определены расходы на плановый ремонт помещений, который проводится 1 раз в 15 лет. С учётом того, что GLA – 34 509 кв. м, ставка доходности – 16,70%, фактор фонда возмещения составил 1,83%. Таким образом, затраты на плановый ремонт на прогнозный 2019 г. составляют 7 089 тыс. руб.

Таблица 17.  
Прогноз прочих расходов

Показатель	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
Стоимость проведения ремонта	тыс. руб.	16 878	17 604	18 326	19 077	19 840	20 673	21 521
Площадь, которую необходимо отремонтировать	тыс. руб.	1 219	428	2 438	2 438	2 460	-	-
Затраты на ремонт помещений	тыс. руб.	20 574	7 534	44 678	46 510	48 803	-	-
Затраты на плановый ремонт	тыс. руб.	7 089	15 778	15 778	15 778	15 778	15 778	15 778
<b>Итого</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>27 664</b>	<b>23 312</b>	<b>60 456</b>	<b>62 288</b>	<b>64 581</b>	<b>15 778</b>	<b>15 778</b>

## Расчёт ставки дисконтирования

Для расчёта ставки дисконтирования оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком была определена ставка капитализации. Среднее значение коэффициента капитализации для офисной недвижимости Московского региона в 1 кв. 2019 г. составило 9,56% (по данным агентств Knight Frank, JLL, Cushman and Wakefield и Colliers International). Значения, приведённые аналитическими агентствами, соответствуют доходности объектов в сегменте «Прайм».

Таблица 18.  
Ставка капитализации для объектов офисной недвижимости Московского региона по итогам 1 квартала 2019 года, %

Источник	Ставка капитализации
Knight Frank	10,00%
JLL	9,50%
Cushman and Wakefield	9,25%
Colliers International	9,50%
<b>Среднее значение</b>	<b>9,56%</b>

Оцениваемый комплекс обладает рядом особенностей, требующих дополнительного учёта при расчёте коэффициента капитализации:

- нетипичное для класса «А» расположение за МКАД – премия 2,5%;
- низкий уровень загрузки – премия 1,25%.

Таким образом, коэффициент капитализации для БЦ «Мебе One Khimki Plaza» составил: 9,56% + 2,5% + 1,25% = **13,31%**.

Ставка дисконтирования рассчитана исходя из модели Гордона, описывающей коэффициент рекапитализации для актива, как разность ставки дисконтирования и долгосрочного темпа роста доходов.

Исходя из указанной модели, ставка дисконтирования может быть определена как сумма коэффициента капитализации и долгосрочного темпа роста.

Для расчёта ставки дисконтирования из коэффициента капитализации вычиталась норма возврата капитала, определённая методом Хоскольда (метод Хоскольда предполагает аннуитетный возврат капитала с учётом оставшегося срока экономической жизни) и был прибавлен долгосрочный темп роста, определённый как среднее значение темпа инфляции в постпрогнозный период по данным ЕIU.

В качестве безрисковой ставки принимается текущая доходность облигации ОФЗ 46020<sup>3</sup>

### Облигация ОФЗ 46020 с амортизацией долга (RU000A0GN9A7) Доходность, Цена

Облигация ОФЗ 46020 стоит сейчас 934.7 руб или 93.47% от номинала. Облигация будет полностью погашена по номиналу 2036-02-06. Если вы купите одну облигацию сейчас, то вы заплатите продавцу накопленный купонный доход 30.06 руб, а следующий купон вам будет выплачен 2019-08-14 в размере 34.41.

При этом первая купонная выплата для вас составит 4.35 руб, что подразумевает доходность первого купона 0.5%.

Облигация с амортизацией долга.

Текущая доходность облигации к погашению составляет 7.76% годовых.

Таблица 19.

Расчёт ставки дисконтирования, %

Наименование показателя	Величина	Источник
Ставка капитализации, %	13,31%	Аналитические данные, расчёт Оценщика
Нормативный период эксплуатации объекта, лет	100	ГОСТ Р 54257-2010. Надёжность строительных конструкций и оснований. Основные положения и требования
Фактический срок службы объекта, лет	6	Техпаспорт
Безрисковая ставка, %	7,76%	ОФЗ-46020 погашение 06.02.2036 г. на 19.07.2019
Норма возврата капитала, %	0,01%	$=0,0776/((1+0,0776)^{94} - 1)$
Долгосрочный темп роста, %	3,40%	Среднее значение темпа инфляции в постпрогнозный период
<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>16,70%</b>	$=13,31-0,01+3,40$

Таким образом, ставка дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости составила 16,70%.

### Определение дисконтированного денежного потока

Таблица 20.

Определение дисконтированного денежного потока

Показатель	Ед. изм.	20.07.2019-31.12.2019	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.
<b>ДОХОДЫ</b>								
Доходы от аренды	тыс. руб.	148 970	259 755	316 316	381 461	485 192	540 772	575 717
Прочие доходы	тыс. руб.	18 581	35 630	38 291	41 086	44 007	45 638	47 300
<b>ИТОГО ДОХОДЫ</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>167 551</b>	<b>295 385</b>	<b>354 607</b>	<b>422 548</b>	<b>529 198</b>	<b>586 410</b>	<b>623 017</b>
<b>РАСХОДЫ</b>								
Операционные расходы	тыс. руб.	96 028	174 588	182 214	190 456	197 911	200 429	204 414
Прочие расходы	тыс. руб.	27 664	23 312	60 456	62 288	64 581	15 778	15 778
<b>ИТОГО РАСХОДЫ</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>123 692</b>	<b>197 901</b>	<b>242 670</b>	<b>252 743</b>	<b>262 493</b>	<b>216 207</b>	<b>220 192</b>
<b>DCF</b>								
Чистый денежный поток	тыс. руб.	43 859	97 485	111 937	169 804	266 706	370 203	402 825
Ставка дисконтирования	%	16,70%	16,70%	16,70%	16,70%	16,70%	16,70%	16,70%
Период дисконтирования		0,22	0,95	1,95	2,95	3,95	4,95	5,95
Фактор дисконтирования		0,966	0,864	0,740	0,634	0,543	0,466	0,399
<b>DCF</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>42 367</b>	<b>84 201</b>	<b>82 846</b>	<b>107 688</b>	<b>144 933</b>	<b>172 383</b>	<b>160 727</b>

<sup>3</sup> <https://smart-lab.ru/q/bonds/SU46020RMFS2/>

## Определение рыночной стоимости объектов недвижимого имущества и права аренды земельных участков

Стоимость в постпрогнозном периоде была определена по формуле Гордона с применением терминального темпа роста равного 3,40%.

**Таблица 21.**  
Расчёт ставки дисконтирования, %

Наименование показателя	Ед. измер.	Величина
Сумма дисконтированных денежных потоков	тыс. руб.	795 145
Темп роста в постпрогнозном периоде	%	3,40%
Коэффициент капитализации	%	13,31%
Стоимость в постпрогнозном периоде	тыс. руб.	3 129 384
Фактор дисконтирования		0,369
Приведённая стоимость в постпрогнозном периоде	тыс. руб.	1 155 817
Рыночная стоимость Объекта оценки	<b>тыс. руб. без НДС</b>	<b>1 950 962</b>

Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества и права аренды земельных участков, принадлежащих ООО «МЕБЕ-Девелопмент» по состоянию на 19.07.2019 составила округлённо: **1 950 962 000 руб.** не включая НДС.

Задание на оценку подразумевает разбивку комплекса недвижимости по элементам. Земельные участки и инженерные сети приняты в разбивке исходя из кадастровой стоимости, неотделимое оборудование и сети, без которых не может полноценно функционировать бизнес-центр класса А, приняты по балансовой стоимости исходя из допущения, что были приобретены относительно недавно, индексация их первоначальной стоимости компенсируется накопленным износом.

**Таблица 22.**  
Итоги определения рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. включая НДС
	<b>Объекты в залоге:</b>		
1	Здание, назначение – нежилое, 23-этажное (подземных этажей-3), общая площадь 41 632,3 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25, кадастровый номер 50:10:0010202:1499 (БЦ Мебе One Khimki Plaza)	1 904 907 102	2 285 888 522
	1.1. Подъёмник грузопас. МСМ TWIN № 7120059	199 153	238 983
	1.2. Коммутационное оборудование WS-C2960S-48FPD-L (5 блоков с ИБП на 19 этаже и 3 блока с ИБП в подземном помещении)	2 966 102	3 559 322
	1.3. Оборудование беспроводной передачи AIR-CT5508-K9	635 593	762 712
	1.4. Система контроля доступа в здание и на этажи	521 017	625 220
	1.5. Противопожарная сигнализация, в комплексе с пожаротушением, дымоудалением (внутри здания)	1 580 006	1 896 007
	1.6. Система АИИСКУЭ	419 068	502 881
2	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения, площадью: 3 243 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010202:37, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25	26 507 504	31 809 005
3	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населённых пунктов – для благоустройства, площадью 4 565 кв. м., кадастровый (или условный) номер 50:10:0010203:90, расположенный по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25	18 443	22 132
	<b>Итого по залоговому имуществу</b>	<b>1 937 753 987</b>	<b>2 325 304 784</b>
	<b>Незаложенные объекты:</b>		
	<b>Инженерные сети:</b>		
4	Сооружение, назначение – теплосеть, протяжённостью 223 м., кадастровый номер 50:10:0010202:1515	716 154	859 385
5	Сооружение, назначение – электроснабжение 10 кВ, протяжённость 1445 м, кадастровый номер 50:10:0000000:15457	1 300 352	1 560 422

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. включая НДС
6	Сооружение, назначение – ливневая канализация, протяжённость 297 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15455	491 236	589 483
7	Сооружение, назначение – хозяйственно-бытовая канализация, протяжённость 302 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15456	499 506	599 407
10	Сооружение, назначение – водопровод, протяжённость 85 м., кадастровый номер 50:10:0000000:15458	107 545	129 054
	<b>Оборудование и сети, функционально связанные со зданием БЦ</b>		
11	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 1	29 661	35 593
12	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 2	29 661	35 593
13	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 3	29 661	35 593
14	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 4	29 661	35 593
15	Сервер intel 1xCORE 2 Duo 5	29 661	35 593
16	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 1	88 983	106 780
17	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 2	88 983	106 780
18	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 3	88 983	106 780
19	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 4	88 983	106 780
20	Сервер intel 1xXeon QuardCore T5310 5	88 983	106 780
21	Дизельная блочная электрическая подстанция	932 203	1 118 644
22	Серверное оборудование IBM System x 3650 M4	5 932 203	7 118 644
23	Сплит система (серверная Мебе Плаза) состоящая из 2х кондиционеров, и блока управления	127 119	152 542
24	Пользовательское оборудование E4S28AA HP t510 Thin Client (укомплектовано 67 мест на 19-м этаже)	1 355 932	1 627 119
25	Сервер IBM ExpSel*3650M4	135 593	162 712
26	Оборудование телефонии R-CBE6K-K9 Cisco Business Edition 6000, с возможностью использования с каждого рабочего места 19-го этажа	1 016 949	1 220 339
	<b>Итого по незалоговому имуществу</b>	<b>13 208 013</b>	<b>15 849 616</b>
	<b>Всего</b>	<b>1 950 962 000</b>	<b>2 341 154 400</b>

## Глава 8. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский Кодекс РФ.
2. Налоговый Кодекс РФ
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Стандарты и правила Некоммерческого партнёрства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённые Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25 января 2013 г., №101/2015 от 13 октября 2015 г.

## ПРИЛОЖЕНИЯ



**Приложение 1. Сведения о сделках по продаже площадей в высококлассных офисах Московского региона**

Наименование БЦ	Класс	Местоположение	Округ	Площадь, кв. м	Общая стоимость за весь объект, руб. (включая НДС)	Стоимость за 1 кв. м, руб. (включая НДС)	Дата	Примечание	Ссылка
Бизнес центр «Акварин III»	A	Москва, Озерковская набережная, 24	ЦАО	19 765	5 251 000 000	265 668	23.04.2019		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=10349&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=10349&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Бизнес центр «Омега Плаза»	B+	Москва, улица Ленинская Слобода, 19	ЮВАО	4 219	365 550 001	86 642	08.02.2019	Продажа встроенного помещения	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9923&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9923&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Бизнес центр «Фили Град»	A	Москва, Береговой проезд, 5Ак1	ЗАО	1 155	264 775 000	229 242	18.10.2018	Продажа встроенного помещения	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9816&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9816&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Бизнес центр «Декарт»	B+	Москва, проспект Андропова, 18к9	ЮВАО	30 895	4 200 000 000	135 946	08.10.2018		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Бизнес центр «Порохофф»	B+	Москва, Очаковское шоссе, 28	ЗАО	4 700	400 000 000	85 106	11.10.2018		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9792&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Бизнес центр «Дежнев Плаза»	B+	Москва, проезд Дежнёва, 1	СВАО	1 086	100 170 300	92 238	27.09.2018	Продажа встроенного помещения	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=10411&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=10411&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Бизнес центр «Легион-1»	A	Москва, улица Большая Ордынка, 40с4	ЦАО	56 991	9 928 541 168	174 214	28.09.2018		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9716&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9716&amp;layer=list&amp;salefrm=6&amp;freg=19,27&amp;fseg=2&amp;fdate=115.00;124&amp;ftype=26,22&amp;fcost=99,44;120001</a>
Торговоофисный центр «Тропикана»	A	Москва, улица Красная Пресня, 24	ЦАО	15 000	н/д	н/д	III кв 2018		<a href="#">RWAY</a>
Бизнес центр «Крылатские холмы»	A	Москва, улица Крылатская, 15	ЗАО	9 319	н/д	н/д	III кв 2018		<a href="#">RWAY</a>

Бизнес центр «Дом Парк Культуры»	B+	Москва, Зубовский бульвар, 11 А	ЦАО	6 500	н/д	н/д	IV кв 2018		<a href="#">RWAY</a>
Бизнес центр «Comcity»	A	Москва, Киевское шоссе, 6	НАО	5 400	н/д	н/д	IV кв 2018		<a href="#">RWAY</a>
Бизнес центр «Суворов Плаза»	A	Москва, улица Кульнева, 12	ЗАО	300 000	н/д	н/д	09.11.2018		<a href="https://realty.rbc.ru/news/5be550499a7947b63ce36230">https://realty.rbc.ru/news/5be550499a7947b63ce36230</a>
Бизнес центр "Воздвиженка"	A	Москва, улица Воздвиженка, 10	ЦАО	66 474	10 000 000 000	150 435	20.06.2017		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9231&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9231&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00</a>
Бизнес-центр "Сименс"	A	Москва, Большая Татарская улица 11	ЦАО	28 864	5 656 000 000	195 953	10.04.2017		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9155&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9155&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00</a>
Бизнес-цент "Лотос"	A	Москва, улица Одесская, вл. 2	ЮЗАО	8 500	1 400 000 000	164 706	28.12.2016	Помещения располагаются со второго по седьмой этаж здания и парковка на 100 автомобилей	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9083&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=9083&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00</a>
Бизнес-центр «Савеловский Сити»	A	Москва, улица Новодмитровская, д.2	ЦАО	1 401	210 150 000	150 000	10.08.2016	Продажа этажа	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8899&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8899&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00</a>
Бизнес-парка "Solutions"	B+	Москва Варшавское шоссе 150	ЮАО	18 840	1 224 600 000	65 000	25.07.2016	9-ти этажный корпус	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8884&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8884&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00</a>
Бизнес-центр «Март плаза»	A	Москва, улица Сергея Макеева, 13	ЦАО	33 370	4 770 000 000	142 943	10.05.2016	Продажа 100% долей акций ОАО	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.00</a>
Офисная часть в Башне "Эволюция" в ММДЦ Москва-Сити	A	Москва, Пресненская набережная, д. 4, стр. 2	ММДЦ Москва-Сити	80 000	19 800 000 000	247 500	26.04.2016	Покупатель приобрел только офисную часть здания (80 000 кв.м).	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.01">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.01</a>

Бизнес-центр "Парк Победы"	А	Москва, улица Василисы Кожинной, вл. 1	ЗАО	10 000	2 000 000 000	200 000	18.04.2016		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.02">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.02</a>
Бизнес-центр "Евразия" в Москва-Сити	А	Москва, Пресненская набережная, д. 14	ММДЦ Москва-Сити	193 405	48 500 000 000	250 769	12.04.2016		<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.03">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.03</a>
МФК "Водный"	А	Москва, Головинское шоссе, д. 5	САО	8 000	1 400 000 000	175 000	28.12.2015	Помещения занимают 3 этажа	<a href="http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.04">http://www.sold-online.ru/deals/#/?card=8643&amp;layer=list&amp;fsalefrm=6&amp;freg=27&amp;ftype=26&amp;fseg=2&amp;fdat e=79.00;103.04</a>
Бизнес-центра President Plaza	А	Москва, Кутузовский проспект, 32, корп. 2	ЗАО	193 611	21 887 772 200	113 050	11.08.2016		<a href="https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/08/11/652582-sberbank-stal-vladeltsem-biznes-tsentra-president-plaza">https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/08/11/652582-sberbank-stal-vladeltsem-biznes-tsentra-president-plaza</a>
МФК "ВТБ Арена парк"	А	Москва, Ленинградский проспект	САО	9 000	н/д	н/д	08.07.1905	планируемая ставка капитализации по данному активу будет превышать 12%	<a href="http://vtb-arena.com/press/news/pervaya-ofisnaya-sdelka-proekta-vtb-arena-park">http://vtb-arena.com/press/news/pervaya-ofisnaya-sdelka-proekta-vtb-arena-park</a>
Бизнес-центр Wordstar Tower	А	Москва, Беговая улица, 3 с1	САО	135 555	27 792 889 500	205 030	16.06.2016		<a href="https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/06/17/645695-strukturi-rosnefti-poluchili-biznes-tsentri-nordstar-">https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2016/06/17/645695-strukturi-rosnefti-poluchili-biznes-tsentri-nordstar-</a>
Башня "Око" в деловом центре "Москва-Сити"	А	Москва, Пресненская набережная, д. 14	ММДЦ Москва-Сити	55 000	14 415 511 600	262 100	27.07.2016	часть помещений	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3048389">https://www.kommersant.ru/doc/3048389</a>
БЦ «Аврора Бизнес Парк»	А	Москва, Садовническая улица, 82 с2	ЦАО	126 000	32 325 000 000	256 548	за 2016 год	не денежная форма	<a href="http://comestate.ru/interview/klyuchevye-sdelki-na-rynke-kommercheskoy-ndvijimosti-moskvy-v-2016-godu">http://comestate.ru/interview/klyuchevye-sdelki-na-rynke-kommercheskoy-ndvijimosti-moskvy-v-2016-godu</a>
«Ю-квартал» (Башня 2)	А	Москва, Пресненская набережная, 10, стр.2	ММДЦ Москва-Сити	74 655	24 900 000 000	333 534	02.11.2017		<a href="https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/11/02/740370-ofis-dlya-chinovnikov">https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/11/02/740370-ofis-dlya-chinovnikov</a>
Инком сити	В+	Москва, 1-й Красногвардейский проспект, 7, стр. 1	ММДЦ Москва-Сити	10 000	1 200 000 000	120 000	16.02.2017		<a href="https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/02/16/677892-rosselhozbank-moskva-siti">https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2017/02/16/677892-rosselhozbank-moskva-siti</a>

ВТБ Арена Парк	A	Москва, Ленинградский проспект, 36, строение 13	ОАО	9 034	н/д	н/д	4 кв. 2017	<a href="#">RWAY</a>
SkyLight	A	Москва, Ленинградский проспект, 39	ОАО	4 500	н/д	н/д	4 кв. 2017	<a href="#">RWAY</a>
МФК Воздви- женка-Центр	A	Москва, Воздвиженка улица 10	ЦАО	66 700	н/д	н/д	4 кв. 2017	<a href="#">RWAY</a>
Solution	A	Москва, Кировоградская улица, 23А к1	ЮАО	43 700	н/д	н/д	4 кв. 2017	<a href="#">RWAY</a>
Легион 2	A+	Москва, улица Большая Татарская	ЦАО	29 700	н/д	н/д	4 кв. 2017	<a href="#">RWAY</a>
Aquamarine III (стр. 2,4)	A	Москва, Озерковская набережная, 22	ЦАО	43 360	н/д	н/д	4 кв. 2017	<a href="#">RWAY</a>
БЦ Лотос	A	Москва, Одесская улица, д. 2	ЮЗАО	12 831	1 900 000 000	148 438	1 кв. 2018	<a href="https://zдание.info/2390/2391/news/11911">https://zдание.info/2390/2391/news/11911</a>
БЦ Pallau-RB	A	Московская обл, Петропавловский пер., 2	за МКАД	29 900	3 250 000 000	108 696	11.01.2018	<a href="https://zдание.info/3697/3698/news/11654">https://zдание.info/3697/3698/news/11654</a>

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

Дата 28.05.2019

№ 00-00-4001/5110/2019-56875

На основании запроса от 20.05.2019, поступившего на рассмотрение 20.05.2019, сообщаем, что правообладателю

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ", ИНН: 5047134383, ОГРН: 1125047012364, дата гос.регистрации: 09.07.2012; адрес места нахождения: обл.Московская, г.Химки, обл.Московская, г.Химки, Ленинградская улица, стр 25, по состоянию на 20.05.2019 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1. 1.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:10:0000000:15456
	Назначение объекта недвижимости:	Хозяйственно-бытовая канализация
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, владение 25
	Площадь:	Протяженность 302 м
1.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	04.06.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-10/039/2014-189
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 №RU 50301000-2

	дата государственной регистрации прекращения права:	
1.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
1.3.1.	вид:	Арест, наложить арест, запретить собственнику распоряжаться данным недвижимым имуществом
	номер государственной регистрации:	50:10:0000000:15456-50/001/2018-1
2. 2.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:10:0000000:15458
	Назначение объекта недвижимости:	Водопровод
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, владение 25
	Площадь:	Протяженность 85 м
2.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-10/040/2014-722
	основание государственной	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от

	регистрации:	24.01.2014 №RU50301000-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
2.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3. 3.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:10:0000000:15455
	Назначение объекта недвижимости:	Ливневая канализация
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, владение 25
	Площадь:	Протяженность 297 м
3.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	29.05.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-10/040/2014-588
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 №RU 50301000-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	

	3.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	3.3.1.	вид:	Арест, наложить арест, запретить собственнику распоряжаться данным недвижимым имуществом
		номер государственной регистрации:	50:10:0000000:15455-50/001/2018-1
4.	4.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	50:10:0010202:1515
		Назначение объекта недвижимости:	Теплосеть
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, владение 25
		Площадь:	Протяженность 223 м
	4.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	29.05.2014
		номер государственной регистрации:	50-50-10/040/2014-725
		основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 №RU50301000-2
		дата государственной регистрации прекращения	



	права:	
4.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.3.1.	вид:	Арест, наложить арест, запретить собственнику распоряжаться данным недвижимым имуществом
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1515-50/001/2018-1
5. 5.1.	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	50:10:0010202:1499
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое здание
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, строен. 25
	Площадь:	41632, 3 кв. м
5.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	16.04.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-10/032/2014-740
	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 №RU 50301000-2
	дата государственной	

	регистрации	прекращения	
	права:		
5.3.	Ограничение	прав	и
	обременение		объекта
	недвижимости:		
5.3.1.	вид:	Аренда, Нежилое помещение №10 площадью 14, 1кв.м., этаж 19 здания по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499	
	номер государственной регистрации:	50-50-10/052/2014-602	
5.3.2.	вид:	Аренда, Нежилые помещения общей площадью 1702, 60кв.м., в составе: нежилое помещение №2 общей площадью 34, 5кв.м., на 1 этаже, нежилые помещения №№1-51 общей площадью 1668, 10кв.м на 2 этаже Здания по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499	
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/005/2015-190/2	
5.3.3.	вид:	Ипотека	
	номер государственной регистрации:	50-50-10/032/2014-741	
5.3.4.	вид:	Аренда, Нежилые помещения общей площадью 102, 7 кв.м., состоящие из помещений №№9, 10, 15 и 23 расположенные на 19 этаже по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499	
	номер государственной регистрации:	50-50-10/052/2014-237	

5.3.5.	вид:	Аренда, помещения №№ 1-8, 12-14, 19-22, 24-45 общей площадью 1376, 94 кв.м., расположенных на 19 этаже Делового центра расположенного по адресу Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499, Здание, назначение: нежилое, 23 - этажный (подземных этажей - 3), общая площадь 41 632, 3 кв.м
	номер государственной регистрации:	50-50-10/052/2014-303
5.3.6.	вид:	Аренда, Часть нежилого помещения №10, общей площадью 578, 64 кв.м., расположенное на 3 этаже по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-2223/2
5.3.7.	вид:	Аренда, Часть здания: помещение общей площадью 337, 83 кв.м., помещение общей площадью 243, 95 кв.м., на 3 этаже, расположенное по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499, Здание
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-4467/2
5.3.8.	вид:	Аренда, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, Нежилое помещение № 3, расположенное на первом этаже, общая площадь 111, 49 кв.м
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/006/2015-4468/2
5.3.9.	вид:	Аренда, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, Часть нежилого помещения № 4 и № 10, 17 этаж, общая площадь 652, 89 кв.м

	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/004/2015-5615/2
5.3.10.	вид:	Аренда, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499, часть нежилого помещения №26, площадь 235, 70 кв.м, на 1 этаже
	номер государственной регистрации:	50-50/010-50/010/001/2016-1169/2
5.3.11.	вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 3 657, 26 кв.м., расположенные на 14-15 этажах делового центра, по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2017-6
5.3.12.	вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 1828, 63 кв.м., расположенные на 16 этаже по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499/8
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2017-17
5.3.13.	вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 1738, 63 кв.м., расположенные на 18 этаже по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499/9
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2017-19
5.3.14.	вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 344, 72 кв.м., расположенные на отметке +4.95 на 1 этаже здания, по адресу: Московская область, г

		Химки, ул Ленинградская, стр 25
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/009/2017-36
5.3.15.	вид:	Аренда, Нежилые помещения, общей площадью 689.93кв.м., расположенные на 11 этаже по адресу: Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2018-43
5.3.16.	вид:	Аренда, Нежилое помещение общей площадью 28, 82кв.м., являющиеся частью нежилого помещения №26 на 1-м этаже Делового центра, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499, Здание, назначение: нежилое, 23 - этажный (подземных этажей - 3), общая площадь 41 632, 3 кв.м
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2018-48
5.3.17.	вид:	Аренда, Нежилое помещение общей площадью 13, 66кв.м., являющиеся частью нежилого помещения №26 на 1-м этаже Делового центра, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2018-51
5.3.18.	вид:	Аренда, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, часть нежилого помещения, назначение: нежилое, 3 - этаж, площадь 92, 46 кв.м
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/010/2018-54

5.3.19.	вид:	Аренда, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, часть объекта 50:10:0010202:1499/16, общей площадью 654, 9 кв.м.
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/001/2018-74
5.3.20.	вид:	Аренда, в аренду передается часть нежилого помещения с кадастровым номером 50:10:0010202:1499/17 общей площадью 466, 10 кв.м.
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/001/2018-78
5.3.21.	вид:	Аренда, Часть здания, общей площадью 707, 6 кв.м, на которую распространяется ограничение(обременение) прав, образована в связи с заключением договора аренды №35 от 01.07.2018г. сроком на 4 года.
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/001/2018-80
5.3.22.	вид:	Аренда, Московская область, г Химки, ул Ленинградская, стр 25, кад.№ 50:10:0010202:1499, Здание, назначение: нежилое, 23 - этажный (подземных этажей - 3), общая площадь 41 632, 3 кв.м
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/001/2018-82
5.3.23.	вид:	Аренда, Часть здания, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, строен.25 , расположенная на 17 этаже, 50:10:0010202:1499/19, общей площадью 816.6 кв.м.
	номер государственной	50:10:0010202:1499-50/001/2018-84

	регистрации:	
5.3.24.	вид:	Арест, наложить арест, запретить собственнику распоряжаться данным недвижимым имуществом
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/001/2018-86
5.3.25.	вид:	Аренда, часть объекта, кад. № 50:10:0010202:1499/20, на 17-ом этаже площадью 322, 2 кв.м.
	номер государственной регистрации:	50:10:0010202:1499-50/001/2019-88
6. 6.1.	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
	Кадастровый номер:	50:10:0000000:15457
	Назначение объекта недвижимости:	Электроснабжение 10 кВ
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Адрес:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, владение 25
	Площадь:	Протяженность 1445 м
6.2.	Вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	02.06.2014
	номер государственной регистрации:	50-50-10/040/2014-762

	основание государственной регистрации:	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 24.01.2014 №RU50301000-2
	дата государственной регистрации прекращения права:	
6.3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	и не зарегистрировано
7.	Получатель выписки:	Панченко Денис Валерьевич

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации. Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Инженер 1 категории  
(полное наименование должности)

(подпись, М.П.)

Топчий Анна Сергеевна  
(инициалы, фамилия)



АК ДЕНС

**ДОГОВОР** аренды земельного участка № ЮА- 99

г. Химки, Московская область

«02» АПРЕЛЯ 2012 г.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ** *Администрация городского округа Химки Московской области*

*(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)*

Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525 ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица 50 №001494823 от 04.12.2002г.),

*(дата и место гос. регистрации)*

в лице **Первого заместителя Главы Администрации городского округа Валова Алексея Васильевича,**

*(ФИО, должность представителя Арендодателя)*

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 26.04.2010 № 51-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки Московской области»,

*(дата документа и наименование органа, принявшего его)*

**АРЕНДАТОР** *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

*(наименование юридического лица)*

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, ИНН 7703719056, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107746282203 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство: серия 77 № 013684738 от 13.04.2010),

*(дата и место гос. регистрации)*

в лице

**Генерального директора Коратеша Бедри Окана,**

*(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)*

действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», во исполнение *постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 02.03.2012 № 317 «О предоставлении в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010202:37, расположенного по адресному ориентиру Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25»,* заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью **3243 кв.м**, категория земель - **земли населенных пунктов**, с кадастровым номером **50:10:0010202:37**, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (далее – Участок), прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресному ориентиру: **Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25**, вид разрешенного использования: **для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения.**

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

1.3. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка составляет *49 (сорок девять) лет* с момента передачи Участка по акту приема-передачи (Приложение № 3).

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. Стороны установили, что условия настоящего договора, в том числе касательно порядка, размера и сроков уплаты арендной платы, применяются к их отношениям, возникшим до государственной регистрации договора, начиная с момента подписания акта приема-передачи Участка.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

**Банк получателя:** р/с 40101810600000010102, Отделение №1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001.

**Получатель:** Управление Федерального казначейства по Московской области (Финансовое управление Администрации городского округа Химки), ИНН 5047105840, КПП 504701001, ББК 90411105012040000120, ОКАТО 46483000000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.3 настоящего Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

3.5. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором по новым базовым ставкам и коэффициентам к ним, в случае изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), установленного законами Московской области, и любых коэффициентов, установленных Законом Московской области от 07.06.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (коэффициента, учитывающего условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности Арендатора на земельном участке – Кд, или повышающего коэффициента для видов деятельности и условий использования земельных участков – Пкд, или коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования – Км).

Уведомление Арендатора об изменениях базового размера арендной платы, коэффициентов к ней, не производится. Арендатор считается уведомленным о произошедших изменениях и его обязанность уплачивать арендную плату по новым базовым ставкам/коэффициентам возникает с момента вступления в силу (не ранее опубликования)

соответствующих законодательных актов об установлении нового базового размера арендной платы (Закон Московской области), об изменении коэффициентов, устанавливаемых Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области», или муниципальных правовых актов, принятых в соответствии с данным Законом.

Размер арендной платы считается измененным и подлежит уплате Арендатором по вновь установленным ставкам/коэффициентам без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор, при условии, что такие изменения производятся не чаще одного раза в год.

Первый платеж по новым ставкам/коэффициентам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующего после введения новых ставок/коэффициентов арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.3 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора или в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ в следующих случаях:

- использование Участка не по целевому назначению;
- невнесение арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесение ее не в полном объеме на протяжении указанного периода;
- не освоение и не использование Участка в течение трех лет.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании – общественно-политическом издании городского округа Химки «Химкинские новости» и путем размещения информации на стендах Администрации.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

- 4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.
- 4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендодателя.
- 4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.
- 4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.
- 4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.
- 4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю один экземпляр оригинала соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.
- 4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.
- 4.4.10. Выполнять работы по благоустройству и уборке территории, прилегающей к арендованному Участку, в соответствии с Приложением № 4 (План благоустройства земельного участка) к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.
- 4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.
- 4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.
- 4.4.13. Заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, либо осуществлять вывоз мусора и благоустройство Участка самостоятельно, соблюдать санитарные правила и правила пожарной безопасности.
- 4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

## **5. Ответственность Сторон**

- 5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.
- 5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 5.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 5 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## **6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя или по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по основаниям, указанным в п. 4.1.1 настоящего Договора путем направления Арендатору соответствующего уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении. В этом случае Договор считается расторгнутым по истечению одного месяца с момента получения Арендатором уведомления или в случае неполучения Арендатором уведомления и возврата уведомления – в течение одного месяца с момента отправки уведомления Арендатору.

6.4. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Московской области.

## **8. Особые условия договора**

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий Договор составлен на 6 листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Химкинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.5. Обременение земельного участка: земельный участок не обременен правами других лиц.

## **9. Приложения к Договору**

9.1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 1).

9.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).

9.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).

9.4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

## 10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки Московской области

Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15

ИНН/КПП 5047009801/504701001

Расчетный счет № 40204810700000002234 Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России,

БИК 044583001

телефон: 572-52-36

телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»

Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2

Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, вл. 21, стр. 2, 6-й этаж

ИНН/КПП 7703719056 / 770301001

Расчетный счет № 40702810500001011561

Банк: КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО)

БИК 044525347

к/с 30101810100000000347

телефон: 8 (495) 580-70-35

телефакс: 8 (495) 580-70-36


## 11. Подписи Сторон

За Арендодателя:

За Арендатора:

*Первый заместитель Главы Администрации  
городского округа Химки*

*Генеральный директор  
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

  
\_\_\_\_\_/А.В. Валов/

  
\_\_\_\_\_/Б.О. Короткий/



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

20.02.2012 № МО-12/3В-99542

В.1

1	Кадастровый номер 50:10:0010202:37		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
<b>Общие сведения</b>							
4	Предыдущие номера: _____		Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.02.2012				
5	_____						
7	Местоположение: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25						
8	Категория земель: _____						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
9	Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественного назначения						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____						
11	Площадь: 3243 +/- 20 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): _____	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): _____	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: _____						
16	Особые отметки: _____						
17	_____						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки		18.1	Номера образованных участков: 50:10:0010202:37			
			18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____			
			18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____			

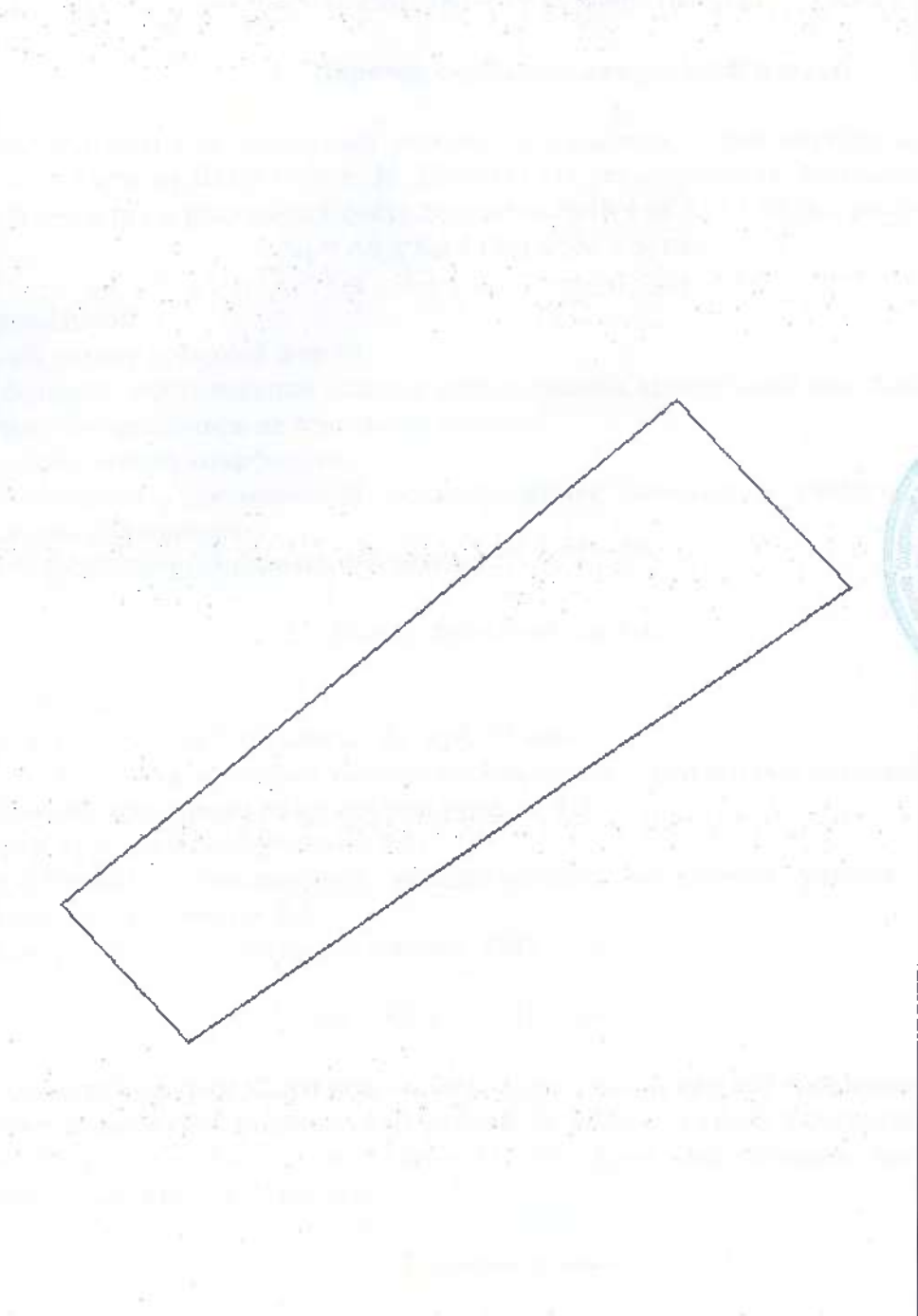
Начальник ХИМКИНСКОГО ОТДЕЛА  
(наименование должности)

М.П. (подпись)

Д. Г. ЩУКИН  
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2  
20.02.2012 № МО-12/ЗВ-99542

1	Кадастровый номер 50:10:0010202:37	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
	План (чертеж, схема) земельного участка				
4					
5	Масштаб 1:1000	Условные знаки: —			

Начальник Химкинского отдела  
(наименование должности)



Д.Г. ШУКИН  
(инициалы, фамилия)



## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 1. Порядок определения арендной платы:

Размер арендной платы за Земельный участок определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.09.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и решением Совета депутатов №48/4 от 27.11.2009 г. по формуле:

$Aп = Aб \times Kд \times Пкд \times Kм \times S$ , где:

Ап – арендная плата;

Аб – базовый размер арендной платы;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд – корректирующий коэффициент;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S – площадь арендуемого земельного участка.

### 2. Расчет арендной платы:

Ап – арендная плата

Аб – базовый размер арендной платы *52 руб. 93 коп.*

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке *1,5*

Пкд – корректирующий коэффициент *1,2*

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования *1,5*

S – площадь арендуемого земельного участка *3243 кв.м.*

$Aп = Aб \times Kд \times Пкд \times Kм \times S$ ,

Годовой размер арендной платы на 2012 г. составляет *463 460 (четыреста шестьдесят три тысячи четыреста шестьдесят) рублей 38 копеек*. Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок составляет *115 865 (сто пятнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) рублей 09 копеек*.

### 3. Подписи сторон:

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы  
Администрации городского округа Химки*

  
/ Валов А.В. /

МП

За Арендатора:

*Генеральный директор  
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

  
/ Б.О. Коротеш /

МП

### Акт приема-передачи земельного участка

г. Химки, Московская область

«09» Апреля 2012 г.

Арендодатель Администрация городского округа Химки Московской области

Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15,

в лице Первого заместителя Главы Администрации городского округа Валова Алексея Васильевича,

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 26.04.2010 № 51-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки Московской области», и

Арендатор Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»

(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, ИНН 7703719056, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107746282203 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство: серия 77 № 013684738 от 13.04.2010),

в лице

Генерального директора Коратеша Бедри Окана,  
(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Договором аренды земельного участка № ЮА - 99 от «09» Апреля 2012г. и ст. 611 Гражданского кодекса подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 3243 кв.м, с кадастровым номером 50:10:0010202:37, категория земель – земли населенных пунктов, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25 (далее – Участок), для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к Договору аренды (Приложение №1) и являющимся его неотъемлемой частью.

2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

3. Арендатором Участок осмотрен, Участок ему передан в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и назначению имущества со всеми необходимыми для использования Участка документами. Участок не обременен правами других лиц. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Участку не имеется.

#### 4. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки Московской области

Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15

ИНН/КПП 5047009801/504701001

Расчетный счет № 40204810700000002234 Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России,

БИК 044583001

телефон: 572-52-36      телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»

Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2

Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, вл. 21, стр. 2, 6-й этаж

ИНН/КПП 7703719056 / 770301001

Расчетный счет № 40702810500001011561

Банк: КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО)

БИК 044525347

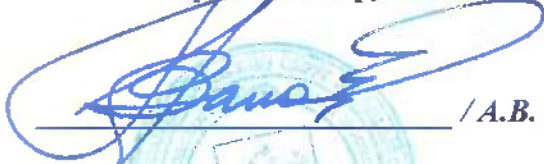
к/с 30101810100000000347

телефон: 8 (495) 580-70-35      телефон: 8 (495) 580-70-35

#### 5. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы Администрации  
городского округа Химки*



/ А.В. Валов /



За Арендатора:

*Генеральный директор  
ЗАО «Дениз-Девелопмент»*

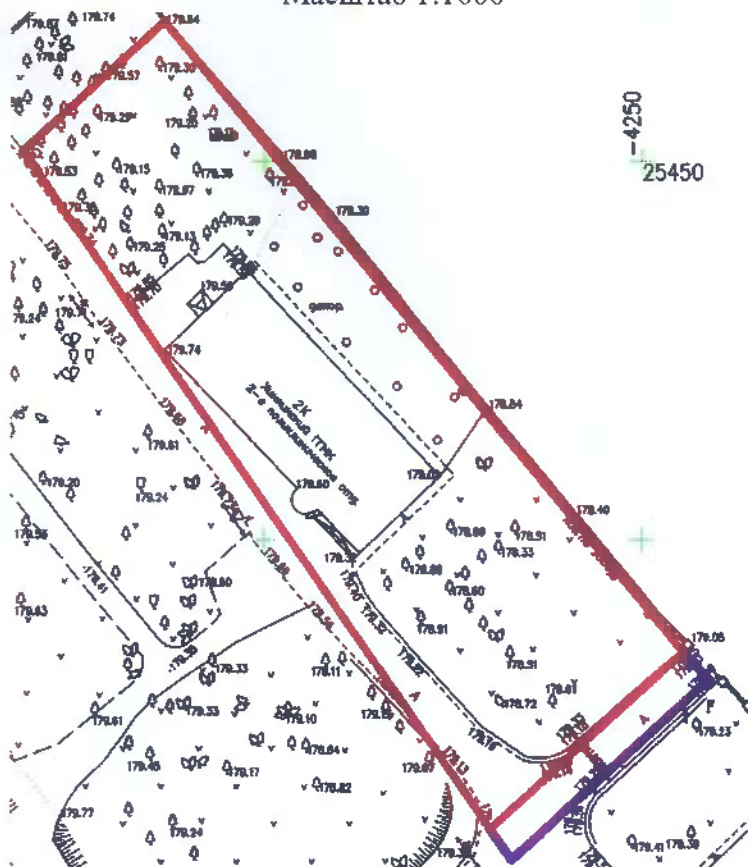




/ Б.О. Коротеиш /



**ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
(ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПЛАНА г. ХИМКИ)**

Масштаб 1:1000



-  - граница земельного участка площадью 3243 кв.м, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25, передаваемого в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» для строительства и эксплуатации объекта многофункционального общественно-делового назначения.
-  - граница земельного участка, закреплённого за арендатором по благоустройству и уборке прилегающей территории.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа Химки



И.В. Иванова

Генеральный директор ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»

Б.О. Коратеш



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью

72  
Абхазия  
АБХАЗИЯ

709 ДЕНИЗ

**ДОГОВОР** аренды земельного участка № ЮА- 100

г. Химки, Московская область

«04» Апреля 2012 г.

**АРЕНДОДАТЕЛЬ** *Администрация городского округа Химки Московской области*

*(полное наименование органа государственной власти, органа местного самоуправления)*

Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15, ИНН 5047009801, внесенный в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1025006177525 ИМНС России по г. Химки Московской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица 50 №001494823 от 04.12.2002г.),

*(дата и место гос. регистрации)*

в лице **Первого заместителя Главы Администрации городского округа Валова Алексея Васильевича,**

*(ФИО, должность представителя Арендодателя)*

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 26.04.2010 № 51-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки Московской области»,

*(дата документа и наименование органа, принявшего его)*

**АРЕНДАТОР** *Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

*(наименование юридического лица)*

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, ИНН 7703719056, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107746282203 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство: серия 77 № 013684738 от 13.04.2010),

*(дата и место гос. регистрации)*

в лице

**Генерального директора Коратеша Бедри Окана,**

*(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)*

действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», во исполнение *постановления Администрации городского округа Химки Московской области от 02.03.2012 № 316 «О предоставлении в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» земельного участка с кадастровым номером 50:10:0010203:90, расположенного по адресному ориентиру Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25»,* заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок общей площадью **4565 кв.м**, категория земель - **земли населенных пунктов**, с кадастровым номером **50:10:0010203:90**, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка (далее – Участок), прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1) и являющимся его неотъемлемой частью, расположенный по адресному ориентиру: **Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25**, вид разрешенного использования: **для благоустройства.**

1.2. Государственная собственность на Участок не разграничена.

1.3. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

## 2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка составляет *49 (сорок девять) лет* с момента передачи Участка по акту приема-передачи (Приложение № 3).

2.2. Договор, заключенный на срок более одного года, вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор, заключенный на срок менее чем один год, вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

2.3. Стороны установили, что условия настоящего договора, в том числе касательно порядка, размера и сроков уплаты арендной платы, применяются к их отношениям, возникшим до государственной регистрации договора, начиная с момента подписания акта приема-передачи Участка.

## 3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в Приложении № 2 (Расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным платежом по следующим реквизитам:

**Банк получателя:** р/с 40101810600000010102, Отделение №1 Московского ГТУ Банка России г. Москва, БИК 044583001.

**Получатель:** Управление Федерального казначейства по Московской области (Финансовое управление Администрации городского округа Химки), ИНН 5047105840, КПП 504701001, ББК 90411105012040000120, ОКATO 46483000000.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором в полном объеме до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно, если иное не установлено законодательством.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в п. 2.3 настоящего Договора. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

3.5. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором по новым базовым ставкам и коэффициентам к ним, в случае изменения (введения) базового размера арендной платы (Аб), установленного законами Московской области, и любых коэффициентов, установленных Законом Московской области от 07.06.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления (коэффициента, учитывающего условия использования Арендатором земельного участка или вид деятельности Арендатора на земельном участке – Кд, или повышающего коэффициента для видов деятельности и условий использования земельных участков – Пкд, или коэффициента, учитывающего местоположение земельного участка на территории муниципального образования – Км).

Уведомление Арендатора об изменениях базового размера арендной платы, коэффициентов к ней, не производится. Арендатор считается уведомленным о произошедших изменениях и его обязанность уплачивать арендную плату по новым базовым ставкам/коэффициентам возникает с момента вступления в силу (не ранее опубликования) соответствующих законодательных актов об установлении нового базового размера арендной

платы (Закон Московской области), об изменении коэффициентов, устанавливаемых Законом Московской области «О регулировании земельных отношений в Московской области», или муниципальных правовых актов, принятых в соответствии с данным Законом.

Размер арендной платы считается измененным и подлежит уплате Арендатором по вновь установленным ставкам/коэффициентам без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор, при условии, что такие изменения производятся не чаще одного раза в год.

Первый платеж по новым ставкам/коэффициентам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующего после введения новых ставок/коэффициентов арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком с даты, указанной в п. 2.3 Договора, до момента его государственной регистрации уплачивается Арендатором в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора или в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ в следующих случаях:

- использование Участка не по целевому назначению;
- невнесение арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесение ее не в полном объеме на протяжении указанного периода;
- не освоение и не использование Участка в течение трех лет.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка не по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи земельного участка.

4.2.3. Уведомлять Арендатора об изменении платежных реквизитов, указанных в п.3.2 настоящего Договора, путем опубликования информации об этом в уполномоченном печатном издании – общественно-политическом издании городского округа Химки «Химкинские новости» и путем размещения информации на стендах Администрации.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в п. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.



4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по акту приема-передачи от Арендодателя.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семи) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения направлять Арендодателю документ, подтверждающий оплату.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителям Министерства имущественных отношений Московской области, наделенным полномочиями по государственному контролю по распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию, в целях контроля выполнения Арендатором п.4.4.2 настоящего Договора.

4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семи) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В течение 7 (семи) календарных дней с даты получения зарегистрированного Договора направить Арендодателю один экземпляр.

4.4.8. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю один экземпляр оригинала соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.9. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при его досрочном освобождении.

4.4.10. Выполнять работы по благоустройству и уборке территории, прилегающей к арендованному Участку, в соответствии с Приложением № 4 (План благоустройства земельного участка) к настоящему Договору, которое является неотъемлемой его частью, а также не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

4.4.11. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.12. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательства по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.4.13. Заключить со специализированной организацией договор на вывоз мусора, либо осуществлять вывоз мусора и благоустройство Участка самостоятельно, соблюдать санитарные правила и правила пожарной безопасности.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,05 % от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пени начисляются с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п.3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) «Невыясненные поступления», Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 5 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

## **6. Изменение, расторжение и прекращение Договора**

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя или по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством.

6.3. Настоящий Договор может быть расторгнут Арендодателем в одностороннем порядке в соответствии с п. 3 ст. 450 ГК РФ по основаниям, указанным в п. 4.1.1 настоящего Договора путем направления Арендатору соответствующего уведомления заказным письмом с уведомлением о вручении. В этом случае Договор считается расторгнутым по истечению одного месяца с момента получения Арендатором уведомления или в случае неполучения Арендатором уведомления и возврата уведомления – в течение одного месяца с момента отправки уведомления Арендатору.

6.4. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

## **7. Рассмотрение споров**

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде Московской области.

## **8. Особые условия договора**

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий Договор составлен на 6 листах в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Подписанные тексты настоящего Договора по одному экземпляру хранятся у Арендодателя, Арендатора, в Химкинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8.5. Обременение земельного участка: земельный участок не обременен правами других лиц.

## **9. Приложения к Договору**

9.1. Кадастровый паспорт земельного участка (Приложение № 1).

9.2. Расчет арендной платы (Приложение № 2).

9.3. Акт приема-передачи земельного участка (Приложение № 3).

9.4. План благоустройства земельного участка (Приложение № 4).

## 10. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки Московской области  
Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15  
ИНН/КПП 5047009801/504701001  
Расчетный счет № 40204810700000002234 Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России,  
БИК 044583001

телефон: 572-52-36      телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»  
Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2  
Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, вл. 21, стр. 2, 6-й этаж  
ИНН/КПП 7703719056 / 770301001  
Расчетный счет № 40702810500001011561  
Банк: КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО)  
БИК 044525347  
к/с 30101810100000000347

телефон: 8 (495) 580-70-35      телефакс: 8 (495) 580-70-36

## 11. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы Администрации  
городского округа Химки*

  
\_\_\_\_\_/А.В. Валов /  
МП 

За Арендатора:

*Генеральный директор  
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

  
\_\_\_\_\_/Б.О. Коротшин /  
МП 



Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области  
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
20.02.2012 № МО-12/ЗВ-99493

В.1

1	Кадастровый номер 50:10:0010203:90		2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
Общие сведения							
4	Предыдущие номера: _____						
5	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 20.02.2012						
7	Местоположение: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25						
8	Категория земель:						
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	
8.2	_____	_____	_____	_____	_____	_____	
9	Разрешенное использование: для благоустройства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: _____						
11	Площадь: 4565 +/- 24 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): _____	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): _____	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: _____						
16	Особые отметки: _____						
17	_____						
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:10:0010203:90				
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: _____				
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: _____				

Начальник Химкинского отдела  
(наименование должности)

Д. Г. Шуккин  
(инициалы, фамилия)

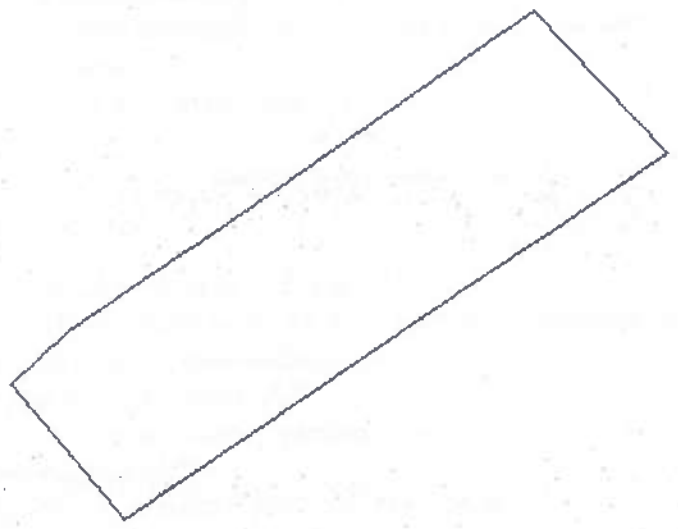


**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

20.02.2012 № МО-12/ЗВ-99493

1	Кадастровый номер 50:10:0010203:90	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб 1:1500	Условные знаки: —			



Начальник Химкинского отдела  
(наименование должности)



Д.Г. ШУКИН  
(инициалы, фамилия)

## РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

### 1. Порядок определения арендной платы:

Размер арендной платы за Земельный участок определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области от 07.09.1996 г. № 23/96-ОЗ «О регулировании земельных отношений в Московской области» и решением Совета депутатов №48/4 от 27.11.2009 г. по формуле:

$Ап = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$ , где:

Ап – арендная плата;

Аб – базовый размер арендной платы;

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке;

Пкд – корректирующий коэффициент;

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;

S – площадь арендуемого земельного участка.

### 2. Расчет арендной платы:

Ап – арендная плата

Аб – базовый размер арендной платы *52 руб. 93 коп.*

Кд – коэффициент, учитывающий условия использования арендатором земельного участка или вид деятельности арендатора на земельном участке *3*

Пкд – корректирующий коэффициент *1,3*

Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования *1,5*

S – площадь арендуемого земельного участка *4565 кв.м.*

$Ап = Аб \times Кд \times Пкд \times Км \times S$ ,

Годовой размер арендной платы на 2012 г. составляет *1 413 508 (один миллион четыреста тринадцать тысяч пятьсот восемь) рублей 88 копеек*. Размер ежеквартальной арендной платы за земельный участок составляет *353 377 (триста пятьдесят три тысячи триста семьдесят семь) рублей 22 копейки*.

### 3. Подписи сторон:

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы  
Администрации городского округа Химки*

  
\_\_\_\_\_  
/ Валов А.В. /  
  
МП

За Арендатора:

*Генеральный директор  
ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»*

  
\_\_\_\_\_  
/ Б.О. Коротеиш /  
  
МП

### Акт приема-передачи земельного участка

г. Химки, Московская область

«08» Апреля 2012 г.

Арендодатель Администрация городского округа Химки Московской области

Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15,

в лице Первого заместителя Главы Администрации городского округа Валова Алексея Васильевича,

действующего на основании распоряжения Администрации городского округа Химки Московской области от 26.04.2010 № 51-рк «О полномочиях должностных лиц Администрации городского округа на подписание разрешительной и договорной документации от имени Администрации городского округа Химки Московской области», и

Арендатор Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»

(полное наименование юридического лица, его местонахождение, адрес)

123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, ИНН 7703719056, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1107746282203 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве (свидетельство: серия 77 № 013684738 от 13.04.2010),

в лице

Генерального директора Коратеша Бедри Окана,

(ФИО руководителя или его представителя по доверенности)

действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Договором аренды земельного участка № ЮА - 100 от «08» Апреля 2012 г. и ст. 611 Гражданского кодекса подписали настоящий акт о нижеследующем:

1. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью **4565 кв.м**, с кадастровым номером **50:10:0010203:90**, категория земель – **земли населенных пунктов**, расположенный по адресному ориентиру: **Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25** (далее – Участок), **для благоустройства**, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, прилагаемом к Договору аренды (Приложение №1) и являющимся его неотъемлемой частью.

2. На Участке отсутствуют объекты недвижимого имущества.

3. Арендатором Участок осмотрен, Участок ему передан в состоянии, соответствующем условиям Договора аренды и назначению имущества со всеми необходимыми для использования Участка документами. Участок не обременен правами других лиц. Претензий у Арендатора к Арендодателю по передаваемому Участку не имеется.

#### 4. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа Химки Московской области

Юридический адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Московская, д. 15

ИНН/КПП 5047009801/504701001

Расчетный счет № 40204810700000002234 Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России,

БИК 044583001

телефон: 572-52-36      телефакс: 573-93-10

АРЕНДАТОР: Закрытое акционерное общество «ДЕНИЗ-Девелопмент»

Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2

Почтовый адрес: 109004, г. Москва, ул. Станиславского, вл. 21, стр. 2, 6-й этаж

ИНН/КПП 7703719056 / 770301001

Расчетный счет № 40702810500001011561

Банк: КБ «Гаранти Банк-Москва» (ЗАО)

БИК 044525347

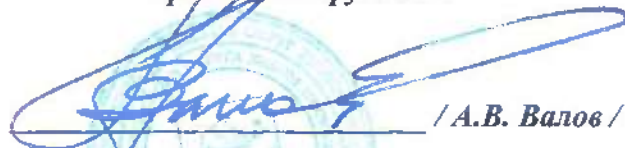

к/с 30101810100000000347

телефон: 8 (495) 580-70-35      телефон: 8 (495) 580-70-35

#### 5. Подписи Сторон

За Арендодателя:

*Первый заместитель Главы Администрации  
городского округа Химки*

  
/ А.В. Валов /  
  
МП

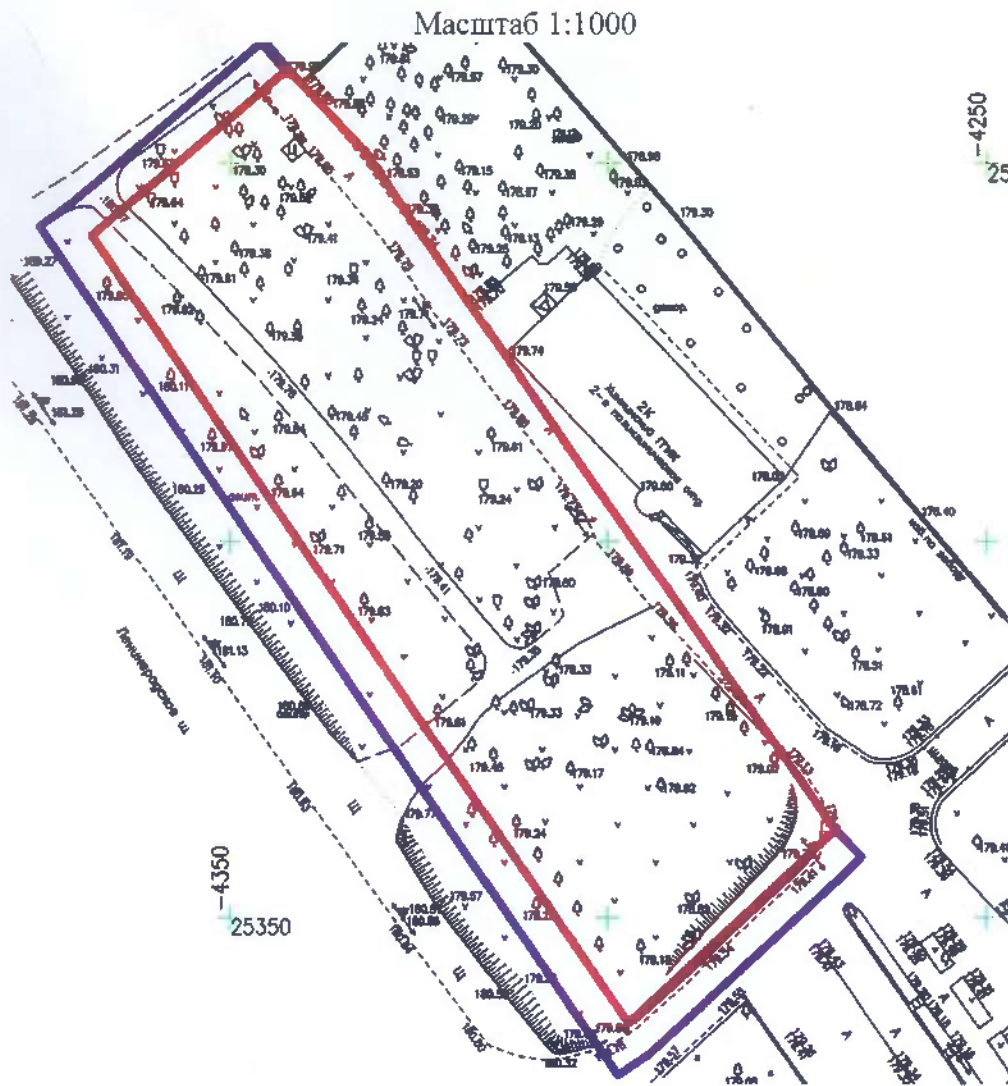
За Арендатора:



*Генеральный директор  
ЗАО «Дениз-Девелопмент»*

  
/ Б.О. Коротеш /  
  
МП



**ПЛАН БЛАГОУСТРОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
(ВЫКОПИРОВКА ИЗ ПЛАНА г. ХИМКИ)**



-  - граница земельного участка площадью 4565 кв.м, расположенного по адресному ориентиру: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл. 25, передаваемого в аренду Закрытому акционерному обществу «ДЕНИЗ-Девелопмент» для благоустройства.
-  - граница земельного участка, закрепленного за арендатором по благоустройству и уборке прилегающей территории.

Заместитель Главы Администрации  
городского округа Химки

И.В. Иванова

Генеральный директор ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»

Б.О. Коратеш

Handwritten signature in blue ink over a circular official stamp.



Partial circular official stamp with text in Cyrillic script, including 'АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО' and 'АКЦИОНЕР'.

4001-2866  
Чибриков

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания (вид объекта недвижимого имущества)
---

"08" апреля 2014 г. № МО-14/ЗВ-525081	
Кадастровый номер:	50:10:0010202:1499
Номер кадастрового квартала:	50:10:0010202
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, строен. 25		
2	Основная характеристика:	площадь	41632.3	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	23	3	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Смешанные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2014		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	797874703.04		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	50:10:0010202:37		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	—		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области		

Начальник Химкинского отдела (полное наименование должности)	(подпись)	К. А. Гурина (инициалы, фамилия)
---	-----------	-------------------------------------



М.П.

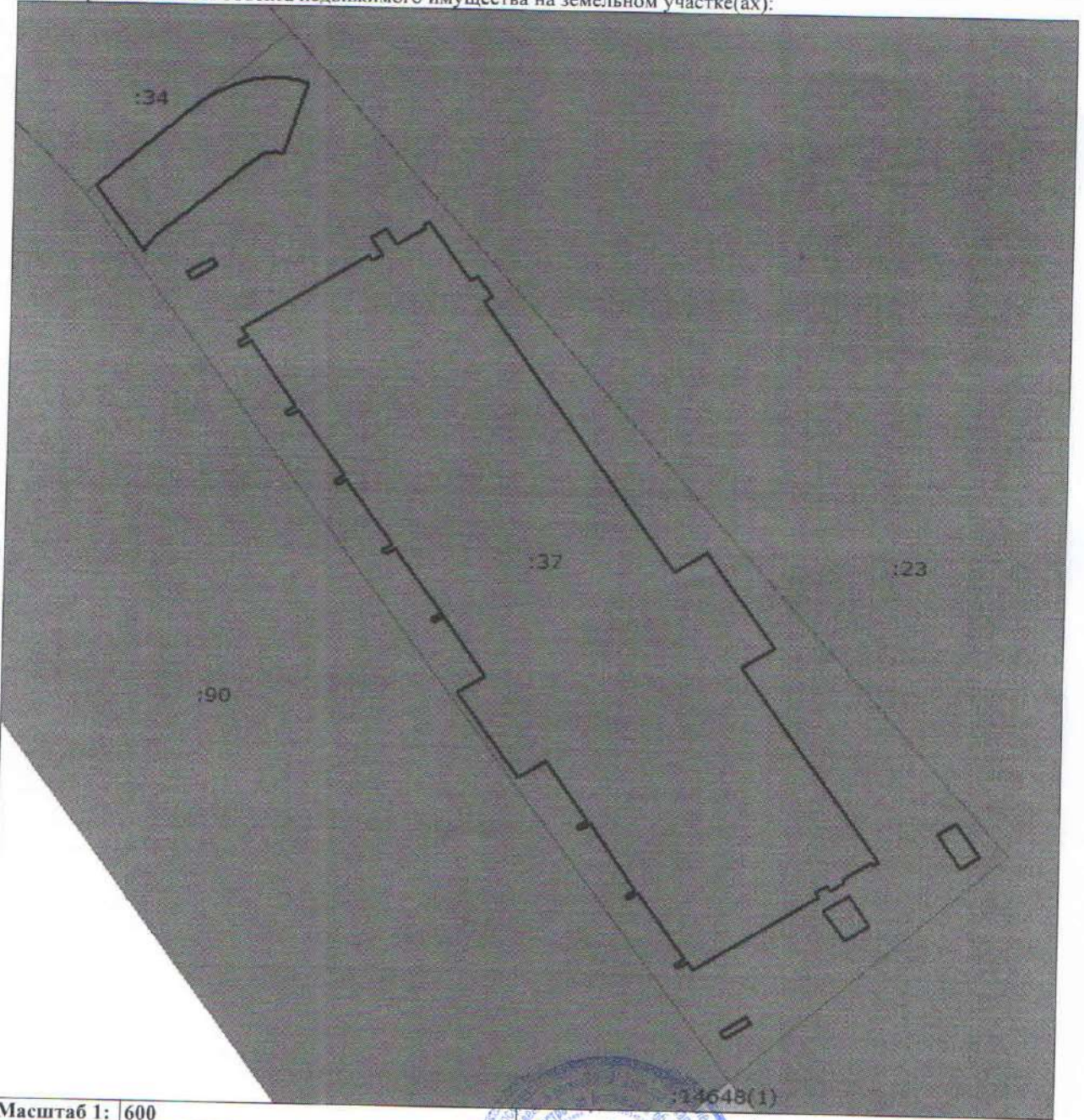
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"08" апреля 2014 г. № МО-14/ЗВ-525081	
Кадастровый номер:	50:10:0010202:1499

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 600

14648(1)

Начальник Химкинского отдела	К. А. Гурина
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)



М.П.

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

здание

*вид объекта недвижимого имущества*

Офисно-деловой комплекс




*наименование объекта недвижимого имущества*

## Адрес (местоположение) объекта недвижимости:

Субъект Российской Федерации	Московская область	
Район		
Муниципальное образование	Тип	
	Наименование	
Населенный пункт	Тип	
	Наименование	
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	
	Наименование	
Номер дома		
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	Б4	
Иное описание местоположения	город Химки, улица Ленинградская, владение 25	

Кадастровый номер здания	
Инвентарный номер здания	311.090-10482

Технический паспорт составлен по состоянию на 29 ноября 2013 г.

<b>СОГЛАСОВАНО:</b>		Наименование организации, осуществляющей технический учет и составление технического паспорта	
Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-Девелопмент"		Химкинский филиал ГУП МО "МОБТИ"	
Представитель (должность) (Ф.И.О)		Руководитель (Уполномоченное лицо) (Полное наименование должности) (Ф.И.О)	Подпись, печать
Генеральный директор Муштафа Билек		Руководитель комплексной производственной группы Черкасова Е.А.	 



## 2. Опись (состав) технического паспорта

№ п.п.	Наименование раздела, прилагаемых документов	№№ листов
1	1. Титульный лист	1
2	2. Опись (состав) технического паспорта	2
3	3. Общие сведения	3
4	4. Состав объекта	4
5	5. Ситуационный план М 1:20000	5
6	7. Планы этажей здания М 1:200	6-29
7	8. Экспликация к плану этажей здания	30-36
8	9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования	37

### 3. Общие сведения о здании

Наименование Офисно-деловой комплекс

Год завершения строительства 2013

Год ввода в эксплуатацию ---

Материал стен монолитные железобетонные

Количество надземных этажей 20 Количество подземных этажей 3

Строительный объем 188910 куб.м

Общая площадь здания по внутреннему обмеру 41 632,3 кв.м

Площадь застройки 1702,5 кв.м

Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого  
расположено здание \_\_\_\_\_

#### 3.1. Стоимость

Балансовая стоимость (для юридических лиц) --- руб.

Инвентаризационная стоимость на дату составления паспорта  
(для физических лиц) \_\_\_\_\_ руб.

#### 3.2. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Кадастровый номер	
Инвентарный номер	
Литера	

#### 3.3. Сведения об ограничениях (обременениях)

*Сведений не имеется*

#### 3.4. Примечание

*Разрешение на строительство № RU50301000-240 от 22.11.2012г.  
Официально присвоенный (почтовый) адрес отсутствует.  
Технический паспорт изготовлен для ввода объекта в эксплуатацию.*

#### 4. Состав объекта

№ на плане Литера	Наименование здания и его частей	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	для юридических лиц	
			Инвентарный номер по бух. учету	Балансовая стоимость по состоянию на 29 ноября 2013 г. (руб.)
1	2	3	4	5
Б	основное строение	2013		



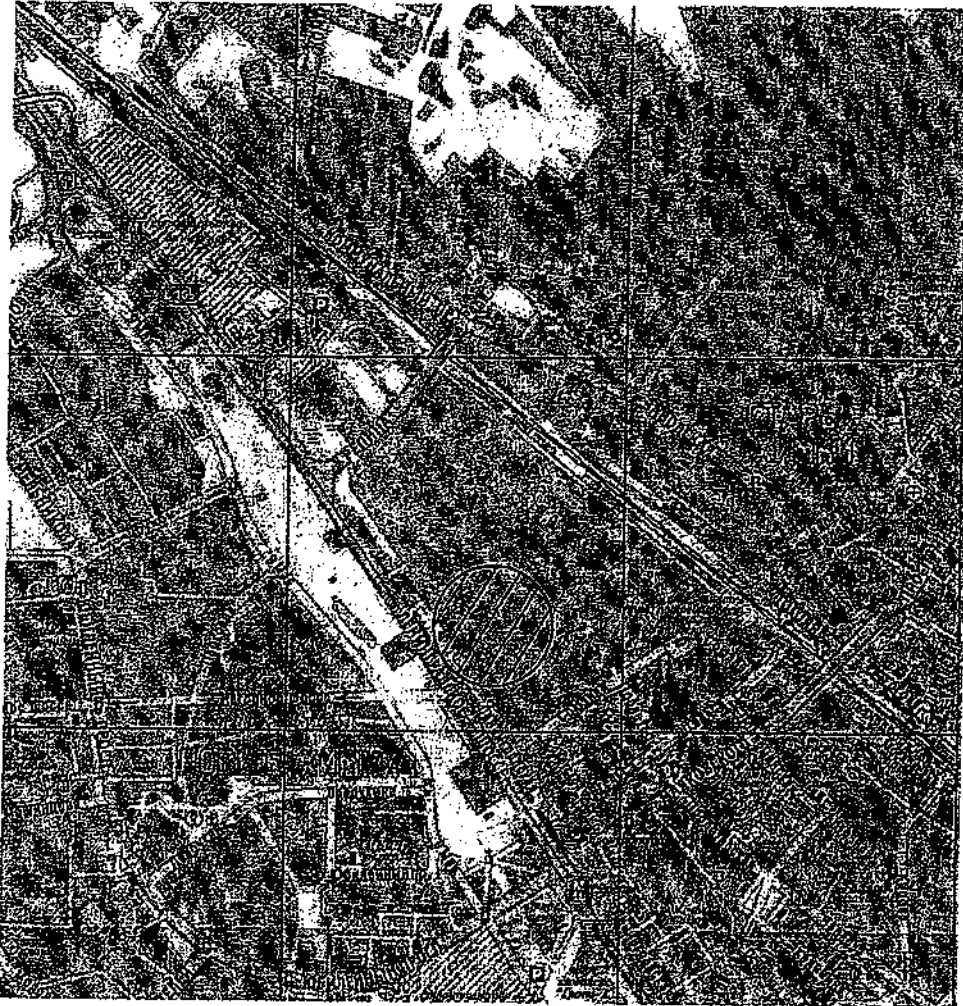
# 5. Ситуационный план

Офисно-деловой комплекс

наименование здания

М 1:20000

Лист 1 Всего листов 1



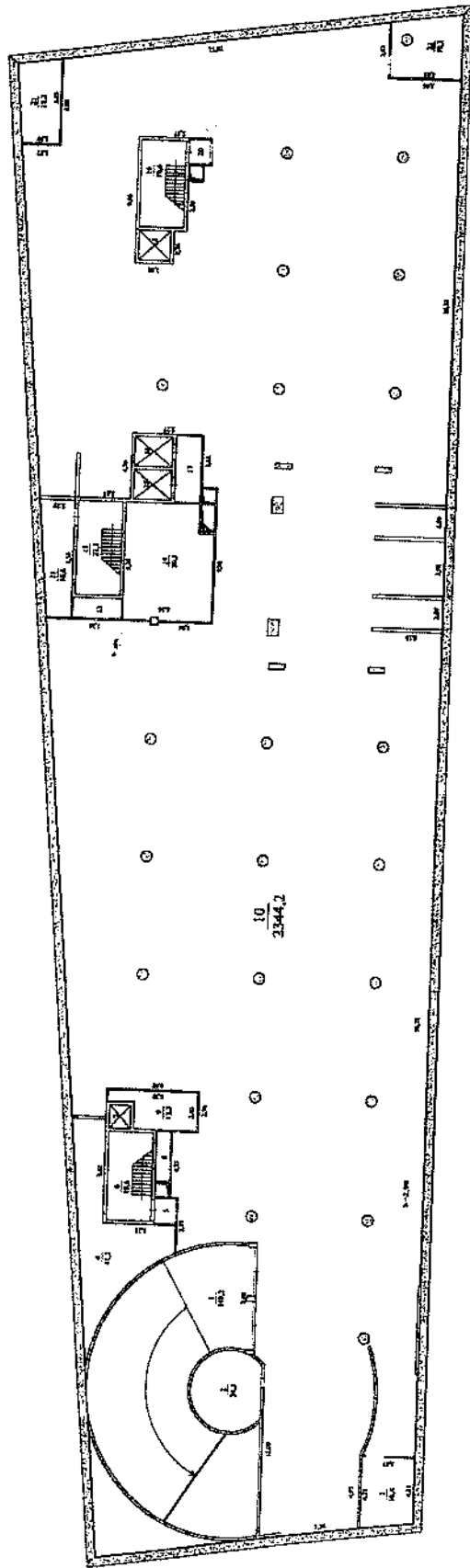
Условные обозначения:



- местоположение инвентаризируемого объекта

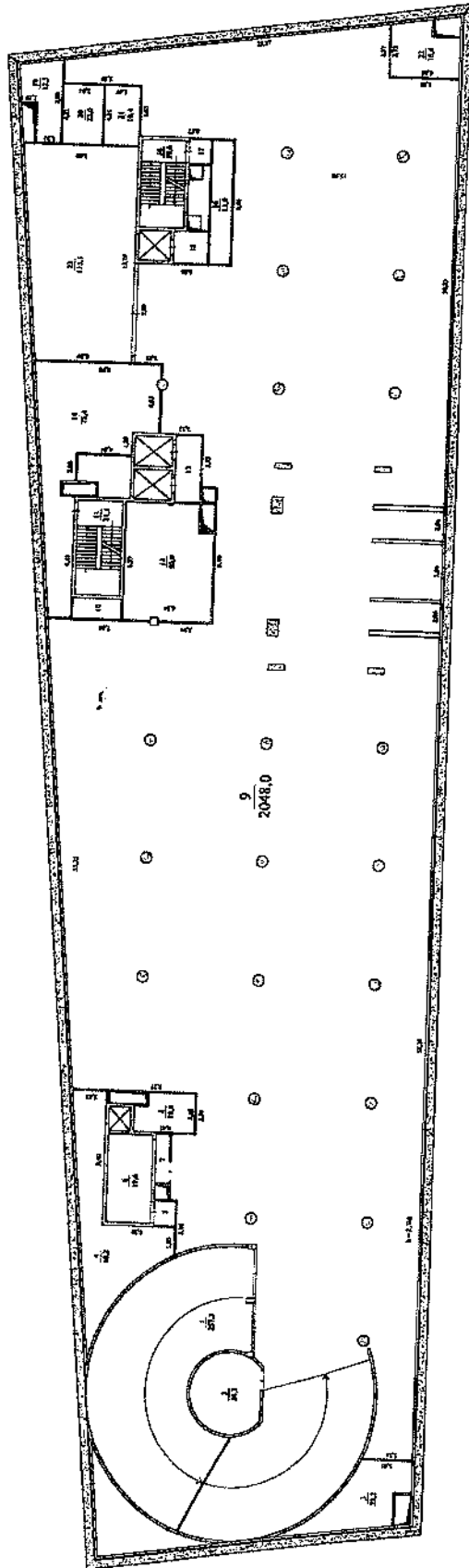
Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зезюлько Т.Н.		Черкасова Е.А.	

План из отъ-11,05

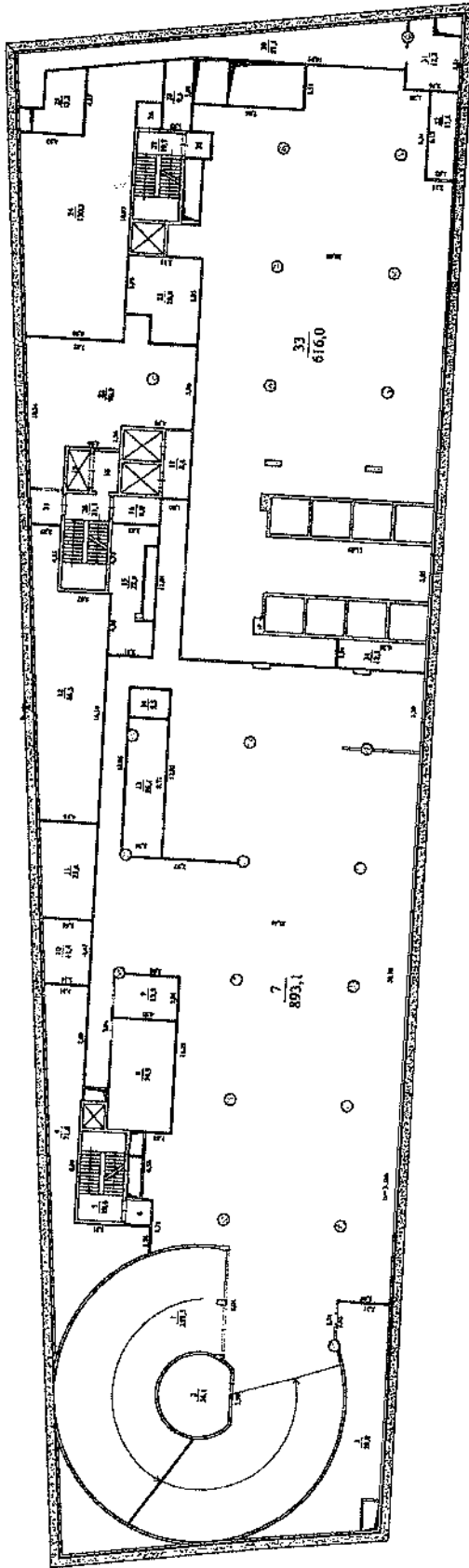


Лит. Б

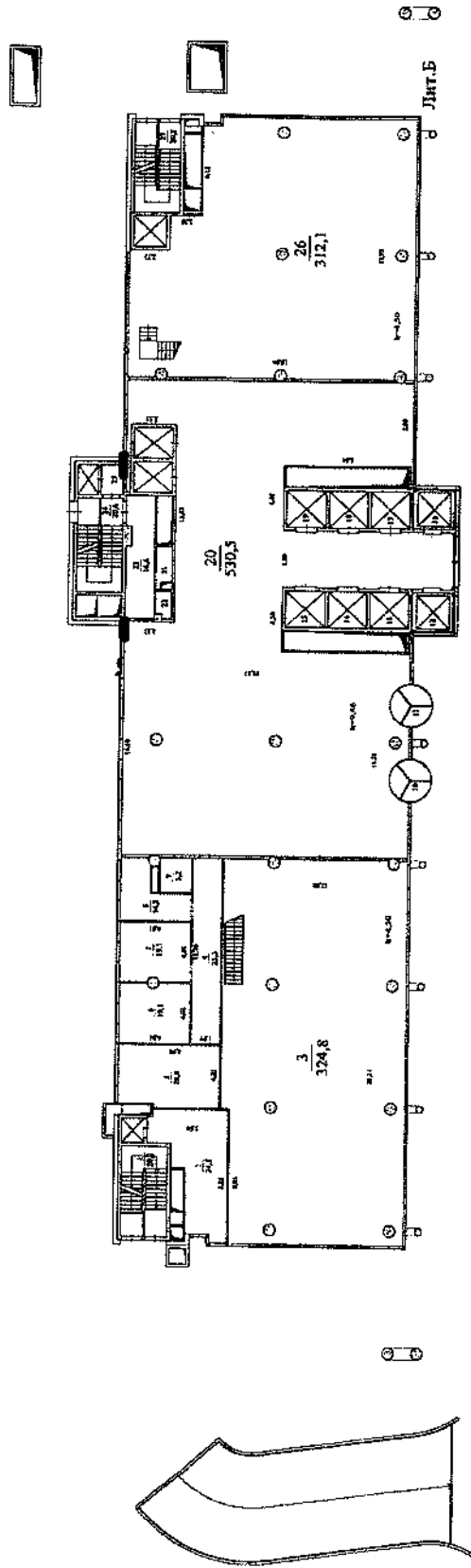
План на отъм-7,70



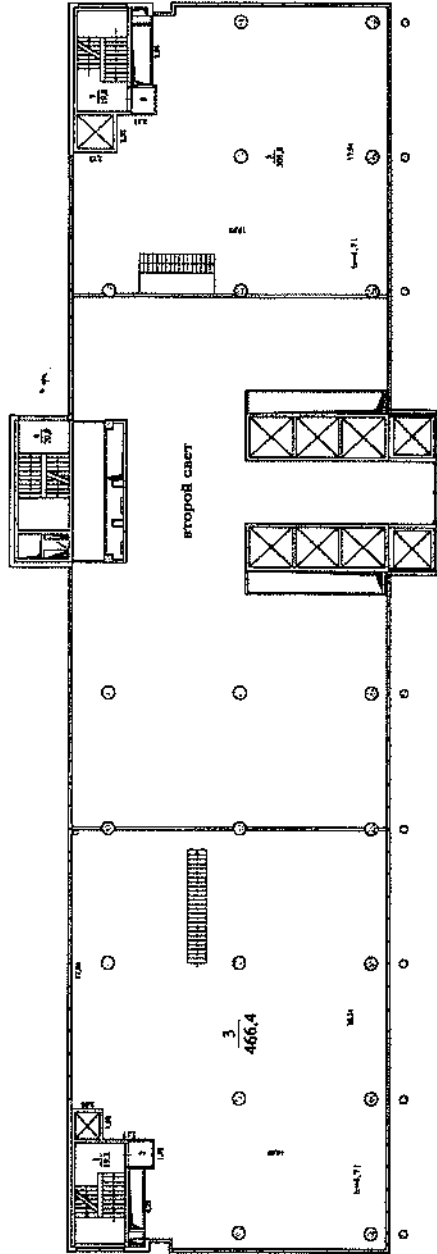
План на отгн-4,30



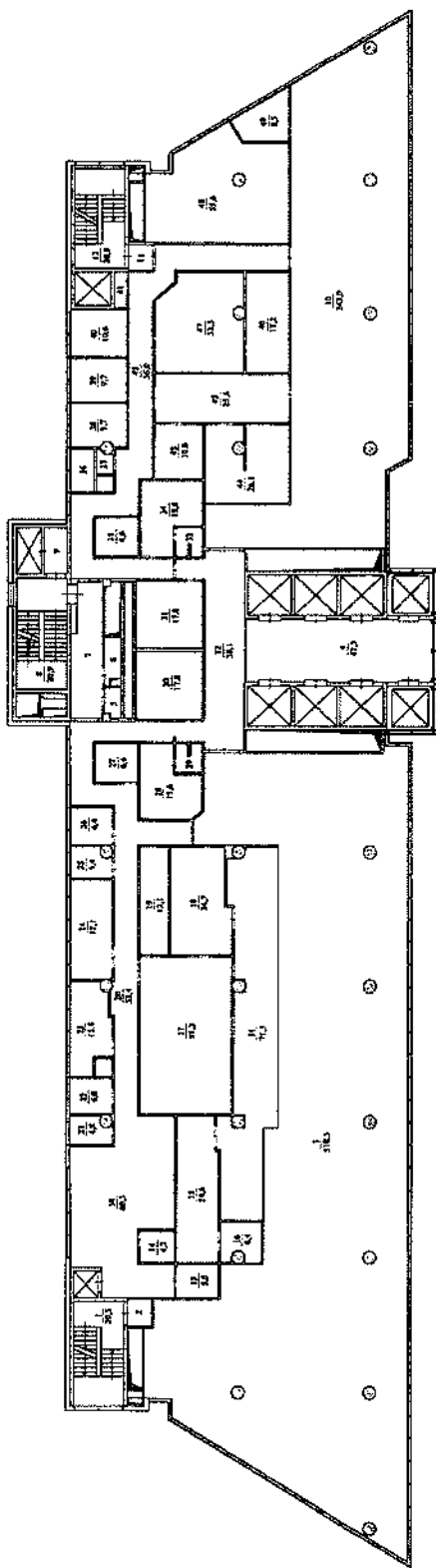
План 1 этажа



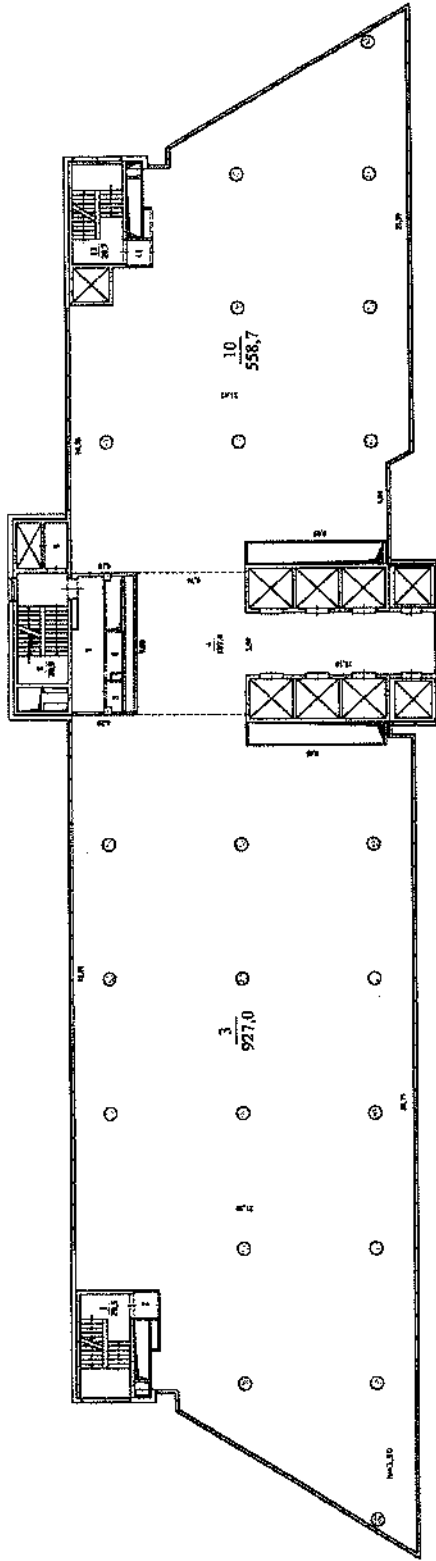
План антресоли 1 этажа



План 2 этажа

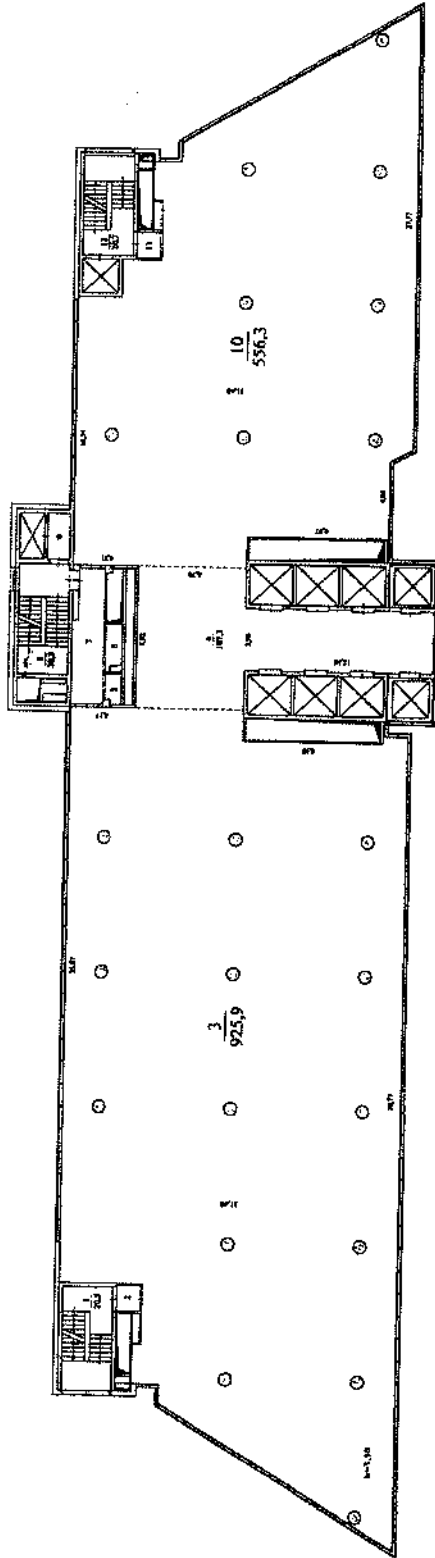


План 3 этажа

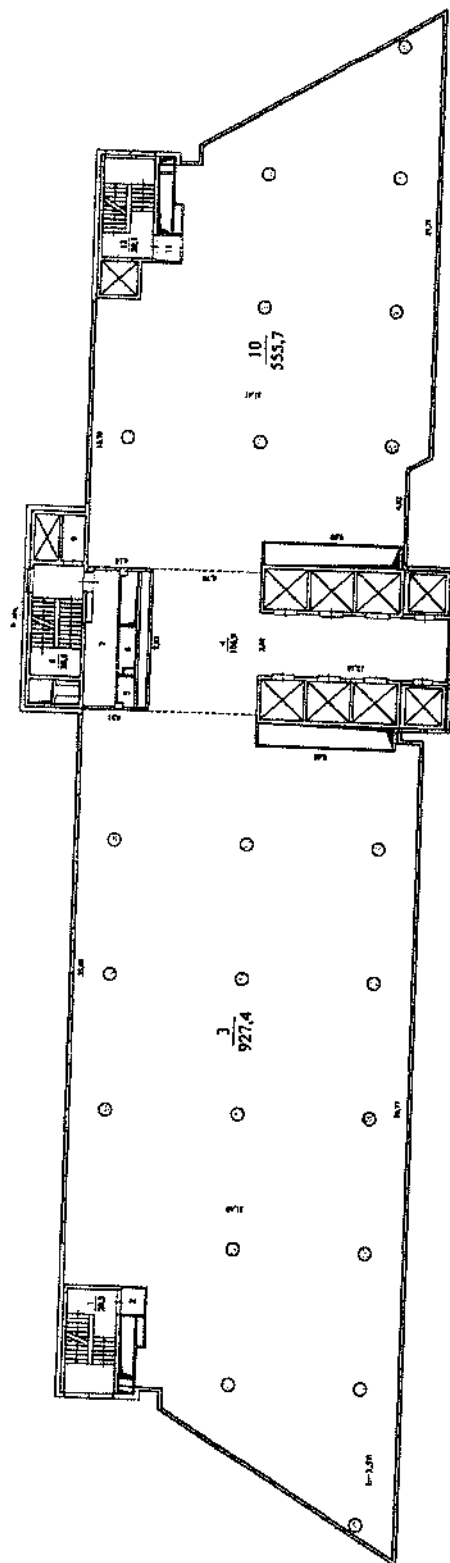




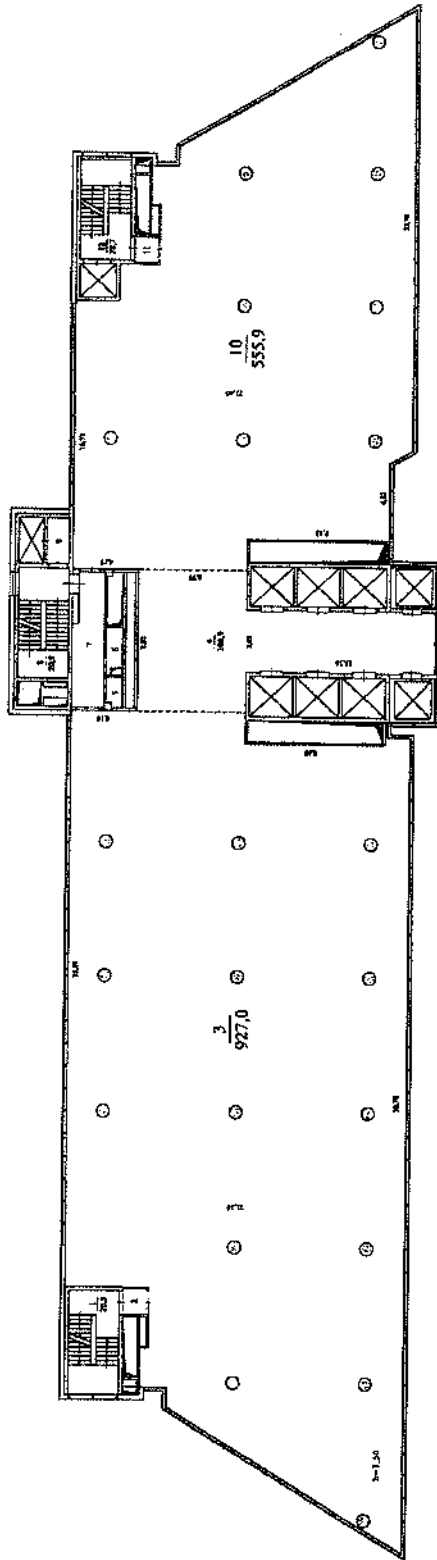
План 4 этажа



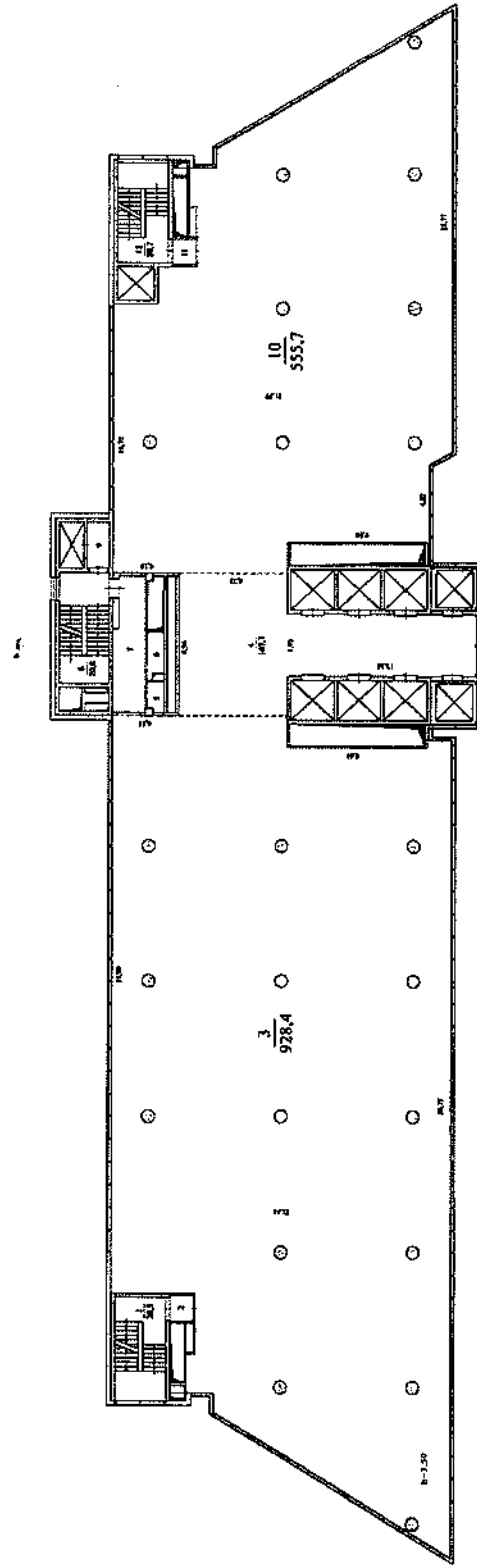
План 5 этажа



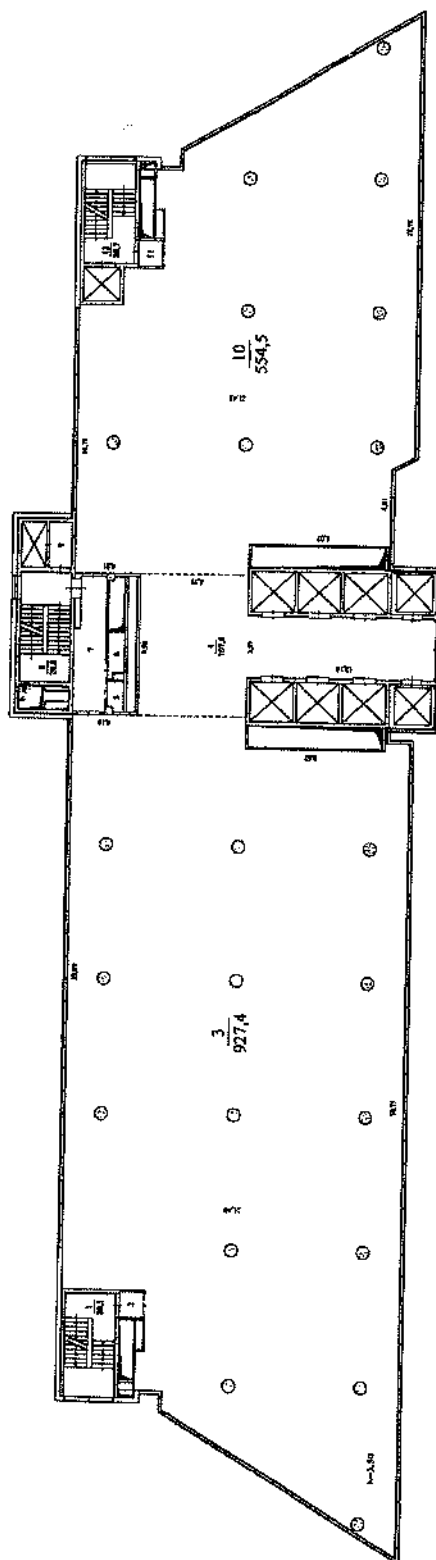
План 6 этажа



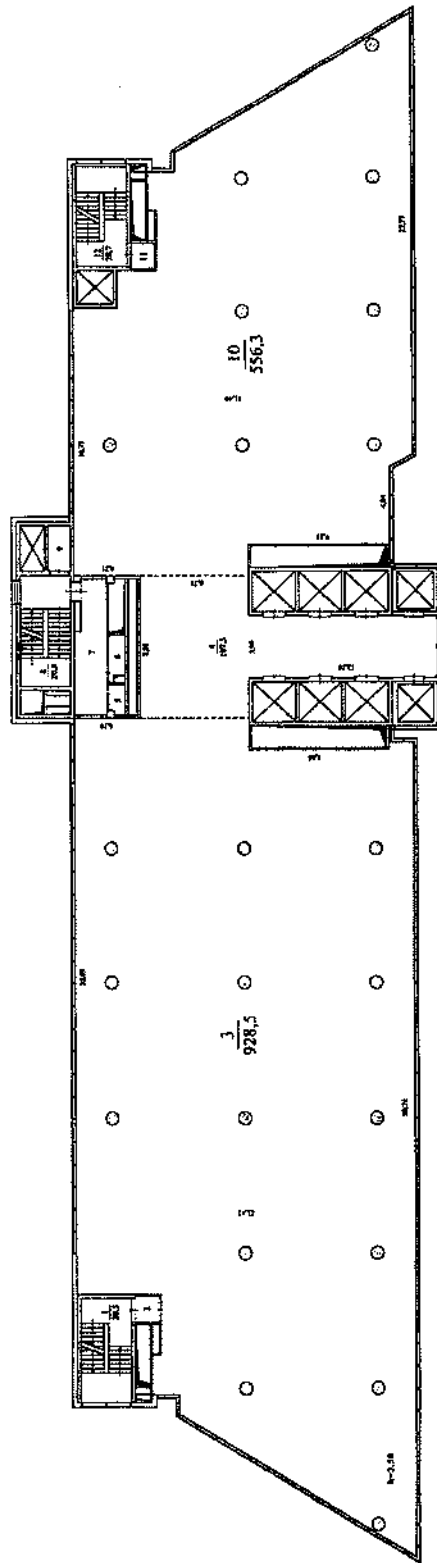
План 7 этажа



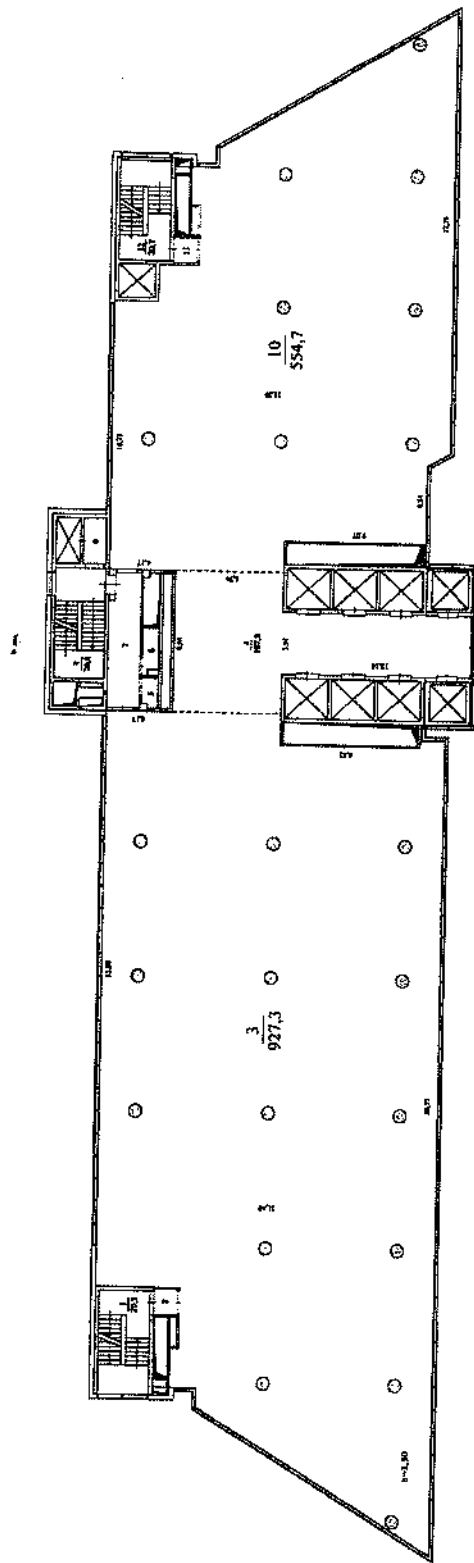
План 8 этажа



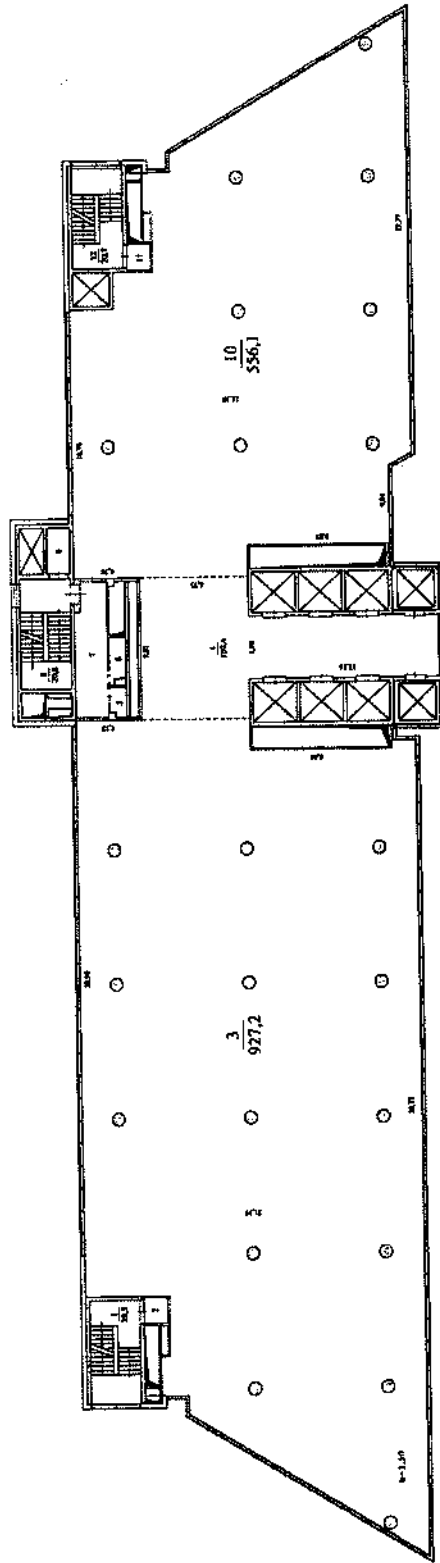
План 9 этажа



План 10 этажа

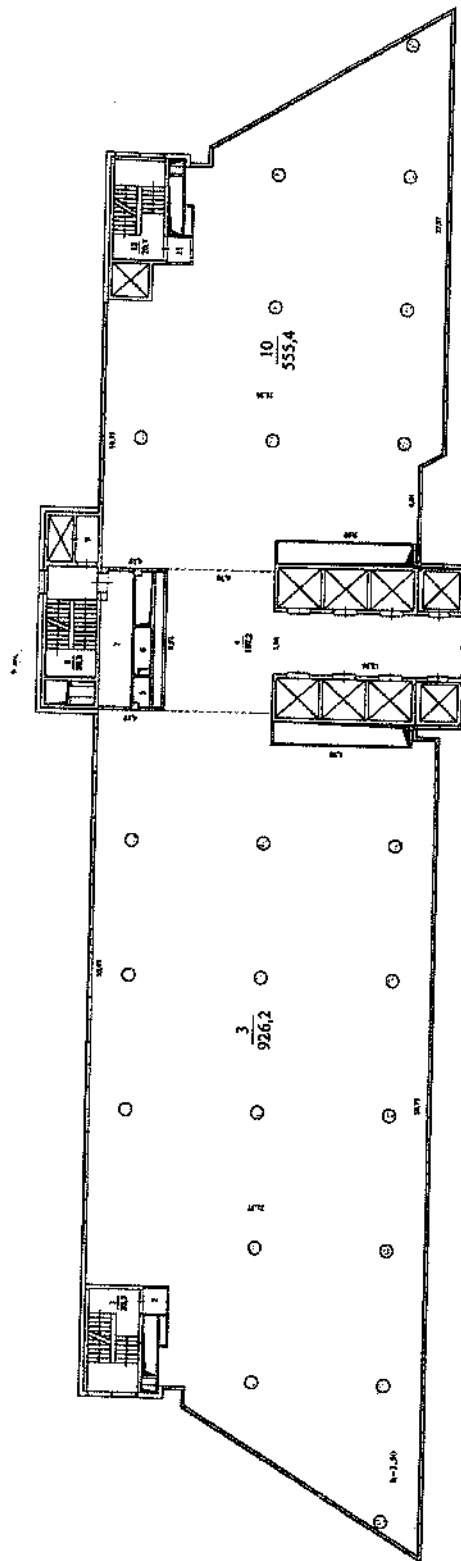


План 12 этажа

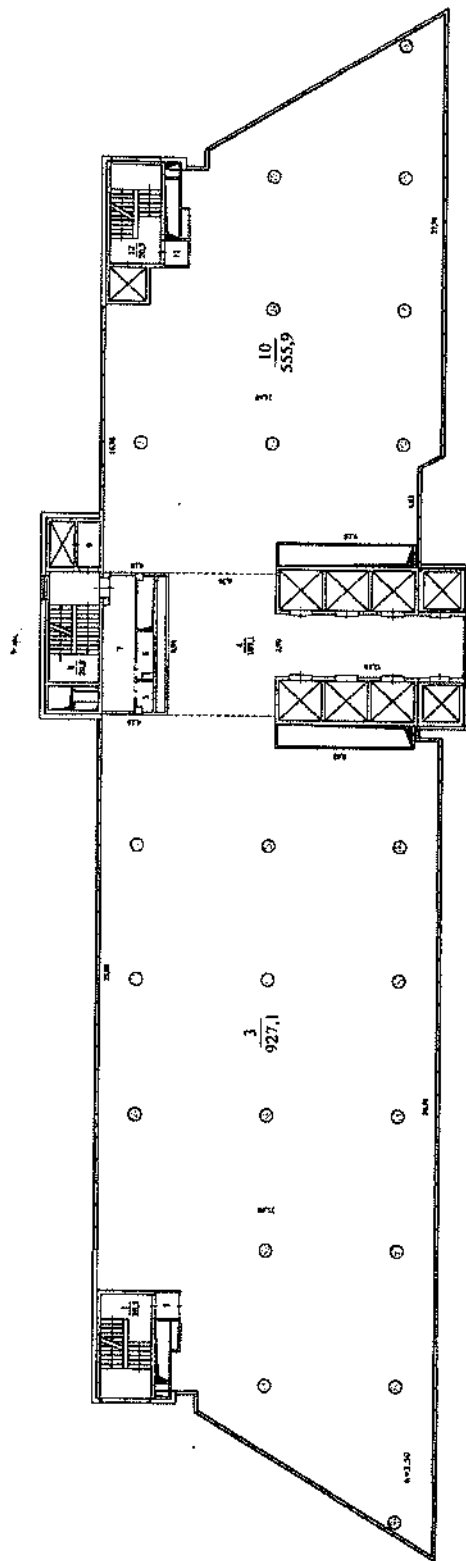




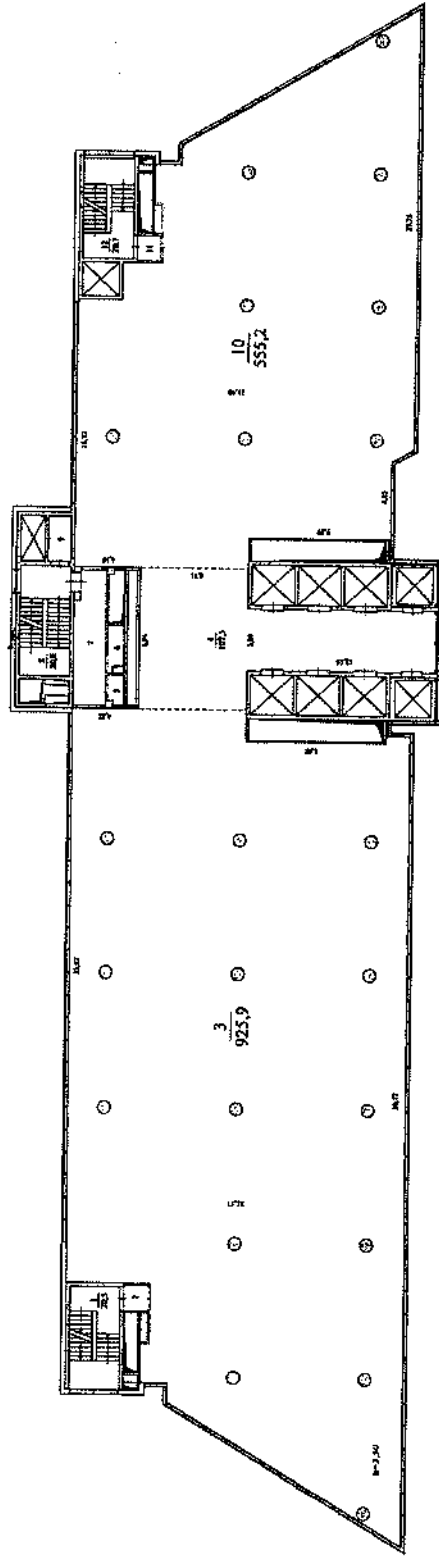
План 13 этажа



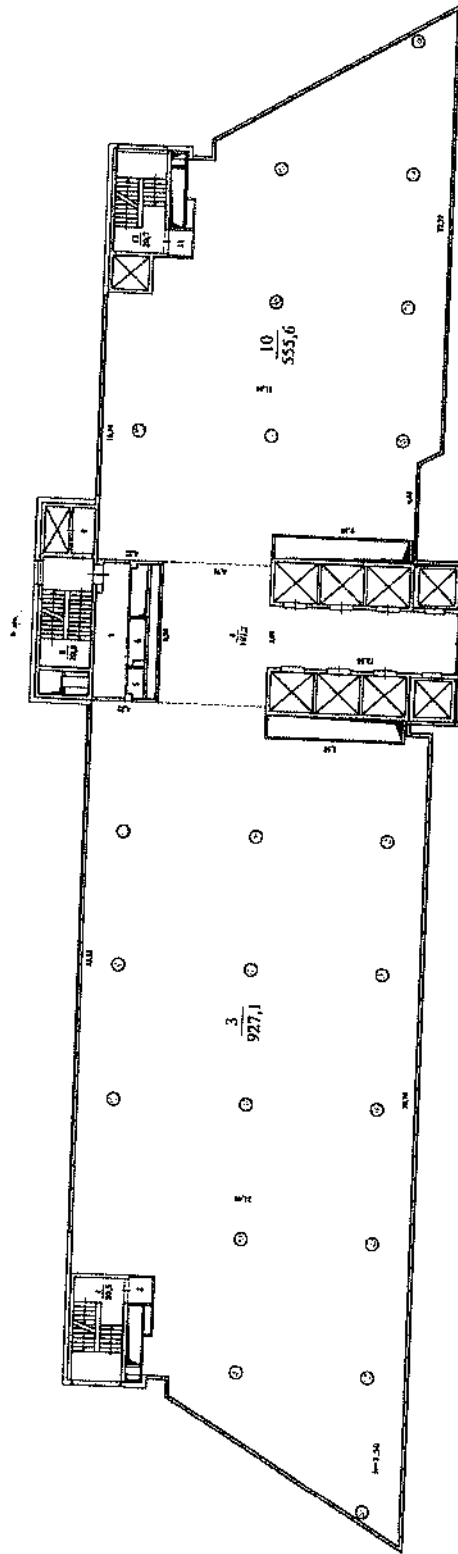
План 14 этажа



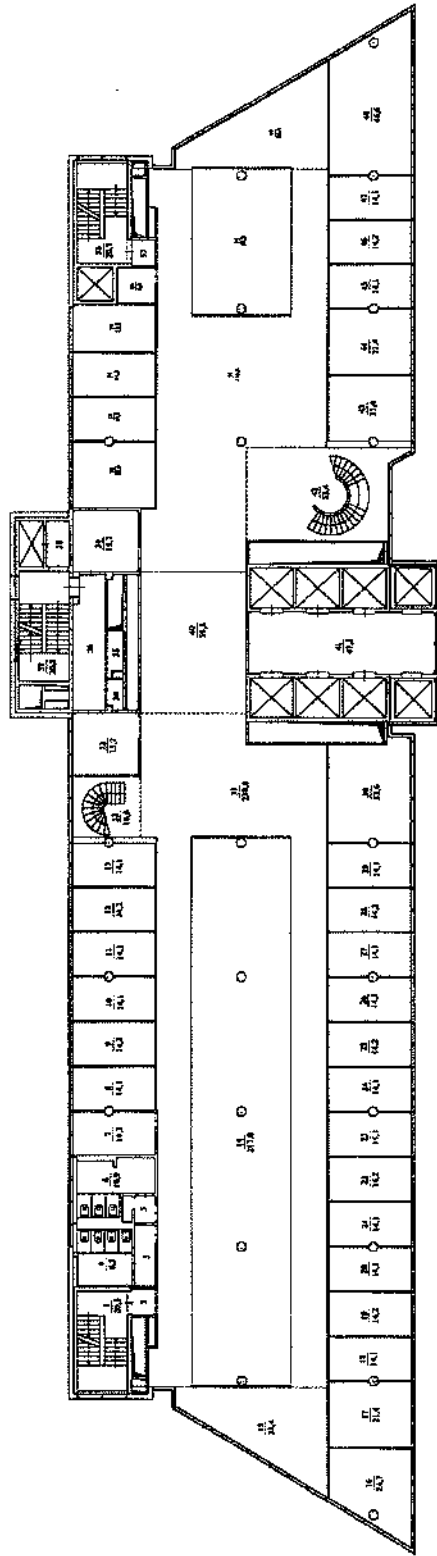
План 16 этажа



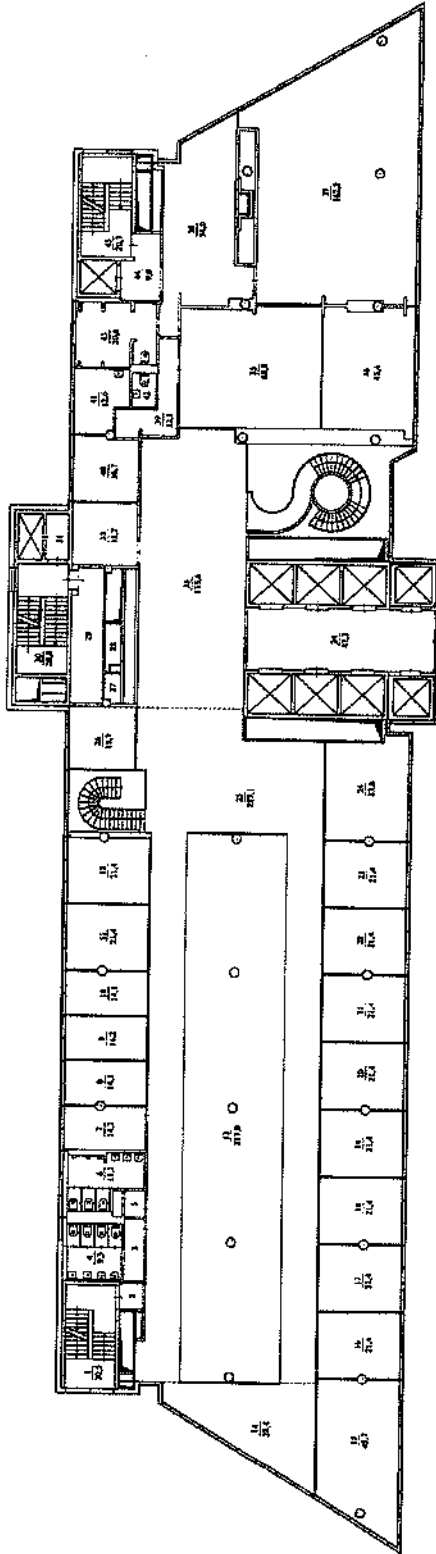
План 17 этажа



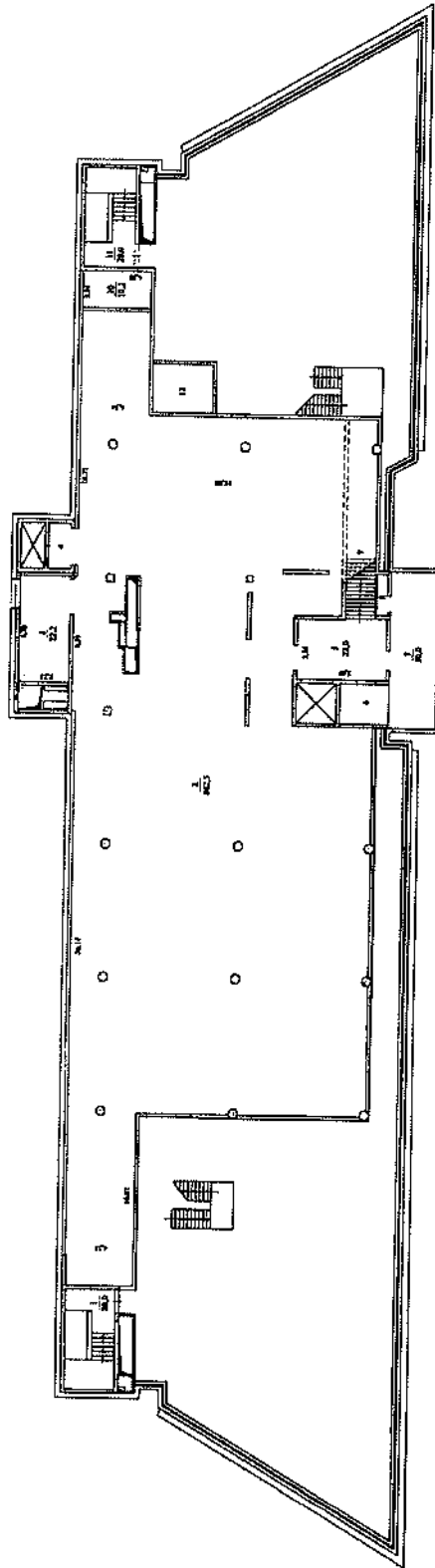
План 18 этажа



План 19 этажа



План тех.этажа



Выполнен	Проверен
Сизинин М.Н.	Сизинин Е.А.
Получен	Планов
Сизинин М.Н.	Сизинин Е.А.

### 8. Экспликация к плану этажей здания

№ и литера на плане	Этаж	№ помещения	№ на плане	Назначение частей помещений	Общая площадь (кв.м)	Высота (м)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	на отметке - 11,05		1	рампа	149,2	2,90	
Б			2	техпомещение	24,3		
Б			3	венткамера	16,4		
Б			4	техпомещение	41,5		
Б			5	тамбур	2,5		
Б			6	лестничная клетка	19,6		
Б			7	лифт	2,5		
Б			8	эл. шиговая	3,4		
Б			9	венткамера	13,2		
Б			10	автостоянка	2344,2		
Б			11	техпомещение	16,6		
Б			12	эл. шиговая	4,7		
Б			13	лестничная клетка	21,1		
Б			14	венткамера	50,3		
Б			15	лифт	5,7		
Б			16	лифт	5,7		
Б			17	лифтовой холл	8,7		
Б			18	лифт	4,8		
Б			19	лестничная клетка	19,6		
Б			20	тамбур	2,6		
Б			21	венткамера	15,2		
Б			22	венткамера	19,2		
Б	на отметке - 7,70		1	рампа	257,3	2,96	
Б			2	техпомещение	24,3		
Б			3	венткамера	23,2		
Б			4	техпомещение	50,2		
Б			5	тамбур	2,5		
Б			6	лестничная клетка	19,6		
Б			7	эл. шиговая	3,4		
Б			8	венткамера	10,8		
Б			9	автостоянка	2048,0		
Б			10	эл. шиговая	4,6		
Б			11	лестничная клетка	21,1		
Б			12	венткамера	50,0		
Б			13	лифтовой холл	8,5		
Б			14	вспомогательная	75,4		
Б			15	тамбур	5,4		
Б			16	коридор	13,0		
Б			17	тамбур	2,6		
Б			18	лестничная клетка	19,6		
Б			19	венткамера	12,5		
Б			20	вспомогательная	12,0		
Б			21	вспомогательная	10,4		
Б			22	венткамера	16,4		
Б			23	вспомогательная	113,1		
Б	на отметке - 4,30		1	рампа	257,3	3,06	
Б			2	техпомещение	24,1		
Б			3	венткамера	58,0		
Б			4	ГРЩ	71,0		
Б			5	лестничная клетка	19,6		
Б			6	тамбур	3,0		
Б			7	автостоянка	893,1		
Б			8	венткамера	34,9		
Б			9	вспомогательная	13,5		
Б			10	помещение телекоммуникаций	11,4		
Б			11	серверная	25,6		
Б			12	насыпан	86,5		
Б			13	вспомогательная	26,1		



1	2	3	4	5	6	7	8
Б	на отметке 4,30		14	вспомогательная		5,5	3,06
Б			15	венткамера		22,9	
Б			16	тамбур		6,0	
Б			17	лифтовой холл		8,4	
Б			18	тамбур		5,2	
Б			19	лифт		4,8	
Б			20	лестничная клетка		21,1	
Б			21	тамбур		5,9	
Б			22	ИТП		90,2	
Б			23	венткамера		26,8	
Б			24	техпомещение		130,3	
Б			25	венткамера		13,2	
Б			26	тамбур		3,3	
Б			27	лестничная клетка		19,7	
Б			28	тамбур		3,0	
Б			29	топленая		9,5	
Б			30	вспомогательная		57,5	
Б			31	венткамера		13,2	
Б			32	помещение водосчетчика		11,8	
Б			33	техпомещение		616,0	
Б			34	вспомогательная		12,2	
Б		1	лестничная клетка		20,2	4,50	
Б		2	дебаркадер		34,5		
Б		3	выставочный зал		324,8		
Б		4	коридор		25,3		
Б		5	диспетчерская		28,8		
Б		6	кабинет		19,1		
Б		7	кабинет		19,1		
Б		8	комната охраны		14,8		
Б		9	санузел		5,2		
Б		10	тамбур		7,0		
Б		11	тамбур		7,0		
Б		12	лифт		7,7		
Б		13	лифт		6,9		
Б		14	лифт		6,9		
Б		15	лифт		6,9		
Б		16	лифт		7,7		
Б		17	лифт		6,9		
Б		18	лифт		6,9		
Б		19	лифт		6,9		
Б		20	вестибюль		530,5	9,46	
Б		21	техпомещение		2,8		
Б		22	техпомещение		1,9		
Б		23	коридор		16,6		
Б		24	лестничная клетка		20,6	4,50	
Б		25	тамбур		3,9		
Б		26	кафе		312,1		
Б		27	лестничная клетка		20,2		
Б	интерсол в 1-го этажа		1	лестничная клетка		19,2	4,71
Б			2	тамбур		2,2	
Б			3	выставочный зал		466,4	
Б			4	лестничная клетка		20,9	
Б			5	кафе		301,8	
Б			6	тамбур		2,3	
Б			7	лестничная клетка		19,8	
Б	2		1	лестничная клетка		20,5	3,50
Б			2	тамбур		2,2	
Б			3	столовая		518,5	
Б			4	лифтовой холл		47,3	
Б			5	вспомогательная		1,8	
Б			6	эл. щитовая		3,1	
Б			7	коридор		15,9	
Б			8	лестничная клетка		20,9	
Б			9	тамбур		3,3	
Б			10	столовая		243,0	
Б			11	тамбур		2,3	
Б			12	лестничная клетка		20,6	
Б			13	кладовая		5,6	
Б			14	офис		4,2	
Б			15	мочная		24,6	

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	2		16	коридор	6,4	3,50	
Б			17	цех	57,2		
Б			18	цех	24,7		
Б			19	мочная	12,1		
Б			20	коридор	52,4		
Б			21	кладовая	4,8		
Б			22	кладовая	6,0		
Б			23	цех	15,6		
Б			24	цех	17,1		
Б			25	бельевая	5,4		
Б			26	эл. щитовая	6,4		
Б			27	санузел	6,6		
Б			28	гардероб	15,6		
Б			29	душевая	3,0		
Б			30	санузел	17,8		
Б			31	санузел	17,8		
Б			32	коридор	38,1		
Б			33	душевая	3,0		
Б			34	гардероб	15,6		
Б			35	санузел	6,6		
Б			36	сервизная	4,0		
Б			37	вспомогательная	1,5		
Б			38	офис	9,7		
Б			39	кабинет	9,7		
Б			40	вспомогательная	10,6		
Б			41	щитовая	1,7		
Б			42	коридор	56,0		
Б			43	подсобная	10,6		
Б			44	мочная	26,1		
Б			45	раздаточная	25,6		
Б			46	цех	17,2		
Б			47	цех	33,5		
Б			48	цех	55,6		
Б			49	офис	8,5		
Б			50	коридор	60,3		
Б			51	основная	71,5		
Б	3		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	офис	927,0		
Б			4	лифтовой холл	107,4		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,1		
Б			7	коридор	15,7		
Б			8	лестничная клетка	20,9		
Б			9	тамбур	3,3		
Б			10	офис	558,7		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	4		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	офис	925,9		
Б			4	лифтовой холл	107,2		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	15,6		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,3		
Б			10	офис	556,3		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	5		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	офис	927,4		
Б			4	лифтовой холл	106,9		
Б			5	вспомогательная	2,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	15,6		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,3		
Б			10	офис	555,7		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	6		1	лестничная клетка	20,5	3,50	

1	2	3	4	5	6	7	8
Б			2	тамбур			
Б	6		3	офис			
Б			4	лифтовой холл	2,2	3,50	
Б			5	вспомогательная	927,0		
Б			6	эл. щитовая	106,9		
Б			7	коридор	1,6		
Б			8	лестничная клетка	3,0		
Б			9	тамбур	15,5		
Б			10	офис	20,8		
Б			11	тамбур	3,3		
Б			12	лестничная клетка	555,9		
Б	7		1	лестничная клетка	2,2		
Б			2	тамбур	20,7		
Б			3	офис	20,5	3,50	
Б			4	лифтовой холл	2,2		
Б			5	вспомогательная	928,4		
Б			6	эл. щитовая	107,7		
Б			7	коридор	1,7		
Б			8	лестничная клетка	3,0		
Б			9	тамбур	15,7		
Б			10	офис	20,8		
Б			11	тамбур	3,2		
Б			12	лестничная клетка	555,7		
Б	8		1	лестничная клетка	2,2		
Б			2	тамбур	20,7		
Б			3	офис	20,5	3,50	
Б			4	лифтовой холл	2,2		
Б			5	вспомогательная	927,4		
Б			6	эл. щитовая	107,6		
Б			7	коридор	1,6		
Б			8	лестничная клетка	3,0		
Б			9	тамбур	15,9		
Б			10	офис	20,8		
Б			11	тамбур	3,1		
Б			12	лестничная клетка	554,5		
Б	9		1	лестничная клетка	2,2		
Б			2	тамбур	20,7		
Б			3	офис	20,5	3,50	
Б			4	лифтовой холл	2,2		
Б			5	вспомогательная	928,5		
Б			6	эл. щитовая	107,3		
Б			7	коридор	1,6		
Б			8	лестничная клетка	3,0		
Б			9	тамбур	16,1		
Б			10	офис	20,8		
Б			11	тамбур	3,1		
Б			12	лестничная клетка	556,3		
Б	10		1	лестничная клетка	2,3		
Б			2	тамбур	20,7		
Б			3	офис	20,5	3,50	
Б			4	лифтовой холл	2,2		
Б			5	вспомогательная	927,3		
Б			6	эл. щитовая	107,8		
Б			7	коридор	1,6		
Б			8	лестничная клетка	3,0		
Б			9	тамбур	16,5		
Б			10	офис	20,8		
Б			11	тамбур	3,2		
Б			12	лестничная клетка	554,7		
Б	11		1	лестничная клетка	2,3		
Б			2	тамбур	20,7		
Б			3	офис	20,5	3,50	
Б			4	лифтовой холл	2,2		
Б			5	вспомогательная	927,8		
Б			6	эл. щитовая	107,5		
Б			7	коридор	1,6		
Б			8	лестничная клетка	2,9		
Б			9	тамбур	16,4		
Б			10	офис	20,8		
Б			11	тамбур	3,5		
Б			12	лестничная клетка	554,5		
Б	12		1	лестничная клетка	2,3		
Б			2	тамбур	20,7		
					20,5	3,50	
					2,2		

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	12		3	офис	927,2	3,50	
Б			4	лифтовой холл	107,4		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	16,4		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,2		
Б			10	офис	556,1		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	13		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,3		
Б			3	офис	926,2		
Б			4	лифтовой холл	107,2		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	16,4		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,2		
Б			10	офис	555,4		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	14		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,3		
Б			3	офис	927,1		
Б			4	лифтовой холл	107,1		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	2,9		
Б			7	коридор	16,5		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,2		
Б			10	офис	555,9		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	15		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	офис	925,4		
Б			4	лифтовой холл	107,2		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	16,2		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,3		
Б			10	офис	556,4		
Б			11	тамбур	2,3		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	16		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	офис	925,9		
Б			4	лифтовой холл	107,3		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	16,2		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,3		
Б			10	офис	555,2		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	17		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	офис	927,1		
Б			4	лифтовой холл	107,2		
Б			5	вспомогательная	1,6		
Б			6	эл. щитовая	3,0		
Б			7	коридор	16,3		
Б			8	лестничная клетка	20,8		
Б			9	тамбур	3,2		
Б			10	офис	555,6		
Б			11	тамбур	2,2		
Б			12	лестничная клетка	20,7		
Б	18		1	лестничная клетка	20,5	3,50	
Б			2	тамбур	2,2		
Б			3	санузел	4,9		


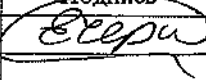
1	2	3	4	5	6	7	8
Б	18		4	санузел		9,3	3,50
Б			5	санузел		3,3	
Б			6	санузел		10,9	
Б			7	кухня		14,2	
Б			8	кабинет		14,1	
Б			9	кабинет		14,2	
Б			10	кабинет		14,1	
Б			11	кабинет		14,1	
Б			12	кабинет		14,2	
Б			13	кабинет		14,1	
Б			14	офис		217,0	
Б			15	зона отдыха		38,4	
Б			16	кабинет		24,7	
Б			17	кабинет		21,4	
Б			18	кабинет		14,1	
Б			19	кабинет		14,2	
Б			20	кабинет		14,1	
Б			21	кабинет		14,1	
Б			22	кабинет		14,2	
Б			23	кабинет		14,1	
Б			24	кабинет		14,1	
Б			25	кабинет		14,2	
Б			26	кабинет		14,1	
Б			27	кабинет		14,1	
Б			28	кабинет		14,2	
Б			29	кабинет		14,1	
Б			30	кабинет		33,6	
Б			31	коридор		239,8	
Б			32	лестница		16,6	
Б			33	гардероб		15,7	
Б			34	вспомогательная		1,7	
Б			35	эл. щитовая		3,0	
Б			36	коридор		16,1	
Б			37	лестничная клетка		20,8	
Б			38	тамбур		3,2	
Б			39	подсобная		15,7	
Б			40	холл		59,8	
Б			41	лифтовой холл		47,5	
Б			42	лестница		53,4	
Б			43	кабинет		21,4	
Б			44	кабинет		21,4	
Б			45	кабинет		14,1	
Б			46	кабинет		14,2	
Б			47	кабинет		14,1	
Б			48	кабинет		46,6	
Б			49	зона отдыха		38,4	
Б			50	офис		59,5	
Б			51	коридор		181,6	
Б			52	кабинет		21,6	
Б			53	кабинет		14,1	
Б			54	кабинет		14,2	
Б			55	кабинет		15,5	
Б			56	подсобная		5,4	
Б			57	тамбур		2,2	
Б			58	лестничная клетка		20,7	
Б	19		1	лестничная клетка		20,5	3,50
Б			2	тамбур		2,2	
Б			3	санузел		4,9	
Б			4	санузел		9,3	
Б			5	санузел		3,1	
Б			6	санузел		11,1	
Б			7	кухня		14,2	
Б			8	кабинет		14,1	
Б			9	кабинет		14,2	
Б			10	кабинет		14,1	
Б			11	кабинет		21,4	
Б			12	кабинет		21,4	
Б			13	офис		217,0	
Б			14	зона отдыха		38,4	
Б			15	кабинет		45,7	
Б			16	кабинет		21,4	
Б			17	кабинет		21,4	
Б			18	кабинет		21,4	

1	2	3	4	5	6	7	8
Б	19		19	кабинет	21,4	3,50	
Б			20	кабинет	21,4		
Б			21	кабинет	21,4		
Б			22	кабинет	21,4		
Б			23	кабинет	21,4		
Б			24	кабинет	33,6		
Б			25	коридор	237,1		
Б			26	гардероб	15,7		
Б			27	вспомогательная	1,7		
Б			28	эл. питовая	3,0		
Б			29	коридор	16,2		
Б			30	лестничная клетка	20,8		
Б			31	тамбур	3,3		
Б			32	подсобная	15,7		
Б			33	холл	115,6		
Б			34	лифтовой холл	47,3		
Б			35	основная	68,8		
Б			36	основная	45,4		
Б			37	основная	162,2		
Б			38	комната отдыха	54,0		
Б			39	коридор	12,1		
Б			40	столовая	16,7		
Б			41	кухня	12,6		
Б			42	санузел	3,3		
Б			43	санузел	20,6		
Б			44	тамбур	9,0		
Б			45	лестничная клетка	20,7		
Б	тех этаж		1	лестничная клетка	20,0	4,44	
Б			2	техпомещение	862,5		
Б			3	венткамера	22,2	4,52	
Б			4	тамбур	3,3		
Б			5	венткамера	22,0		
Б			6	техпомещение	7,4		
Б			7	техпомещение	30,0		
Б			8	техпомещение	1,8		
Б			9	лестница	23,8		
Б			10	техпомещение	10,2		
Б			11	лестничная клетка	20,0		
Б			12	диспетчерская	11,8		
<i>Всего:</i>					<i>41632,3</i>		

9. Сведения о правообладателях объекта на дату обследования

Субъект права: для физических лиц - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юридических лиц - наименование в соответствии с уставом	Вид права	Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы	Доля
1	2	3	4

Технический паспорт

Выполнил		Проверил	
Ф.И.О.	Подпись	Ф.И.О.	Подпись
Зезюлько Т.Н.		Черкасова Е.А.	



прошито, пронумеровано  
Магистратского филиала I  
№ 12/112/2017  
и руководитель комплексной  
Химкинского филиала





**ЗАКЛЮЧЕНИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Дата заключения	10 июля 2013 г.
Подразделение банка	Отдел финансирования недвижимости и инвестиционных проектов Киевского отделения Московского банка ОАО «Сбербанк России»
Наименование Заказчика	ООО «Промышленные Технологии»
Объект	Здание Офисно-делового центра класса А "МЕВЕ ONE ХИМКИ PLAZA" по адресу: Московская обл., г.Химки, ул. Ленинградская, вл.25

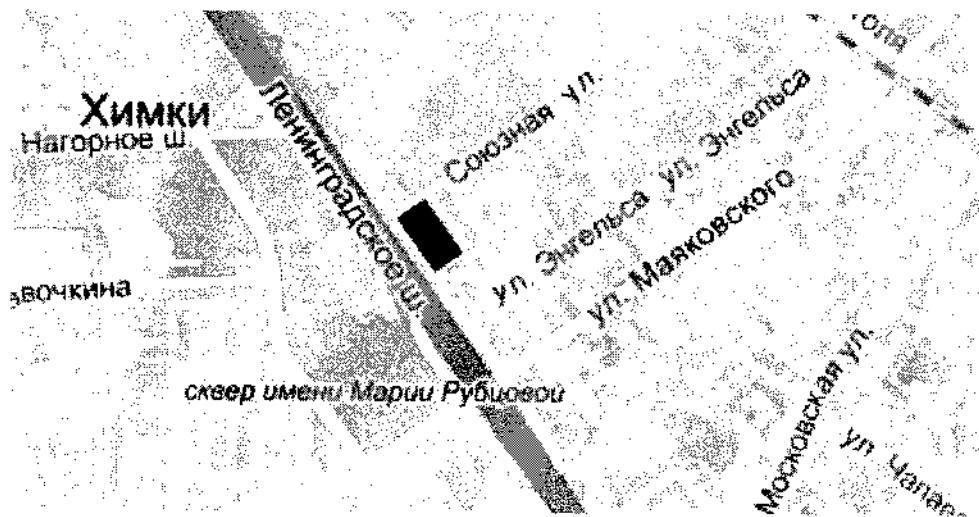
**1. Общие сведения об объекте строительства.**
**1.1. Описание участка строительства:**

Участок площадью 7808 м<sup>2</sup>, отведенный под строительство офисно-делового комплекса, состоит из двух участков:

- площадью 0,3243 га с кадастровым № 50 10 0010202 37 – категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для строительства и эксплуатации многофункционального общественно-делового центра;
- площадью 0,4565 га с кадастровым № 50 10 0010203 90 – категория земель «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования - для благоустройства.

Участок расположен в г. Химки Московской области и граничит:

- с северо-востока – с территорией ФГУП «НПО им.С.А.Лавочкина»;
- с юго-востока – с землями населенных пунктов (местный проезд);
- с юго-запада – с красной линией Ленинградского шоссе;
- с северо-запада – с территорией ООО«Грант».



Участок строительства свободен от застройки.

Технико-экономические показатели земельного участка.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь участка	га	7,808
2	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1 857,45
3	Площадь дорожных и тротуарных покрытий	м <sup>2</sup>	1 219,26
4	Площадь озеленения	м <sup>2</sup>	3 203,06
5	Участок расширения автодороги	м <sup>2</sup>	1 529,03

## 1.2. Архитектурно-планировочные решения объекта:

Проектом, согласованным ГУ «Мособлгосэкспертизой» №50-1-4-1661-12 от 01.11.2012г., предусмотрено строительство офисно-делового комплекса – 20-ти этажное здание (включая чердак), трапецевидной в плане формы, с 3-мя подземными этажами (автостоянки), сложной в плане формы. Въезд и выезд в автостоянку обеспечен изолированной двухпутной рампой. Проектом предусмотрено строительство пожарного резервуара (подземное сооружение), генератора и ТП.



Связь между наземными этажами офисно-делового комплекса осуществляется с помощью трех лестничных клеток и при помощи 10-ти лифтов, грузоподъемностью (8 центральных – 1600кг, в т.ч. двух- панорамных; один – 1000кг (для VIP-персон); один – 400кг(грузовой)).

Связь между подземными этажами (автостоянки) осуществляется с помощью трех лестничных клеток и при помощи двух лифтов. Хранение автомобилей – манежное.

На кровле организована вертолетная площадка.

В здании располагаются:

- в подземной части здания (на отм. -11.050м) – зона хранения автомобилей (76м/м), лифтовой холл, технические помещения;
- в подземной части здания (на отм. -7.700м) – зона хранения автомобилей (69м/м), лифтовой холл, технические помещения;

- в подземной части здания (на отм. -7.700м) – зона хранения автомобилей (38м/м), лифтовой холл, технические помещения;
- на 1-м этаже (отм. 0.000) размещены центральный вестибюль, лифтовой холл, два выставочных зала, комната охраны, административно-бытовые помещения, загрузочная столовой, дебаркадер;
- на отм. 4.450 – расположена антресоль и два выставочных зала;
- на 2-м этаже (отм.9.900м) – столовая на 215 посадочных мест, буфет, производственные помещения кухни, офисы, технические помещения;
- на 3-19 этажах (отм.13.650-73.650) – офисы, санузлы, комнаты приема пищи, технические помещения;
- на 20 этаже – чердак для размещения инженерных систем.

**Технико-экономические показатели проекта (по положительному заключению Мособлгосэкспертизы №50-1-4-1661-12 от 01.11.2012г.)**

Наименование показателей	Ед. изм.	Количество
Площадь земельного участка	га	0,7808 Га
Площадь застройки	м <sup>2</sup>	1857.45
Этажность	эт.	20 этажей, в т.ч. чердак+3 подземных этажа
Общая площадь здания,	м <sup>2</sup>	45358.0
в т.ч. подземной автостоянки	м <sup>3</sup>	8775.0
Строительный объем, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	156291.0
в т.ч. подземной части	м <sup>3</sup>	19903.0
Количество м/мест подземной автостоянки	шт	183
Максимальная отметка высоты здания	м	184,85 м

**1.3. Конструктивные решения, инженерное обеспечение и отделка объекта.**

Конструктивная схема здания: монолитный железобетонный каркас:

- Фундамент – монолитная железобетонная плита.
- Стены подземной части здания – монолитные железобетонные.
- Наружные стены:
  - несущие – монолитный железобетон;
  - самонесущие – ячеистые блоки.
- Перекрытия – из монолитного железобетона.
- Внутренние стены – из монолитного железобетона.
- Лестничные марши, площадки – из монолитного железобетона.
- Лифтовые шахты - из монолитного железобетона.
- Внутренние перегородки – из 2-х слоев ГКЛ на металлическом каркасе с заполнением минераловатными плитами, кирпичные, стеклянные.
- Покрытия:
  - подземной автостоянки – монолитный железобетон, утеплитель «Пеноплэкс-35», керамзитовый гравий, гидроизоляция;
  - здания – монолитный железобетон, утеплитель «Пеноплэкс-35», керамзитовый гравий.
- Кровля – ПВХ мембрана по армированной стяжке, плоская с организованным внутренним водостоком.

Пожарный резервуар – из монолитного железобетона.

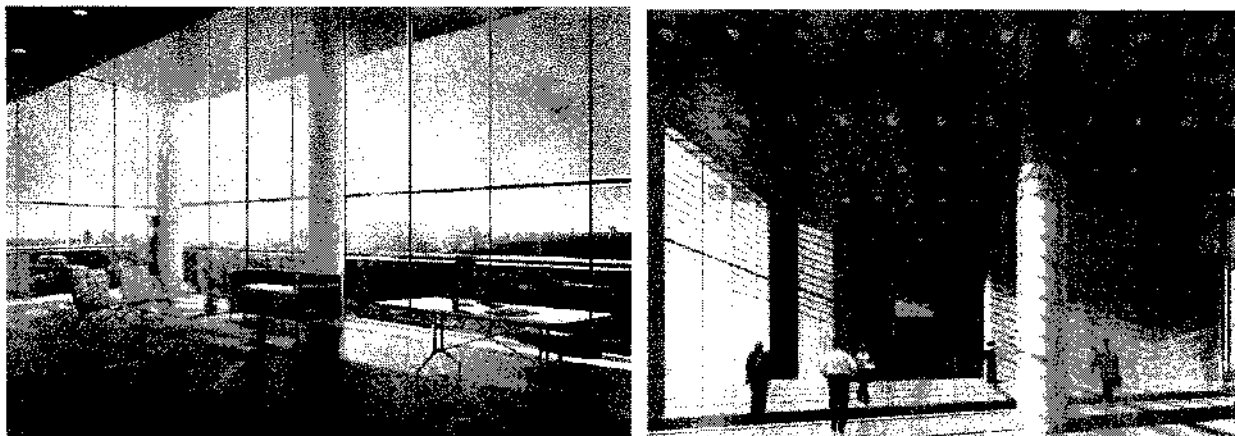
Наружная отделка здания

- Фасады – композитные плиты по навесной системе вентилируемого фасада с утеплением ARGETON ArGeLite VOLCANO GREY;

- Двери наружные – алюминиевые;
- Окна, витражи – алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом;
- Ворота – металлические, противопожарные.

Ценовая категория строительных материалов – высокая.

### Внутренняя отделка помещений здания



В помещениях под офисы предусмотрена внутренняя отделка (по заявке арендаторов) в сумме ~ \$300 на 1 кв.м.

В помещениях общего пользования предусмотрена следующая отделка:

- Полы:
  - выставочные залы, холлы, вестибюли, тамбуры, коридоры – гранитная плитка Gabbro (Италия), керамогранит;
  - санузлы – мраморная плитка Reval Stone;
  - столовая, кухня – керамогранит,
  - лестницы, коридоры, технические помещения – керамогранит;
  - административные помещения – паркет Karelia;
  - автостоянка – эпоксидное покрытие.
- Стены:
  - выставочные залы, холлы, вестибюли, тамбуры, коридоры, лестницы – высококачественная окраска Tikkurila, облицовка стеклянной плиткой;
  - санузлы – стеклянная плитка;
  - технические помещения – водоземulsionная окраска;
  - столовая, административные помещения – высококачественная окраска Tikkurila;
  - кухня – керамическая плитка;
  - автостоянка – водоземulsionная окраска.
- Потолки:
  - выставочные залы, холлы, вестибюли, тамбуры, коридоры, – металлический подвесной потолок;
  - санузлы – гипсокартон с водоземulsionная покраской;
  - технические помещения – водоземulsionная окраска;
  - столовая, административные помещения, лестницы – высококачественная водоземulsionная окраска;
  - кухня – гигиенический потолок Escophon (Швеция);
  - автостоянка – водоземulsionная окраска.
- Двери:
  - внутренние – деревянные, стеклянные, металлические противопожарные Novoferm;
  - внутренние тех.помещения – металлические противопожарные (российский производитель).

Ценовая категория строительных материалов – высокая/средняя.

Внутренние инженерные системы и оборудование:

- Электроснабжение – выполнено по I категории надежности (при наличии дизельного генератора и источника бесперебойного питания);
- Отопление – водяное централизованное. Системы отопления выполняются отдельные для помещений различного назначения. Предусмотрен индивидуальный тепловой пункт ИТП. Приборы отопления – конвекторы с терморегуляторами, напольные конвекторы.
- Холодное водоснабжение – централизованное:
  - хозяйственно-питьевой водопровод;
  - противопожарный водопровод (наружный и внутренний);
  - спринклерная система пожаротушения (в наземной части здания и в подземной автостоянке).
- Горячее водоснабжение – централизованное.
- Канализация – отдельная, централизованная:
  - хозяйственно – бытовая канализация;
  - производственная канализация;
  - ливневая канализация.
- Вентиляция:
  - естественная;
  - приточно-вытяжная принудительная;
  - противодымная.
- Кондиционирование воздуха, холодоснабжение.
- Воздушно-тепловые завесы на входах.
- Системы связи и безопасности:
  - автоматическая пожарная сигнализация;
  - система оповещения о пожаре;
  - телефонная связь;
  - радиосвязь;
  - структурированные кабельные сети;
  - телевидение;
  - системы контроля доступа;
  - диспетчеризация
- Автоматизация и диспетчеризация инженерных систем.
- Лифты TYNSENKRUPP(Германия)
  - 8 центральных – 1600кг, в т.ч. двух – панорамных; один – 1000кг (для VIP-персон); один – 400кг (грузовой).
- Молниезащита, защитное заземление.

Информация по поставщикам оборудования предоставлена.

Ценовая категория строительных материалов – высокая/средняя.

Наружные сети и оборудование

- Электроснабжение (согласно ТУ №34-08/825-903238 от 28.02.2012г):
  - Строительство ТП 10 кВ, запитанных кабельными линиями L=2700м каждая от РУ-10 существующей ПС 444 «Бутаково»;
  - Строительство внутриплощадочных сетей от ТП 10кВ и от дизель-генераторной станции.
- Теплоснабжение - согласно ТУ№28/2908 от 19.06.12г. и ТУ№3710 от 16.08.12г. теплоснабжение возможно от ТЭЦ-21. Прокладка двухтрубной сети наземной (на низких опорах) и подземной (безканальным способом в изоляции), общей L=458,8м. Перекладка сетей теплоснабжения от ЦТП-1 от корп.140, общей L=510,0м.

- Хозяйственно-бытовая канализация (согласно ТУ №3104-исх. от 11.07.2012г.). Точкой врезки являются существующие сети, проходящие вдоль Ленинградского шоссе. Прокладка трассы из полиэтиленовых труб,
- Ливневая канализация (согласно ТУ №3107 от 11.07.2012г) – прокладка ливневой канализации с врезкой в существующие сети.
- Слаботочные сети – телевидение, телефон, радио.

**Вывод:** По совокупности архитектурных и конструктивных решений Объект можно отнести к классу А по классификации офисных центров, разработанной Гильдией управляющих и девелоперов.

#### 1.4. Текущее состояние объекта: (по состоянию на 24.06.2013г.)

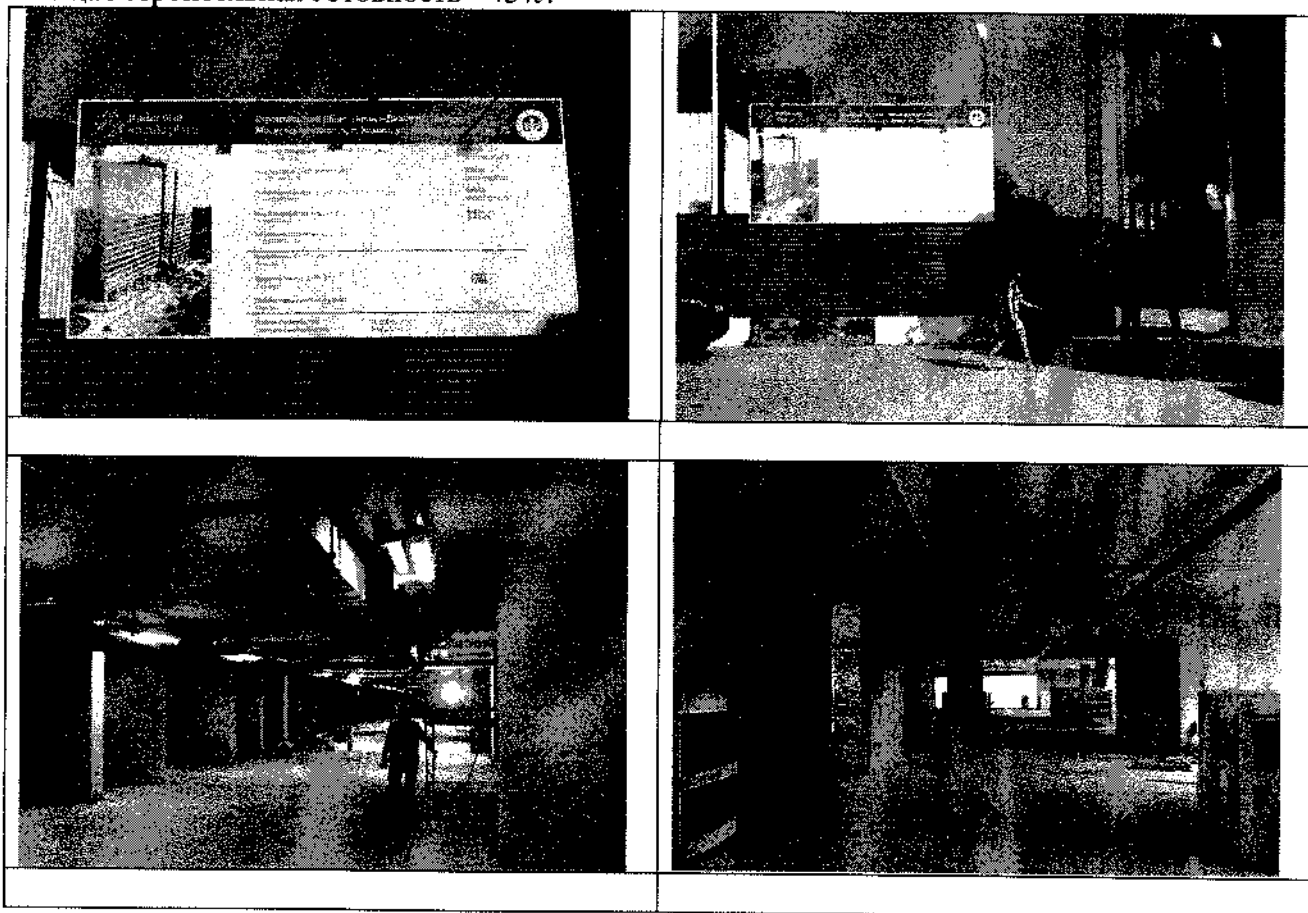
##### *Внеплощадочные сети:*

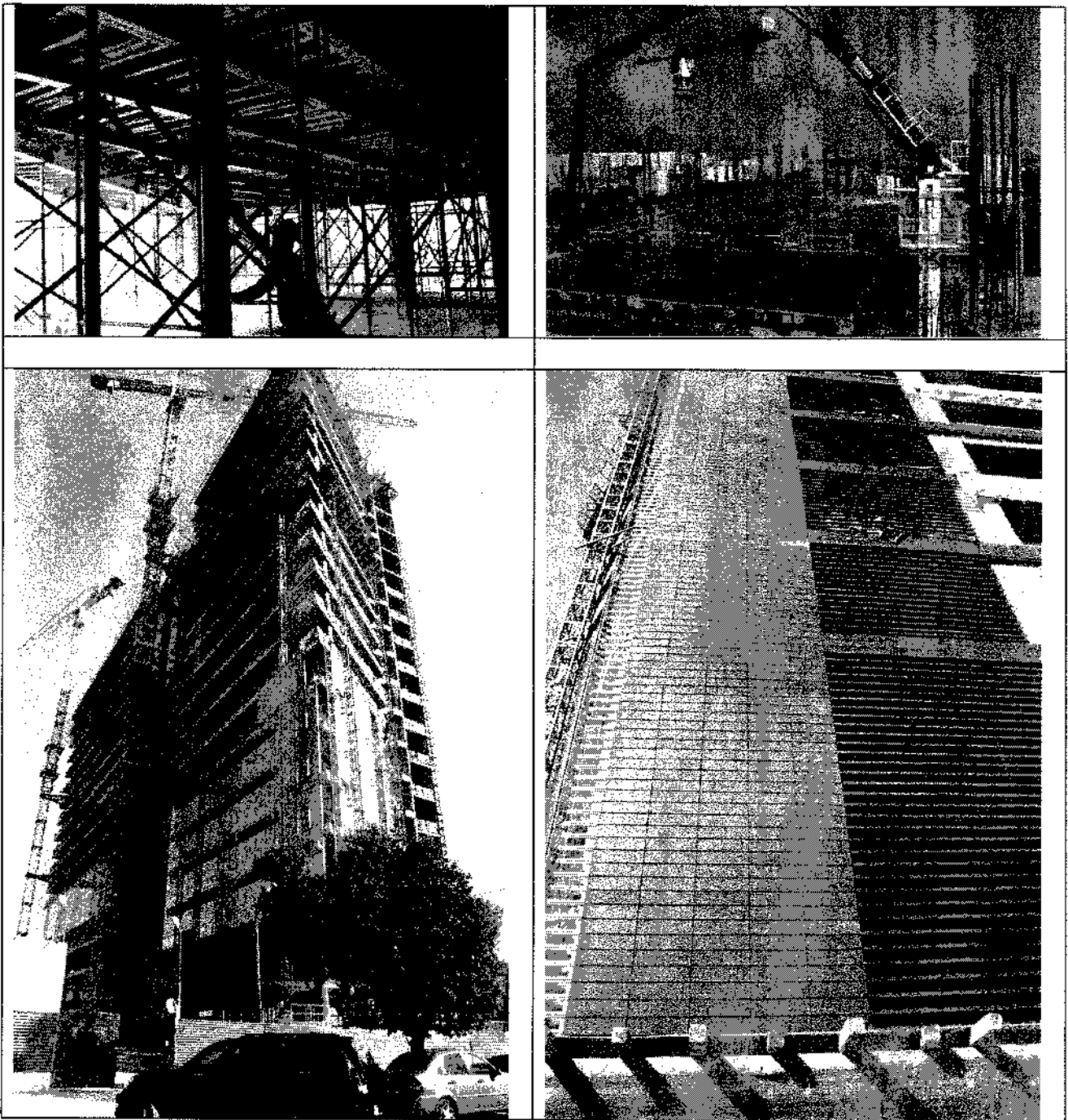
- Электроснабжение – прокладываются питающие кабельные линии, смонтирована распределительная трансформаторная подстанция, временные сети электроснабжения для механизации строительства.
- Водоснабжение, канализация – прокладка внеплощадочных сетей, готовность - 5%.

##### *Строительно-монтажные работы:*

- Подготовительные работы – 100%.
- Нулевой цикл (фундаменты, подвал) здания – 100%.
- Завершаются работы по оборудованию подземной а/стоянки, готовность – 80%.
- Ведутся работы по устройству монолитного ж/б каркаса (на уровне 19 и тех.этажа), готовность - 90%.
- Ведутся работы по монтажу фасадных конструкций, готовность – 25%.
- Ведутся работы по монтажу инженерного оборудования и отделка мест общего пользования

Общая строительная готовность - 45%.





## **2. Основные участники проекта.**

**Инвестор (Инициатор заявки), застройщик** – ООО «МЕБЕ-Девелопмент», в соответствии с Инвестиционным контрактом №03 от 20.06.2012г.

**Опыт работы:** *Входит в группу компаний «МЕБЕ», имеющую опыт реализации крупных строительных проектов:*

- офисный комплекс «А» класса по адресу: МО, Молжаниновский район, д. Мелькисарово;
- административный комплекс с подземной автостоянкой по адресу: Москва, ул.Краснопролетарская, д.2/4-6;
- деловой центр с подземной автостоянкой по адресу: Москва, ул.2-й Верхний Михайловский проезд, д.9;
- жилой комплекс с подземной автостоянкой, S=26000кв.м. по адресу: Москва, Волгоградский проезд, вл.143-145.

**Технический заказчик (строительный контроль)** – ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент». Предоставлено свидетельство, № 095.01-2011-7703719056-С-187 от 26.08.2011г. о допуске к работам, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Опыт работы: *Входит в группу компаний «МЕБЕ», имеющую опыт реализации крупных строительных проектов.*

**Генпроектировщик, авторский надзор** – ООО «К-ПРОЕКТ». Предоставлено свидетельство № СРО-П-083-0218-7734547150-000551-03 от 17.08.2012г. о допуске к работам, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Опыт работы:

- административно-коммерческий центр по адресу: г. Москва, ул. Вешняковского;
- сетевой гостиничный комплекс Park Inn 4\*, г. Иркутск;
- жилой дом с подземной автостоянкой, г. Москва, ул. Новозаводская;
- Подземный гараж на 180 м/мест, г. Москва, ул. Инициативная.

**Генподрядчик** – ЗАО «Фирма МЕБЕ». Предоставлено свидетельство № 003.02-2011-7710058336-С-187 от 04.03.2011г. о допуске к работам, оказывающих влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Опыт работы: *Входит в группу компаний «МЕБЕ», имеющую опыт реализации крупных строительных проектов.*

**Вывод:** *Основные участники обладают необходимым опытом для успешной реализации Проекта.*

### **3. Правоустанавливающая документация.**

Проект строительства реализуется на основании документов, указанных в Приложении №1.

### **4. Исходно-разрешительная документация.**

Исходно-разрешительная документация предоставлена в достаточном объеме (см. Приложение №1).

### **5. Сроки строительства объекта.**

Общая продолжительность строительства в соответствии с данными в том же ПОС - 43 месяца при двухсменном режиме работы.

Продолжительность строительства в соответствии с условиями договора генподряда №22/11/12 от 22.11.2012г. 15 месяцев.

Учитывая текущее состояние объекта (см. п.1.4), можно сделать вывод, что строительство офисно-делового комплекса ведется с опережением от графика производства работ на 4 месяца. Строительство ведется круглосуточно. Темпы строительства динамичные. Рабочий график – 24 часа.

Сроки строительства объектов, имеющих аналогичное конструктивное решение:

- Многофункциональный общественный центр с торговым комплексом «Западные Ворота» по адресу: г. Москва, ул. Беловежская, вл. 21, общей площадью 61 795 кв.м., этажность: 9 + подвал. Срок строительства при 12-часовом рабочем графике – 32 мес. (с мая 2007г. по январь 2010г.).
- Многофункциональное офисное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, вл. 6. Общая площадь – 29 308 кв.м. Этажность: 9-12 + 4 подземных. Срок строительства при двухсменной работе – 28 месяцев (в т.ч. 3 мес. – подготовительные работы).

**5.3. Вывод:** *Принимая во внимание нормативные сроки строительства Объекта, сроки строительства объектов, имеющих сопоставимое конструктивное решение, текущее состояние объекта и высокие фактические темпы работ, вероятная продолжительность строительства – 22 месяца (в том числе подготовительный период 2 мес.), прогнозный срок окончания строительства – II квартал 2014 г.*

### **6. Стоимость строительства объекта.**

#### **6.1. Наличие обоснования стоимости строительства и ранее произведенных затрат.**

В соответствии с «Расчетом стоимости строительства» от 05.07.2013г. общая инвестиционная стоимость Объекта составляет 86 450 425,24 долларов США с НДС, в том



числе общая стоимость строительства 79 881 907,78 долларов США с НДС (2 556 221,05 тыс. руб. по курсу 32 руб./1 долл. США).

В обоснование стоимости предоставлена сметная документация по Объекту (в текущих ценах на 4 кв. 2012г.) на общую сумму по сводке затрат 2 280 195,48 тыс. руб. (справочно 71 256 108,75 долларов США по курсу 32 руб./1 долл. США), согласованная Экспертным заключением Центра экспертиз проектов и смет в строительстве и ЖКХ (ФГУП «СП-Центр») Счетной Палаты РФ №130705-175 от 05 июля 2013г. (*Примечание: в сводном сметном расчете не учтены затраты на отделочные работы 18 и 19 этажей для офиса МЕБЕ и пункта питания в сумме 8 450 000 долларов США*).

В соответствии с предоставленным «Реестром платежей» от 05.07.2013г. сумма произведенных затрат по проекту составляет 38 365 519,17 долларов США (в пересчете на текущий бюджет с учетом курсовых разниц). Платежные документы сверены кредитным инспектором.

#### 6.2. Наличие графика финансирования строительства.

График финансирования предоставлен. Окончание финансирования строительства по графику - июнь 2014г.

#### 6.3. Общая стоимость строительства объекта, учет затрат входящих в нее.

Общая стоимость строительства объекта, учет затрат входящих в нее указаны в Приложении №2.

#### 6.4. Краткий анализ стоимости строительства 1 кв.м. общей площади здания с учетом их соответствия среднерыночным значениям.

6.4.1. Стоимость строительства аналогичных объектов в г. Москве (финансировались ОАО «Сбербанк России»):

- Многофункциональный общественный центр с торговым комплексом «Западные Ворота» по адресу: г. Москва, ул. Беловежская, вл. 21, общей площадью 61 795 кв.м., Стоимость строительства составила 1 536 \$/кв.м. (в пересчете на текущий момент).
- Многофункциональное офисное здание с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Можайское шоссе, вл. 6. Общая площадь – 29 308 кв.м. Стоимость строительства составила 1 492 \$/кв.м. (в пересчете на текущий момент).
- Административно-деловой центр с наземной автостоянкой по адресу: МО, Одинцовский район, 1 км Рублево-Успенского шоссе. Общая площадь 55 337,6 кв.м., Стоимость строительства 43 429,72 руб./кв.м. (справочно 1 357 \$/кв.м. по курсу 32,0 руб./\$)

Средняя стоимость строительства 1 кв.м. по объектам-аналогам составляет 1 461,73 \$/кв.м.

В соответствии с «Расчетом стоимости строительства» по состоянию на 05.07.2013г., общая стоимость затрат по строительству 79 881 907,78 долларов США с НДС (2 556 221 048,96 рублей по курсу 32 руб./1 долл. США).

Стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> офисно-делового комплекса, общей площадью 45 358 м<sup>2</sup>, составляет 1 761,14 доллара США (56 356,48 рублей по курсу 32 руб./1 долл. США), что на 20% превышает среднее значение по объектам-аналогам.

Превышение вызвано наличием в бюджете не учтенных в стоимости аналогов дополнительных затрат на устройство вертолетной площадки, отделочные работы 18 и 19 этажей для офиса МЕБЕ, отделочные работы помещений арендаторов и оборудование пункта питания в размере 300 \$/кв.м.

6.4.2. **Вывод:** Анализ стоимости строительства, произведенный с учетом стоимости строительства объектов, имеющих сопоставимое конструктивное решение, показывает, что возможная стоимость строительства составит 79 881 907,78 долларов США. Стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> офисно – делового комплекса, общей площадью 45 350 м<sup>2</sup>, составляет 1 761,14 доллара США (Таблица 2), при общей инвестиционной стоимости проекта (справочно) - 86 450 425,24 долларов США.

## **7. Наличие и объем договоров подряда на строительство объекта.**

Предоставлен реестр договоров на сумму \$86 428 281,41, что составляет 99,9% от бюджета Проекта.

### **7.1. Предоставленные договоры:**

**Договор №1-08-12 от 17.08.12г.** между ЗАО «Дениз-Девелопмент» и ООО «К-ПРОЕКТ» на разработку проекта (стадия П) для строительства Офисного центра по адресу: МО, г.Химки, ул.Ленинградская,вл.25.

Цена договора 125 000 долларов США, НДС не облагается.

В соответствии с актом приема-передачи №1 от 20.08.2012г. работы по договору выполнены полностью.

**Соглашение от 28.09.2012г.** между ЗАО «Дениз-Девелопмент», ООО «МЕБЕ-Девелопмент» и ООО «К-проект» о передаче прав и обязанностей по договору ООО «МЕБЕ-Девелопмент» с оплатой 1 294 381,50 рублей с НДС.

*Необходимо предоставить акт сверки.*

**Договор №2-08-12 от 30.08.12г.** между ЗАО «Дениз-Девелопмент» и ООО «К-ПРОЕКТ» на разработку проекта (стадия РД) для строительства Офисного центра по адресу: МО, г.Химки, ул.Ленинградская,вл.25.

Цена договора 150 000 долларов США, НДС не облагается.

Срок выполнения работ по договору – 28.11.2012г.

**Соглашение от 28.09.2012г.** между ЗАО «Дениз-Девелопмент», ООО «МЕБЕ-Девелопмент» и ООО «К-проект» о передаче прав и обязанностей по договору ООО «МЕБЕ-Девелопмент» с оплатой 1 294 381,50 рублей с НДС.

*Необходимо предоставить акт сверки.*

**Договор технического Заказчика** (строительный контроль) №3523 от 03.10.2012г. между ООО «МЕБЕ-Девелопмент» и ЗАО «Дениз-Девелопмент».

*Необходимо предоставить акт сверки.*

**Договор №22/11/12 от 22.11.2012г.** между ООО «МЕБЕ-Девелопмент» и ЗАО «Фирма МЕБЕ» на выполнение функций генподрядчика на строительстве офисно-делового комплекса.

Стоимость работ по договору (с учетом дополнительных соглашений) - 77 054 301,67 долларов США.

Оплачено по договору: 21 017 769,51 долларов США.

*Необходимо предоставить акт сверки.*

**Договор №01-09 от 01.09.2012г.** между ЗАО «Дениз-Девелопмент» и ООО «К-Проект» на ведение авторского надзора по проекту.

Стоимость работ по договору 35 000 рублей с НДС в месяц.

**Договор №58/12-ПД/С от 02.11.2012г.** между ООО «МЕБЕ-Девелопмент» и ОАО «ВГЭС-Проект» на ведение авторского надзора по устройству монолитных железобетонных конструкций здания. Стоимость работ по договору 45 000 рублей в месяц.

### **7.2. Не предоставлены договоры:**

- Договор/полис страхования строительно-монтажных рисков.

## **8. Перечень недостающих документов.**

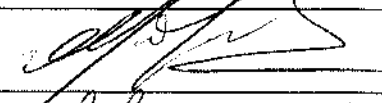

8.1. Договор страхования строительно-монтажных рисков.

8.2. Акты сверки к основным договорам.

## **9. Заключение.**

9.1. По правоустанавливающей документации.	Проект строительства реализуется на основании документов, указанных в Приложении №1.
9.2. По исходно-разрешительной документации.	Исходно-разрешительная документация предоставлена в достаточном объеме (Приложение №1).

9.3. По срокам строительства.	Принимая во внимание нормативные сроки строительства Объекта, сроки строительства объектов, имеющих сопоставимое конструктивное решение, текущее состояние объекта и высокие фактические темпы работ, вероятная продолжительность строительства – 22 месяца (в том числе подготовительный период 2 мес.), прогнозный срок окончания строительства – II квартал 2014 г.
9.4. По общей стоимости строительства и стоимости 1 кв. м. с учетом ее соответствия среднерыночным значениям.	Анализ стоимости строительства, произведенный с учетом стоимости строительства объектов, имеющих сопоставимое конструктивное решение, показывает, что возможная стоимость строительства составит 79 948 506,47 долларов США. Стоимость строительства 1 м <sup>2</sup> офисно – делового комплекса, общей площадью 45 350 м <sup>2</sup> , составляет 1 762,61 доллара США (Таблица 2), при общей инвестиционной стоимости проекта (справочно) - 86 450 425,24 долларов США..

Ф.И.О. сотрудника Подпись	Матросов В.А. 
Ф.И.О. руководителя подразделения Подпись	Лебедев И.А. 

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТАЦИИ**

Наименование объекта	Строительство офисно-делового комплекса по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, вл.25
Инициатор заявки	ООО «МЕБЕ-Девелопмент»
Общая площадь	45 358 м2

**Приложение 1. Правоустанавливающая и исходно-разрешительная документация.**

№ п/п	Наименование документа	Организация, дата подписания номер документа	Срок действия	Примечания
1.	Постановление «О разработке проекта планировки части территории г.Химки Мо, в р-не 19-км Ленинградского шоссе»	Глава г.о.Химки Московской области №1495 от 14.10.2011г.		Предоставлено ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» разработать проект планировки Предоставить проект на публичные слушания
2.	Постановление «Об утверждении ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» схемы расположения земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 и об утверждении схемы расположения участка, выполненной на кадастровой карте территории г.о.Химки»	Глава г.о.Химки Московской области №47 от 20.01.2012г.		Предоставлено МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 S уч= 3243м <sup>2</sup> Категория земель -земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для строительства и эксплуатации многофункционального общественно-делового центра
	Постановление «Об утверждении ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» схемы расположения земельного участка, расположенного по адресному ориентиру: МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 и об утверждении схемы расположения участка, выполненной на кадастровой карте территории г.о.Химки»	Глава г.о.Химки Московской области №46 от 20.01.2012г.		Предоставлено МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 S уч= 4565м <sup>2</sup> Категория земель -земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для благоустройства
3.	Постановление «О предоставлении в аренду ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» земельного участка с кадастровым № 50 10 0010202 37, расположенного по адресу: МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25»	Глава г.о.Химки Московской области №317 от 02.03.2012г.		Предоставлено Предоставить ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» в аренду на срок 49 лет земельный участок с кадастровым № 50 10 0010202 37, S= 3243м2 Категория земель -земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для строительства и эксплуатации многофункционального общественно-делового центра
	Постановление «О предоставлении в аренду ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» земельного участка с кадастровым № 50 10 0010203 90, расположенного по адресу: МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25»	Глава г.о.Химки Московской области №316 от 02.03.2012г.		Предоставлено Предоставить ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» в аренду на срок 49 лет земельный участок с кадастровым № 50 10 0010203 90, S= 4565м2 Категория земель -земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для благоустройства
4.	Постановление «Об утверждении Проекта планировки и Проекта межевания части территории г.Химки Московской обл., в р-не 19-км Ленинградское шоссе»	Глава г.о.Химки Московской области №1187 от 23.07.2012г.		Предоставлено

5.	Постановление «О разрешении проектирования многофункционального общественно-делового центра по адресу: МО г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25»	Глава г.о.Химки Московской области №1223 от 27.07.2012г.		<b>Предоставлено</b> Разрешить ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» проектирование многофункционального общественно-делового центра на земельном участке S=3243 м <sup>2</sup> по адресу: М.О. г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25»
6.	Постановление «Об утверждении ГПЗУ, расположенного по адресу: М.О. г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25	Глава г.о. Химки Московской области №1670 от 30.10.2012г.		<b>Предоставлено</b>
	Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ)	Администрация г.о.Химки Московской области №RU50301000-GPU072612 от 28.06.2012г.		<b>Предоставлено</b> Заказчик- ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» Адрес участков – Московская область, г.о.Химки, г.Химки Кадастровые №№: 50:10:010202:37 S участка = 3243 кв.м. 50:10:010203:90 S участка =4565 кв.м. Объект расположить на участке с кадастровым № 50:10:010202:37 Виды разрешенного использования: – для стр-ва и эксплуатации многофункционального общ-делового назначения; – для благоустройства Предельное кол-во этажей – 19+1
7.	Инвестиционный контракт	№03 от 20.06.2011г	До 2 кв. 2016г.	<b>Предоставлен</b> Между Администрацией г.о.Химки МО и ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» - Инвестор Реализация инвестиционного проекта на строительство здания административно-торгового назначения с подземной автостоянкой по адресу: МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 <b>Имущественные права:</b> Инвестору 100% общей площади Объекта при условии выполнения ремонтных работ по терапевтическому корпусу МУЗ «Центральная городская больница» в объеме инвестиций – 58 млн. рублей (оплачено)
		Соглашение №1 от 04.09.2012г. <b>Переуступка прав</b>		<b>Предоставлено</b> Между Администрацией г.о.Химки МО и ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» - Инвестор ООО «МЕБЕ-Девелопмент» - Новый Инвестор Инвестор уступает, а Новый Инвестор принимает в полном объеме права и обязанности по Инвестконтракту №03 от 20.06.2011г. Новый Инвестор возмещает Инвестору 58 млн. рублей, по ремонту квартиры Новый инвестор оплачивает 520 541,32 рублей за уступку прав.

8.	Договор аренды земельного участка кадастровый № 50 10 0010202 37	№ЮА-99 от 02.04.2012г. Регистрационный № 50-50-1003 2012-106 от 05.03.2012г.	49 лет	<b>Предоставлен</b> Между Администрацией г о Химки МО ЗАО«ДЕНИЗ-Девелопмент Участок S= 3243 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для строительства и эксплуатации многофункционального общественно-делового назначения По адресу: МО Г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25
		Договор от 04.09.2012г. уступки прав и обязанностей по договору аренды №ЮА-99 от 02.04.2012г. Регистрационный № 50-50-10/076/2012-181 от 26.09.2012г.	49 лет	<b>Предоставлен</b> Между Администрацией г о Химки МО ЗАО«ДЕНИЗ-Девелопмент» - Арендатор ООО«МЕБЕ-Девелопмент»- Новый арендатор
9.	Договор аренды земельного участка, кадастровый № 50 10 0010203 90	№ЮА-100 от 02.04.2012г. Регистрационный № 50-50-10/031- 2012-106 от 05.03.2012г.	49 лет	<b>Предоставлен</b> Между Администрацией г о Химки МО ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент Участок S= 4565 кв.м. Категория земель - земли населенных пунктов Вид разрешенного использования – для благоустройства По адресу: МО Г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25
		Договор от 04.09.2012г. уступки прав и обязанностей по договору аренды №ЮА-100 от 02.04.2012г. Регистрационный № 50-50-10/078/2012-105 от 26.09.2012г.	49 лет	<b>Предоставлен</b> Между Администрацией г о Химки МО ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» - Арендатор ООО «МЕБЕ-Девелопмент»- Новый арендатор
10.	<b>Технические условия, в т.ч.:</b>			
	- водоснабжение, канализирование	Администрация г.о.Химки № ТУ №3104-исх. от 11.07.2012г.	2 года	<b>Предоставлены</b> ЗАО«ДЕНИЗ-Девелопмент» на присоединение к существующим сетям ВК Объекта по адресу: МО г.Химки, Ленинградское шоссе, вл.25 Разработать проект и согласовать с ОАО«Химкинский водоканал» Заключить договор с ОАО«Химкинский водоканал» на развитие суш. инж.систем
	- электроснабжение	ОАО «МОЭСК» Договор на присоединение к сетям №ИА-12-302-589(903238) от 28.02.12г. Приложение №1 к договору ТУ №34-08/825-903238 от 28.02.2012г.		<b>Предоставлены</b> ЗАО«ДЕНИЗ-Девелопмент» для электроснабжения Объекта по адресу: МО г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 Плата за технолог. присоединение 4 373 670.00 рублей (оплачено)
	-теплоснабжение	ФГУП «НПО им.С.А.Лавочкина» ТУ №28/2908 от 19.06.2012г.  Администрация г.о.Химки ТУ №3710 от 16.08.12г.	2 года	<b>Предоставлены</b> ЗАО«ДЕНИЗ-Девелопмент» на отпуск тепла от ТЭЦ-21 Условие; перекладка сетей от ЦТП-1 до корп. 140
	-ливневая канализация	Администрация Г.О.Химки МО №3107 от 11.07.2012г.	2 года	<b>Предоставлены</b> На ливневую канализацию для Объекта по адресу: МО г.о.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 Разработать проект и согласовать с МУП«Химводосток»

	- слаботочные сети	Администрация г.о.Химки МО ТУ №3719 от 16.08.12 (телевидение) ООО Фирма «Телекор» ТУ б/н от 02.08.12г. (телефон) ОАО Ростелеком ТУ №35-17/35105/3104 от 05.09.12	3 года	Предоставлены
11.	Заключение экспертизы по проекту	Мособлгосэкспертиза № 50-1-4-1661-12 от 01.11.2012г.		<b>Предоставлено</b> Заказчик – ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент» Застройщик-ООО«МЕБЕ-Девелопмент» Объект капитального строительства : Офисно-деловой комплекс Адрес: Московская обл., г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 S участка= 7808 м <sup>2</sup> , S застройки= 1857,45 м <sup>2</sup> S общ объекта = 45 358 м <sup>2</sup> , в т ч: подземной части =8775 м <sup>2</sup> V здания – 156291,0м <sup>3</sup> в т ч: подземной части = 19903,0 м <sup>3</sup>
12.	Разрешение на строительство	Глава г.о.Химки Московской обл. №RU5031000-240 от 22.11.2012г.	До 22.07.2016г.	<b>Предоставлено</b> ООО «МЕБЕ-Девелопмент» на строительство офисно-делового комплекса По адресу: Московская обл., г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25 Пл-дь уч-ка =7808 м <sup>2</sup> .=3243+4565 S застройки= 1857,45 м <sup>2</sup> S общ объекта = 45 358 м <sup>2</sup> , в т ч: подземной части =8775 м <sup>2</sup> V здания – 156291,0м <sup>3</sup> в т ч: подземной части = 19903,0 м <sup>3</sup> Этажность – 20 этажей(наземные), включая техэтаж + 3 этажа подземные Отм.верха здания – 84,85м
13.	Одер на строительство	Администрация г.о.Химки МО №847 от 23.11.2013г.		<b>Предоставлено</b> ЗАО «Фирма МЕБЕ» /генподрядчик/ На строительство офисно-делового комплекса по адресу :МО, г.Химки, ул.Ленинградская, вл.25

**Приложение 2. Общая стоимость строительства объекта.**

Наименование работ и затрат	Общая стоимость, тыс. руб.
<b>Глава 2. Стоимость строительства</b>	
<b>2.1. Подготовка территории строительства</b>	
Всего по п.2.1	\$646 560,06
<b>2.2. Основные объекты строительства, в т.ч.:</b>	
– строительно-монтажные работы;	\$24 104 678,09
– наружные отделочные работы;	\$8 804 008,99
– внутренние отделочные работы;	\$11 096 089,53
– внутренние инженерные системы;	\$18 543 370,89
– прочие затраты (вертолетная площадка, офис МЭБЕ, пункт питания и другие дополнительные общестроительные затраты)	\$10 015 803,00
Всего по п.2.2	\$72 563 950,50
<b>2.3. Наружные сети и сооружения, в т.ч.:</b>	
– водоснабжение и канализация;	\$1 233 985,98
– теплоснабжение;	\$1 293 527,62
– электроснабжение (кабельная сеть, объекты энергетического хозяйства);	\$1 332 136,37
– газоснабжение;	
– телефонизация.	
Всего по п.2.3	\$3 859 649,97
<b>2.4. Объекты транспортного хозяйства и благоустройство</b>	
Всего по п.2.4	\$1 230 159,93
<b>2.5. Затраты заказчика-застройщика, т.ч.:</b>	
– затраты на осуществление технического надзора;	\$415 642,98
– затраты на текущее сопровождение строительства, включая сдачу объекта в эксплуатацию (согласования, экспертизы и т.п.).	\$58 640,39
Всего по п.2.5	\$474 283,37
<b>2.6. Проектные и изыскательские работы, в т.ч.:</b>	
– инженерные изыскания	
– разработка и согласование проекта (утверждаемая часть и РД)	\$413 855,64
– авторский надзор	\$8 709,68
Всего по п.2.6	\$422 565,31
<b>2.7. Резерв средств на непредвиденные затраты</b>	
Всего по п.2.7	461 758,30
<b>Всего по главе 2</b>	\$79 881 907,78
<b>в т.ч. 1 кв.м. общей площади объекта</b>	\$1 761,14

*Справочно\*:*

Глава 1 – Стоимость прав реализации проекта – \$3 820 646,29

Глава 3 – Затраты на реализацию проекта (реклама, риэлторские услуги...) – \$2 747 871,17

\* Строительный эксперт не несет ответственности за достоверность указанных цен (данные взяты из «Расчета стоимости строительного проекта», предоставленного Инициатором проекта).



Кому: Обществу с ограниченной ответственностью

(наименование застройщика)

**«МЕБЕ-Девелопмент»**

(полное наименование организации – для юридических лиц),

141420, Московская область, г.Химки, мкр.Сходня, ул.Горная, д.23 А

(его почтовый индекс и адрес)

## РАЗРЕШЕНИЕ

на ввод объекта в эксплуатацию

№ RU 50301000 - 2

1. Администрация городского округа Химки Московской области

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию)

руководствуясь статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает ввод в эксплуатацию построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального

(ненужное зачеркнуть)

строительства

**офисно-делового комплекса**

**с инженерными сетями и инженерным оборудованием**

(наименование объекта капитального строительства)

в соответствии с проектом, выполненным ООО «К-проект»

(регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-083-14122009, свидетельство № СРО-П-083-0218-7734547150-000551-003)

в соответствии с проектной документацией)

расположенного по адресу Московская область, г.Химки,

(полный адрес объекта капитального строительства с указанием

**улица Ленинградская, владение 25**

субъекта Российской Федерации, административного района и т.д. или строительный адрес)

2. Сведения об объекте капитального строительства

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
I. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м	156291,0	√188910,0
в том числе надземной части	куб. м	136388,0	-
Общая площадь	кв. м	45358,0	√41632,3
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м	-	-
Площадь нежилых помещений общая	кв. м	-	-
Площадь подземной автостоянки	кв. м	8775,0	-
Количество зданий	штук	1	1
Количество этажей	штук	19	20
		+ 1 технический +3 подземных	+ 3 подземных

### II. Нежилые объекты

Объекты производственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)

Количество мест

Количество посещений

Вместимость

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
-------------------------	-------------------	------------	------------

(иные показатели)

(иные показатели)

Объекты производственного назначения  
в том числе инженерные сети: водопровод, хозяйственно-бытовая канализация, ливневая канализация, теплосеть, электроснабжение, трансформаторная подстанция 2БКТП

**водопровод**

Протяженность трубы d = 225	пог.м.	85
Количество камер	шт.	1
Материал труб		ПЭ100 SDR17

(иные показатели)

**хозяйственно-бытовая канализация**

Протяженность трубы d = 225	пог.м.	77,5
Протяженность трубы d = 400	пог.м.	224,0
Количество колодцев -	шт.	13
Материал труб		ПВХ

**ливневая канализация**

Протяженность трубы d = 300	пог.м.	297,0
Количество колодцев	шт.	13
Материал труб		КОРСИС 315/271 КОРСИС 250/216

**теплосеть**

Протяженность	пог.м.	223,2
Материал труб		Ст 219-ППУ-ОЦ

**электроснабжение (кабель АСБ10 3х240 и  
АПВВнг-LS-10 1х240/50) 10 кВ**

пог.м 1445,0

**трансформаторная подстанция 2БКТП**

кВА 5000

**III. Объекты жилищного строительства**

Общая площадь жилых помещений (за  
исключением балконов, лоджий, веранд и  
terraces)

Количество этажей	кв. м
Количество секций	штук
Количество квартир - всего	секций
в том числе:	штук/кв. м
1-комнатные	штук/кв. м
2-комнатные	штук/кв. м
3-комнатные	штук/кв. м
4-комнатные	штук/кв. м
более чем 4-комнатные	штук/кв. м

Общая площадь жилых помещений (с учетом  
балконов, лоджий, веранд и terraces)

кв. м

Материалы фундаментов

монолитный ж/б

монолитный ж/б

Материалы стен

монолитные ж/б

монолитные ж/б

Материалы перекрытий

монолитные ж/б

монолитные ж/б

Материалы кровли

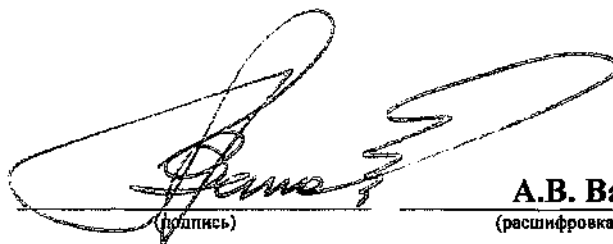
пароизоляция, экструдированный пенополистирол, ПВХ мембрана, цементно-песчаная стяжка, плитка бетонная	пароизоляция, экструдированный пенополистирол, ПВХ мембрана, цементно- песчаная стяжка, плитка бетонная
--	--

IV. Стоимость строительства

Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей	-	-
в том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей	-	-

**Первый заместитель Главы  
Администрации городского  
округа Химки**

(должность уполномоченного сотрудника органа,  
осуществляющего выдачу разрешения на ввод  
объекта  
в эксплуатацию)



**А.В. Валов**

(расшифровка подписи)

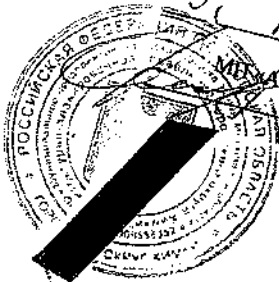
"24" *ИИВ* 20 14 г.

М.П.

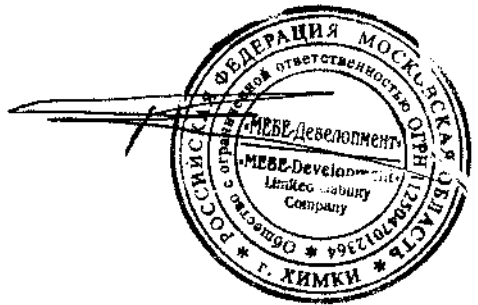
В настоящем документе  
прошито,  
пронумеровано и скреплено  
печатью

3

*ММ*



г. Химки  
Мухарамова Р.Р.





## Отчет

по результатам расчета площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A, бизнес-центра Класса «А» МЕВЕ ONE Khimki, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, 25

3 марта 2014 г.



Ernst & Young Valuation  
and Advisory Services LLC  
Sadovnicheskaya Nab., 77, bld. 1  
Moscow, 115035, Russia  
Tel: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Fax: +7 (495) 755 9701  
www.ey.com/ru

ООО «Эрнст энд Янг — оценка  
и консультационные услуги»  
Россия, 115035, Москва  
Садовническая наб., 77, стр. 1  
Тел.: +7 (495) 705 9700  
+7 (495) 755 9700  
Факс: +7 (495) 755 9701  
ОКПО: 75386218

3 марта 2014 года

Г-ну Мустафе Билеку,  
Генеральному директору ООО «МЕБЕ-Девелопмент»  
141420, Россия, Московская обл.,  
г. Химки, мкр-н Сходня, ул. Горная, д. 23А

**Расчет площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A, бизнес-центра Класса «А» МЕБЕ One Khimki, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, 25.**

Уважаемый господин Билек!



В соответствии с договором № TAS-2014-000\_\_ от \_\_ февраля 2014 года мы подготовили отчет по результатам расчета площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A, бизнес-центра Класса «А» МЕБЕ One Khimki, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, 25 (далее «Объект»).

Целью нашей работы являлось измерение и определение площадей согласованных типов использования помещений и зон арендаторов в соответствии со стандартом измерения ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A, для дальнейшего расчёта Сдаваемой площади / Rentable area, а также отношения «Load Factor» (Сдаваемой площади / Rentable area к Занимаемой площади / Occupant area).

В прилагаемом отчете описаны основные применяемые в расчетах понятия, исходная информация об объекте, изложены использованные нами данные и выводы по результатам нашей работы.

Исчерпывающее описание методики выполнения работ и используемых понятий при осуществлении измерений содержится в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A и в настоящем отчете не приводится.

Отчет предназначается исключительно для внутренних нужд Заказчика для принятия им решений при планировании процесса использования площадей Объекта, с учетом условий, допущений и ограничений, содержащихся в данном отчете.

Наша работа является консультационной, мы не брали на себя обязательств по предоставлению каких-либо рекомендаций по характеру организации и методам ведения коммерческой деятельности, связанной с Объектом. Отчет не может быть использован для каких-либо других целей или же передан любой третьей стороне без предварительного письменного согласия «Эрнст энд Янг».

Мы ценим сложившееся сотрудничество с Вами и благодарим за возможность предоставления услуг по Вашему проекту.

С уважением,  
Ольга Архангельская,  
Партнер

## Содержание

1.	ВВЕДЕНИЕ .....	4
2.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ.....	5
3.	ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	6
4.	РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТОВ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТА .....	7
5.	КРАТКИЙ ОБЗОР МЕТОДА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ .....	8
6.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....	9
7.	ПРИЛОЖЕНИЯ .....	11
	Приложение 1. Расчет площадей по стандарту БОМА.....	11
	Приложение 2. Планы этажей БОМА .....	11

## 1. ВВЕДЕНИЕ

Компания EY была приглашена обществом с ограниченной ответственностью «МЕБЕ-Девелопмент» для расчета площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A, бизнес-центра Класса «А» МЕБЕ ONE Khimki, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, 25 (далее «Объект»).

Объем работ в рамках расчета площадей офисных помещений в соответствии со стандартом измерения ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A, включает в себя:

- I. Определение и согласование типов использования помещений с Заказчиком и зон размещения арендаторов;
- II. Измерение площадей помещений по стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 по рабочим чертежам в формате AutoCAD (\*.dwg) с выборочной проверкой фактических размеров на Объекте;
- III. Расчет Арендуемой площади (Rentable area);
- IV. Расчет отношения Load Factor A (Арендуемой площади (Rentable area) к Занимаемой площади (Occupant area).



## 2. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

Ниже в Таблице 1 представлены основные характеристики Объекта.

Таблица 1. Основная информация по анализируемому Объекту

№	Характеристики	Показатели Объекта
1.	Девелопер	Мебе Девелопмент
2.	Проектировщики	John McAslan+Partners (London)
3.	Генеральный подрядчик	Фирма Мебе
4.	Функциональное назначение	Бизнес-центр
5.	Вид строительства	Новое строительство
6.	Класс здания	Офисное здание класса «А»
7.	Стадия на дату анализа	Здание построено, производство отделочных работ
8.	Расположение	Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, д. 25
9.	Этажность	19 надземных этажей, не включая: - один надземный технический этаж - три подземных этажа.
10.	Количество парковочных мест	Подземный паркинг – 186 машино-мест Открытая наземная парковка – 124 машино-места
11.	Внутренняя инфраструктура	Наличие столовой для сотрудников, Кафе – в двух уровнях с отдельным входом Выставочная галерея – в двух уровнях с отдельным входом Вертолетная площадка
12.	Общая площадь	44 000 кв. м
13.	Отделка фасада	Зеркальное остекление
14.	Лифты	13 лифтов
15.	Высотность этажей	Первый этаж – 4,95 м и 9,9 с учетом второго света в вестибюле. Антресольный этаж – 4,95 м Высота типового этажа – 3,75 м
16.	Шаг колонн	8,4x8,4 м

Источник: информация предоставленная Заказчиком.

### 3. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Все понятия, используемые в данном Отчете, определены в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard. Для получения более подробного разъяснения значений используемых в Отчете понятий и во избежание их неверной интерпретации рекомендуется руководствоваться определениями, представленными в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard.

#### 3.1 ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard

Стандарт для измерения офисных площадей сдаваемых в аренду.

#### 3.2 Method A – Legacy Method

Традиционный метод измерения площадей по стандарту BOMA. Данный метод был применен в настоящем отчете. В рамках него рассчитываются Арендные площади, которые возможно сдать в аренду/внаём. Для каждого этажа отдельно рассчитывается коэффициент R/U этажа, а также вычисляется коэффициент R/O здания. Коэффициент R/U этажа может изменяться от этажа к этажу.

#### 3.3 Rentable area (Method A) – Арендная площадь

Арендная площадь – является результатом сложения Занимаемых площадей (Занимаемые площади, где размещается штат сотрудников, оборудование, конструктивные детали интерьера, мебель, материальное обеспечение, имущество, материальные блага и другие товарно-материальные ценности) и отводящихся им доли Общественных площадей. Это значение определяет количество площади задаваемой в аренду.

#### 3.4 Load factor A – Множитель распределения Общественных площадей

Load factor A (Множитель распределения Общественных площадей) получается в результате перемножения R/O ratio на R/U ratio. Множитель распределения Общественных площадей показывает, какая совокупная доля Общественных площадей здания и этажа добавляется к Занимаемой площади арендатора.

#### 3.5 Capped load factor – Множитель для ограничения Общественных площадей

В настоящем отчете множитель «Capped load factor» не применяется. Данный множитель дает возможность искусственно уменьшать включение доли Общественных площадей в Арендную площадь для приведения Load factor A к среднерыночному значению, применимого к зданиям аналогичного типа и класса.

#### 3.6 R/O ratio

Отношение, показывающее пропорциональное распределение Общественных площадей здания «building service areas» между всеми арендаторами здания.

#### 3.7 R/U ratio

Отношение, показывающее пропорциональное распределение Общественных площадей этажа «floor service areas» между арендаторами этажа.

## 4. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЁТОВ ПЛОЩАДЕЙ ОБЪЕКТА

Детальные расчеты площадей представлены в Приложении 1 – Расчет площадей по стандарту БОМА.

В таблице 2 ниже представлены суммарные основные показатели по Объекту:

Таблица 2. Основные показатели по Объекту

№	Показатель	Characteristic	Всего по Объекту
1.	Площадь внутреннего периметра	Interior Gross Area	46 079,77
2.	Основные вертикальные конструкции	Major Vertical Penetrations	5 785,30
3.	Парковка	Parking	5 785,62
4.	Занимаемая площадь	Occupant Area	30 882,14
5.	Вспомогательная площадь здания	Building Amenity Areas	0 00
6.	Полезная площадь (U)	Usable Area (U)	30 882,14
7.	Общественная площадь здания	Building service Areas	3 268,24
8.	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Floor Service & Amenity	358,47
9.	Коэффициент R/U	R/U Ratio	1,012
10.	Занимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Occupant + Allocated Area (o)	31 240,61
11.	Коэффициент R/O	R/O Ratio	1,105
12.	Множитель распределения Общественных площадей	Load Factor A	1,117
13.	Арендная площадь	Rentable Area (GLA)	34 508,86

Детальный расчет площадей по основным помещениям представлен в Приложении 1 – Расчет площадей по стандарту БОМА.

### 4.1 Результаты расчёта Арендной площади (Rentable area)

Суммарная расчетная Арендная площадь Объекта (GLA – gross leasable area or total Rentable Area) на дату анализа составила 34 508,86 квадратных метров.

### 4.2 Результаты расчёта Load Factor A

Отношение Load Factor A (Арендной площади (Rentable area) к Занимаемой площади (Occupant area) на дату анализа составило 1,117.

## 5. КРАТКИЙ ОБЗОР МЕТОДА ИЗМЕРЕНИЯ ПЛОЩАДЕЙ

В данном разделе приводится только общее описание методологии расчётов площадей офисного здания. Все основополагающие принципы, лежащие в основе методологии измерения и произведения расчётов, а также подробные рекомендации по их выполнению приводятся в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A.

1. Расчет «IGA» здания (Площадь внутреннего периметра) и его этажей, основываясь на определении «IGA boundaries» (границ внутренней части периметра здания).
2. Внутри «IGA boundaries» все типы помещений на этаже подлежат классификации на следующие функциональные зоны:
  - ▶ Major vertical penetration (Основные вертикальные конструкции)
  - ▶ Occupant area (Занимаемые площади)
  - ▶ Building service and amenity areas (Общественные площади здания)
  - ▶ Floor service and amenity areas (Общественные площади этажа)
  - ▶ Parking (Парковка)
3. Определение границ каждой функциональной зоны, используя концепцию разделения по стене/вертикальным протяженным конструкциям стен/перегородок, являющейся особенностью способа измерений, которая подробно описана в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard Method A.
4. Расчёт площади каждой функциональной зоны и категории функционального пространства. Сведение результатов в итоговую таблицу (см. Приложение 1).

## 6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- I. Описанные в отчете расчеты выполнялись на основании стандарта ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard Method A.
- II. Стандарт ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard Method A. предназначен только для измерения зданий, и не включает в себя измерение таких улучшений, как надземные стоянки (паркинги), свободные от транспорта зоны, площади, внутренние дворики, пешеходные дорожки, территории озеленения и благоустройства, дренажные сети/системы, а также другие функциональные технические элементы, не относящиеся непосредственно к конструкции здания. Стандарт может быть применен для расчёта площадей здания с единственным или несколькими арендаторами (съёмщиками).
- III. Измерение площадей помещений по стандарту ANSI/BOMA Z65.1-2010 выполнялось по рабочим чертежам в формате AutoCAD (\*.dwg) с выборочной проверкой фактических размеров на Объекте.
- IV. В соответствии со стандартом ANSI/BOMA Z65.1 – 2010, измерения площади этажа могут отличаться не более чем на 2% при проведении измерений разными организациями. Если разница в измерениях составляет меньше 2%, то считается, что измерения выполнены правильно.
- V. Исчерпывающее описание методики выполнения работ и используемых понятий при осуществлении измерений содержится в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A и в настоящем отчете не приводится.
- VI. В отчете приводится только общее описание методологии расчётов площадей офисного здания. Все основополагающие принципы, лежащие в основе методологии измерения и произведения расчётов, а также подробные рекомендации по их выполнению приводятся в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard, Method A.че
- VII. Все понятия, используемые в данном отчете, четко определены в рамках стандарта ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard. Для получения более подробного разъяснения значений используемых в Отчёте понятий и во избежание их неверной интерпретации рекомендуется руководствоваться определениями, представленными в стандарте ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard.
- VIII. Ни «Эрнст энд Янг», ни кто-либо из сотрудников «Эрнст энд Янг» не имеет финансовой заинтересованности в анализируемом объекте. Причитающееся нам вознаграждение не зависит от мнений и выводов, содержащихся в отчете.
- IX. За исключением информации, предоставляемой Заказчиком, любые информация, консультации, рекомендации или иные данные, содержащиеся в данном отчете, предназначены исключительно для внутреннего использования Заказчиком, в т.ч. советом директоров Заказчика, комитетом по аудиту совета директоров Заказчика или аудиторами, проводящими обязательный аудит Заказчика.
- X. Полнота и правильность документов и сведений, описанных в данном отчете, ограничивается теми, которые были предоставлены «Эрнст энд Янг» до 1 марта 2014 года.
- XI. Отчет предназначается исключительно для внутренних нужд Заказчика для принятия им решений, с учетом условий, допущений и ограничений, содержащихся в данном отчете. Настоящий отчет составлен только в вышеуказанных целях и не может быть использован в каких-либо иных целях.
- XII. Наша точка зрения основана на общепринятых практиках, применяемых в строительной отрасли, которые могут значительно варьироваться от проекта к проекту. Наши комментарии и заключения основываются на этих общепринятых практиках и нашем понимании их. У нас нет причин считать наши комментарии неприменимыми к Объекту.

- XIII. В рамках анализа юридический анализ полученной документации не проводился (на подлинность, действительность и т. д.) и Исполнитель не несет ответственности за подобные исследования.
- XIV. Ни Исполнитель, ни лицо, подписавшее настоящий отчет или имеющее отношение к его подготовке, не обязаны на основании отчета предоставлять дальнейшие консультации, давать свидетельские показания, представлять перед судом или участвовать в иных юридических разбирательствах, если таковое не оговорено специально.
- XV. Расчеты и выводы, содержащиеся в этом отчете, были сделаны на основе профессионального суждения специалистов, в соответствии с критериями, представленными в отчете, и очевидностью их восприятия специалистами на основании их письменного описания и ограничены изучением документации, которая была предоставлена Заказчиком.
- XVI. Мы считаем, что информация, в том числе предоставленная в электронном виде, представленная представителями Заказчика, является достоверной и точной. Мы не даем никаких гарантий в отношении точности и правильности предоставленной нам информации.
- XVII. Мы не даем никаких обязательств по изменению отчета с целью отражения событий или условий, которые произошли после даты выпуска отчета. Все расчеты были сделаны на основании планов этажей полученных 10 апреля 2013 г. от Заказчика. Расчет площадей типового плана для двух арендаторов сделан на основании плана полученного 17 июня 2013 от Заказчика.

ПРО

Расчет площадей по стандарту "ANSI/BOMA Z65.1 – 2010 Office Buildings Standard" Method A (Legacy Method) строящегося бизнес-центра Класса «А» МЕБЕ ONE Khimki, расположенного по адресу: Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, 25

Предварительные расчеты (не для аренды) Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Промежуточные расчеты (не для аренды) Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Итоговые расчеты Final Calculations				Доп. Корректировки Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	= (J+L)/J	=H*M	=ΣF/ZN	=M*O	=N*O OR H*P		H*R
Этаж	Площадь внутреннего периметра	Основные вертикальные конструкции	Парковка	Кладовая арендатора	Предварительная площадь этажа	Номер зоны измерения	Занимаемая площадь	Вспомогательная площадь здания	Полезная площадь (U)	Общественная площадь здания	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Коэффициент R/U	Занимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Коэффициент R/O	Множитель распределения Общественных площадей	Арендваемая площадь	Множитель для ограничения Общественных площадей	Корректированная арендваемая площадь
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Cappped Load Factor	Cappped Rentable Area
-3						1				23.75								
						2				16.34								
						3				10.68								
						4				2.46								
						5				50.44								
						6				14.97								
						7				2.58								
						8				19.69								
						9												
			33.33			10												
			0.00			11												
			0.00			12												
			42.41			13												
			4.02			14												
			189.77			15												
			33.25			16												
		0.00																
Итого по этажу	2,894.10	302.77	2,450.41	0.00	140.92		-	0.00	0.00	140.92	0.00	0.000	0.00	1.105	0.000	0.00		0.00
-2						17				23.70								
						18				21.77								
						19				2.59								
						20				10.41								
						21				46.85								
						22				5.00								
						23				15.04								
						24				8.24								
						25				64.14								
						26				12.47								
						27				13.09								
						28				5.37								
						29				13.17								
						30				2.56								
						31												
			272.33			32												
			31.86			33												
			1.39			34												
			27.81			35												
			15.89			36												
			4.02			37												
			31.34			38												
			0.38			39					0.00							
			8.43			40												
					41													
		3.05			42													
		1.00			43													
		2.83																
		1.00																
		2.80																
Итого по этажу	2,894.10	404.13	2,245.57		244.40		-	0.00	0.00	244.40	0.00	0.000	0.00	1.105	0.000	0.00		0.00

Предварительные расчеты (не для аренды)						Промежуточные расчеты (не для аренды)						Итоговые расчеты				Доп. Корректировки		
Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Final Calculations				Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	= (J+L)/J	=H*M	=ΣF/ΣN	=M*O	=N*O OR H*P	Множитель для ограничения общественных площадей	Скорректированная арендуемая площадь
Этаж	Площадь внутреннего периметра	Основные вертикальные конструкции	Парковка	Кладовая арендатора	Предварительная площадь этажа	Номер зоны измерения	Занимаемая площадь	Вспомогательная площадь здания	Полезная площадь (U)	Общественная площадь здания	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Коэффициент R/U	Ванимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Коэффициент R/O	Множитель распределения общественных площадей	Арендуемая площадь		
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Capped Load Factor	Capped Rentable Area
-1						44				56.02								
						45				22.08								
						46				60.78								
						47				38.69								
						48				86.54								
						49				5.22								
						50				112.66								
						51				21.35								
						52				21.26								
						53				134.32								
						54				14.26								
						55				0.00								
						56				0.00								
						57				28.03								
						58				31.68								
						59				33.74								
						60				13.66								
						61				17.00								
						62				11.74								
		2.99				63												
						64				565.64								
						65				2.49								
		272.19				66												
		5.07				67												
		35.61				68												
		36.67				69												
		15.89				70												
		5.74				71												
		1.16				72												
		1.09				73												
		48.04				74												
		48.04				75												
		38.50				76												
		8.55				77												
		2.83				77												
		2.80				78												
		1.00				78a												
		0.38				78b												
		0.81				78c												
		2.91				79												
Итого по этажу	2,894.10	527.29	1,089.64	0.00	1,277.16		-	0.00	0.00	1,277.16	0.00	0.000	0.00	1.105	0.000	0.00		0.00



Предварительные расчеты (не для аренды)						Промежуточные расчеты (не для аренды)						Итоговые расчеты				Доп. Корректировки		
Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Final Calculations				Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	=J+L/J	=H*M	=ZF/ZN	=M*O	=N*O OR H*P	Множитель для ограничения общественных площадей	Скорректированная арендуемая площадь
Этаж	Площадь внутреннего периметра	Основные вертикальные конструкции	Парковка	Кладовая арендатора	Предварительная площадь этажа	Номер зоны измерения	Занимаемая площадь	Вспомогательная площадь здания	Полезная площадь (U)	Общественная площадь здания	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Коэффициент R/U	Занимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Коэффициент R/O	Множитель распределения общественных площадей	Арендуемая площадь		
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Capppd Load Factor	Capppd Rentable Area
1						80				701.08								
		11.81				81												
		14.36				82												
		48.04				84												
		48.04				85												
		30.56				86												
		5.28				87												
		1.20				88												
		15.71				89												
		12.66				90												
		14.11				91												
		37.09				92												
						93				33.64								
						93		325.14									359.16	
						93.1		вкл. в 93										
						94		313.59									346.40	
						94.1		вкл. в 94										
						94.2		вкл. в 94										
						94.3		вкл. в 94										
						94'		вкл. в 94										
					95													
					96													
					97													
					98													
					99													
					100													
Итого по этажу	1,612.30	238.85	0.00	0.00	1,373.45		638.73	0.00	638.73	734.72	0.00	1.00		638.73	1.105	1.105	705.56	0.00
Mezzanine (Антресольный этаж)		35.83				101												
		16.27				102												
		48.49				103												
		48.49				104												
		54.85				105												
		19.63				106												
		13.94				107												
		37.99				108												
						109		487.07									541.16	
						110		313.28									348.07	
Итого по этажу	1,080.50	275.49	0.00	0.00	805.01		800.35	0.00	800.35	0.00	4.66	1.006		805.01	1.105	1.111	889.23	0.00
2		34.16				111												
		48.49				112												
		48.49				113												
		20.11				114												
		41.43				115												
		36.65				116												
						117		1,634.70									1,827.43	
Итого по этажу	1,883.69	229.33	0.00	0.00	1,654.36		1,634.70	0.00	1,634.70	0.00	19.66	1.012		1,654.36	1.105	1.118	1,827.43	0.00
3 (Типовой этаж - один арендатор)		27.43				118												
		48.11				119												
		48.11				120												
		36.21				121												
		20.11				122												
		33.42				123												
					124		1,635.79									1,828.63		
Итого по этажу	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012		1,655.44	1.105	1.118	1,828.63	0.00

Предварительные расчеты (не для аренды)						Промежуточные расчеты (не для аренды)						Итоговые расчеты				Доп. Корректировки		
Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Final Calculations				Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	= (J+L)/J	=H*M	=ΣF/ΣN	=M*O	=N*O OR H*P	Множитель для ограничения общественных площадей	Скорректированная арендуемая площадь
Этаж	Площадь внутреннего периметра	Основные вертикальные конструкции	Парковка	Кладовая арендатора	Предварительная площадь этажа	Номер зоны измерения	Занимаемая площадь	Вспомогательная площадь здания	Полезная площадь (U)	Общественная площадь здания	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Коэффициент R/U	Ванимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Коэффициент R/O	Множитель распределения общественных площадей	Арендуемая площадь		
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Capped Load Factor	Capped Rentable Area
4 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
5 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
6 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
7 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
8 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
9 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
10 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
11 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00

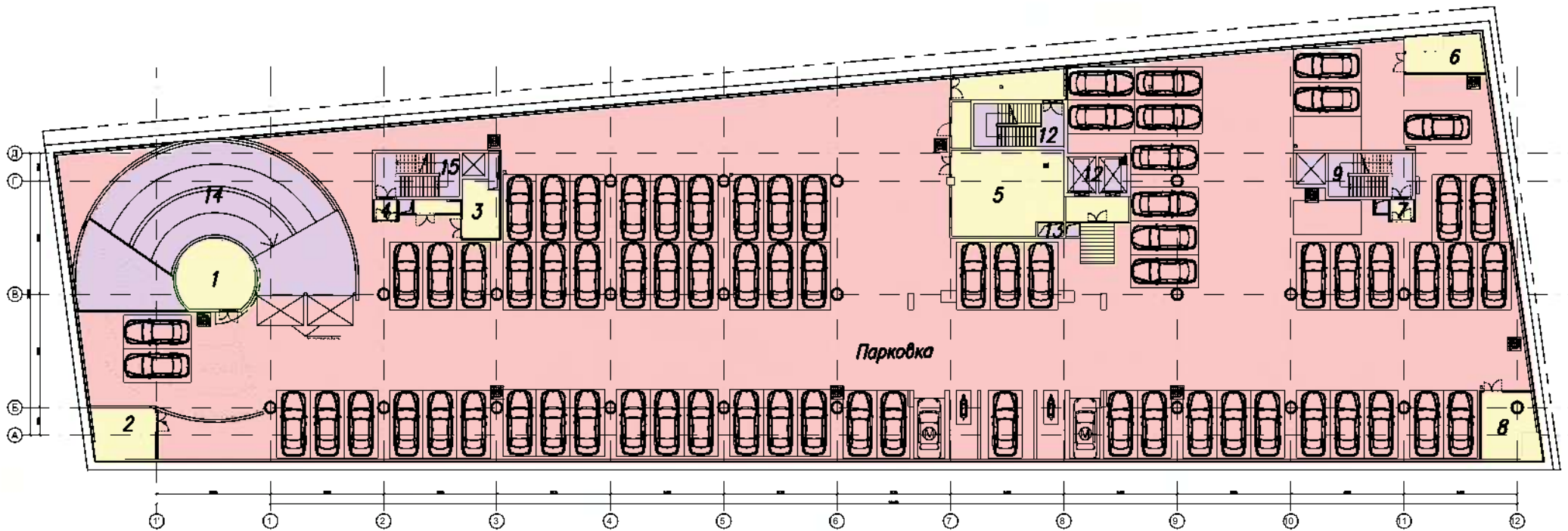
Предварительные расчеты (не для аренды)						Промежуточные расчеты (не для аренды)						Итоговые расчеты				Доп. Корректировки		
Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Final Calculations				Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	= (J+L)/J	=H*M	=ΣF/ΣN	=M*O	=N*O OR H*P	Множитель для ограничения общественных площадей	Скорректированная арендуемая площадь
Этаж	Площадь внутреннего периметра	Основные вертикальные конструкции	Парковка	Кладовая арендатора	Предварительная площадь этажа	Номер зоны измерения	Занимаемая площадь	Вспомогательная площадь здания	Полезная площадь (U)	Общественная площадь здания	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Коэффициент R/U	Ванимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Коэффициент R/O	Множитель распределения общественных площадей	Арендуемая площадь		
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Capped Load Factor	Capped Rentable Area
12 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
13 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
14 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
15 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
16 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
17 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
18 (Типовой этаж - один арендатор)																		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00
19		27.43					133											
		48.11					134											
		48.11					135											
		36.21					136											
		20.11					137											
	33.42					138												
						139	1,635.79									1,828.63		
<b>Итого по этажу</b>	1,868.83	213.39	0.00	0.00	1,655.44		1,635.79	0.00	1,635.79	0.00	19.66	1.012	1,655.44	1.105	1.118	1,828.63		0.00

Предварительные расчеты (не для аренды)						Промежуточные расщоложение (не для аренды)						Итоговые расчеты				Доп. Корректировки		
Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Final Calculations				Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	= (J+L)/J	=H*M	=ΣF/ΣN	=M*O	=N*O OR H*P	Множитель для ограничения общественных площадей	Скорректированная арендуемая площадь
Этаж	Площадь внутреннего периметра	Основные вертикальные конструкции	Парковка	Кладовая арендатора	Предварительная площадь этажа	Номер зоны измерения	Занимаемая площадь	Вспомогательная площадь здания	Полезная площадь (U)	Общественная площадь здания	Общественная и вспомогательная площадь этажа	Коэффициент R/U	Занимаемая площадь арендатора плюс доля общественной площади этажа	Коэффициент R/O	Множитель распределения общественных площадей	Арендуемая площадь		
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Capped Load Factor	Capped Rentable Area
20 Технический этаж						140				802.65								
						141				21.70								
						142				28.55								
						143				18.14								
		25.88				144												
		38.48				145												
		38.61				146												
		37.95				147												
		3.13				148												
		0.72				150												
		25.88				151												
		1.86				152												
		2.01				153												
		1.86				154												
		0.72				155												
		1.71				156												
		0.49				157												
	0.30				158													
Итого по этажу	1,050.84	179.79	0.00	0.00	871.05			0.00	0.00	871.05	0.00	0.000	0.00	1.105	0.000	0.00		0.00
Итого по зданию	46,079.77	5,785.30	5,785.62	0.00	34,508.86		30,882.14	0.00	30,882.14	3,268.24	358.47	1.012	31,240.61	1.105	1.117	34,508.86		0.00

1.117

Предварительные расчеты (не для аренды)						Промежуточные расположение (не для аренды)						Итоговые расчеты				Доп. Корректировки		
Preliminary Calculations (Not for Leasing)						Intermediate Allocations (Not for Leasing)						Final Calculations				Optional adjustments		
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S
Input	Measure	Measure	Measure	Measure	=B-C-D-E	Input	Measure	Measure	=H+I	Measure	=F-J-K	= (J+L)/J	=H*M	=ΣF/ΣN	=M*O	=N*O OR H*P	Множитель для ограничения общественных площадей	Скорректированная арендуемая площадь
Floor level	Interior Gross Area	Major Vertical Penetrations	Parking	Occupant Storage	Preliminary floor area	Space ID	Occupant Area	Building Amenity Areas	Usable Area (U)	Building service Areas	Floor Service & Amenity	R/U Ratio	Occupant + Allocated Area (o)	R/O Ratio	Load Factor A	Rentable Area (GLA)	Capped Load Factor	Capped Rentable Area
<b>Расчет арендуемых площадей для типового этажа с двумя арендаторами</b>																		
Типовой этаж - два арендатора		33.44					125.1											
		27.43					125.2											
		48.11					126											
		48.11					127											
		36.21					128											
		20.11					129											
							130											
							131	962.34									1138.80	
						132	582.94									689.83		
<b>Итого по этажу</b>	<b>1,868.85</b>	<b>213.41</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,655.44</b>		<b>1,545.28</b>	<b>0.00</b>	<b>1545.28</b>	<b>0.00</b>	<b>110.16</b>	<b>1.071</b>	<b>1655.44</b>	<b>1.105</b>	<b>1.183</b>	<b>1828.63</b>		<b>0.00</b>

Level B3 (Этаж -3)



Major Vertical Penetrations Основные вертикальные конструкции	Floor Service Area Общественная площадь этажа	Building Service Area Общественная площадь здания	Parking Парковка	Occupant area Занимаемая площадь
--	--	--	---------------------	-------------------------------------

Level B2 (Этаж -2)



Major Vertical Penetrations Основные вертикальные конструкции	Floor Service Area Общественная площадь этажа	Building Service Area Общественная площадь здания	Parking Парковка	Occupant area Занимаемая площадь

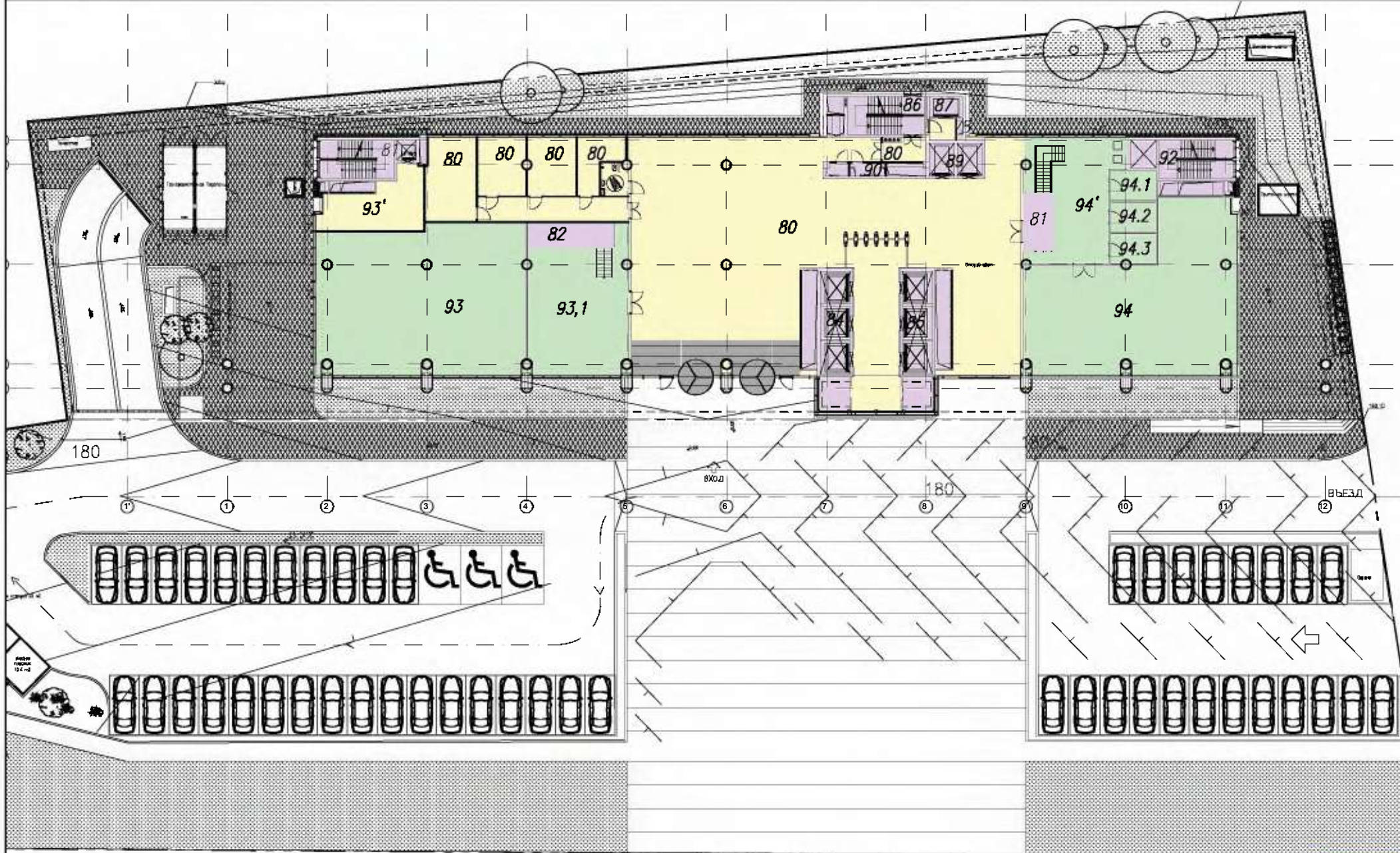
Level B1 (Этаж -1)



Major Vertical Penetrations	Floor Service Area	Building Service Area	Parking	Occupant area
Основные вертикальные конструкции	Общественная площадь этажа	Общественная площадь здания	Парковка	Занимаемая площадь

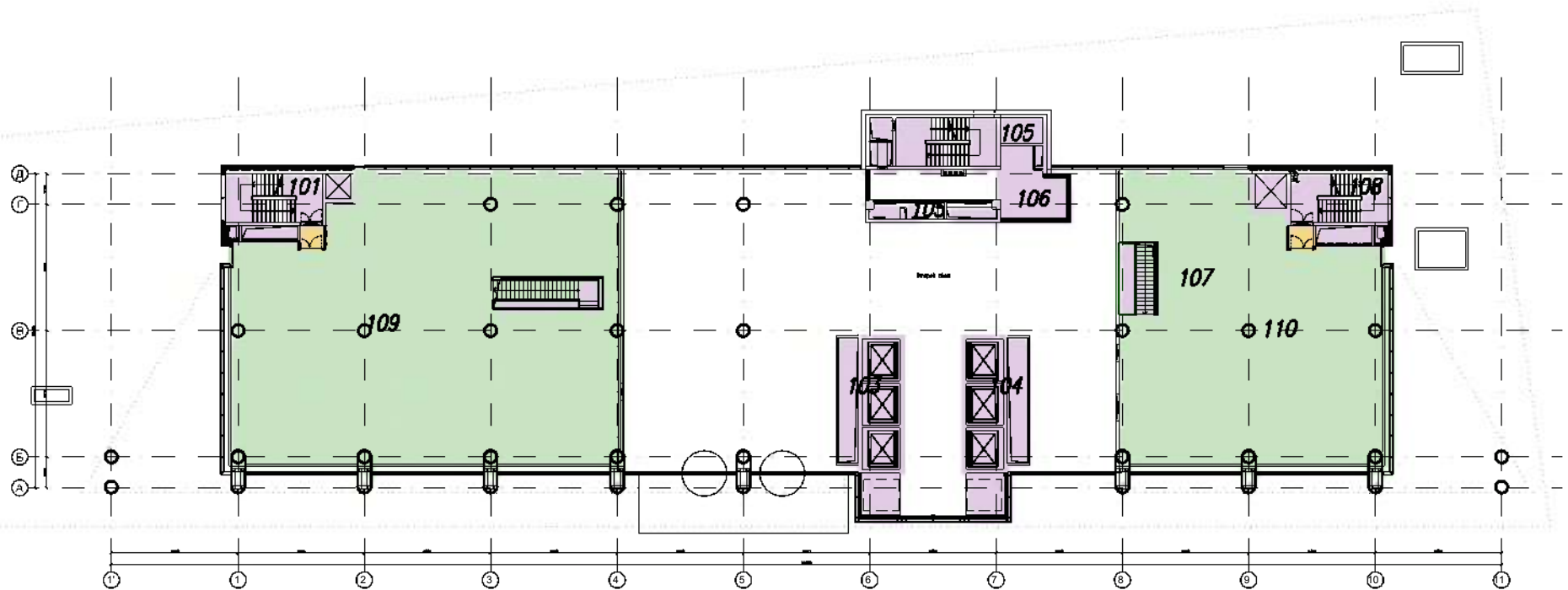


BOMA 2010, Legacy Method A, MEBE One Khimki Business Center, Khimki  
 БОМА 2010, Традиционный метод А. Бизнес центр "МЕВЕ One Khimki", г. Химки

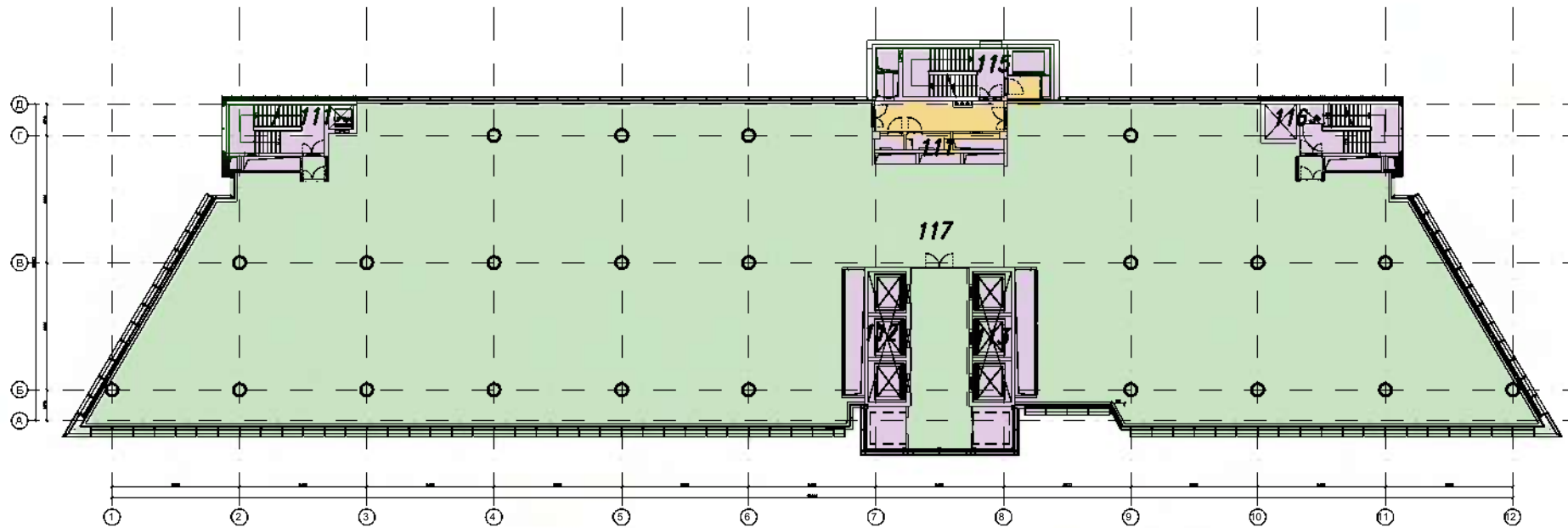


Major Vertical Penetrations Основные вертикальные конструкции	Floor Service Area Общественная площадь этажа	Building Service Area Общественная площадь здания	Parking Парковка	Occupant area Занимаемая площадь
--	--	--	---------------------	-------------------------------------

## Mezzanine (Антресольный этаж)

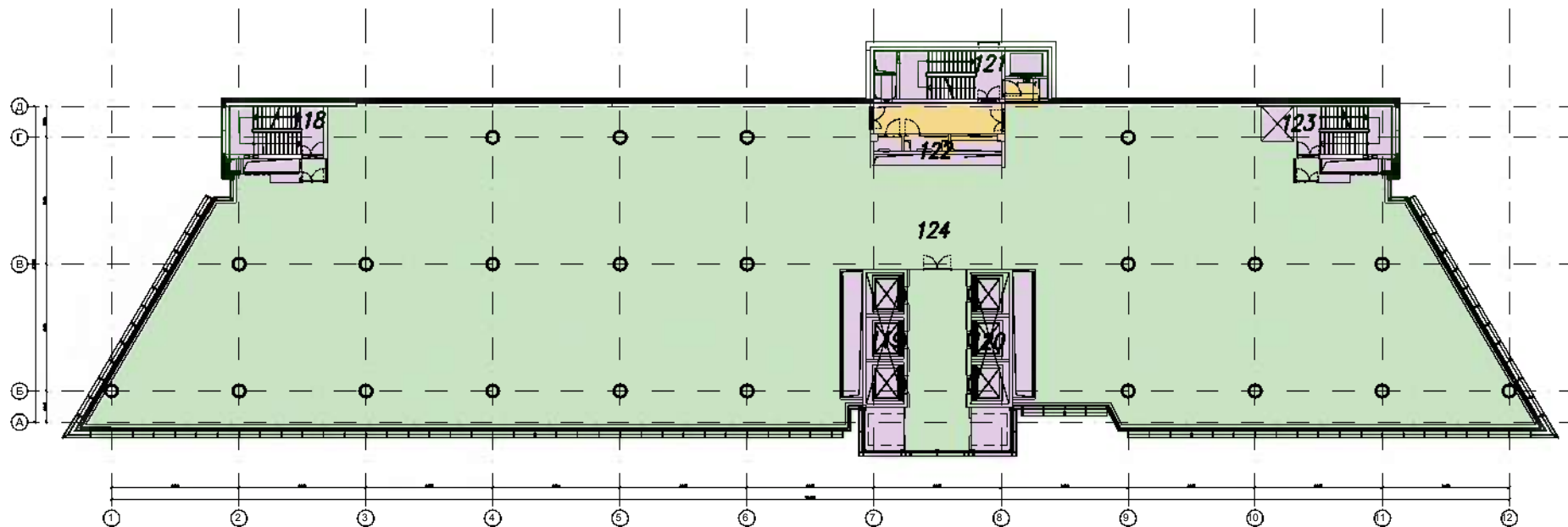


2nd Floor (Этаж 2)

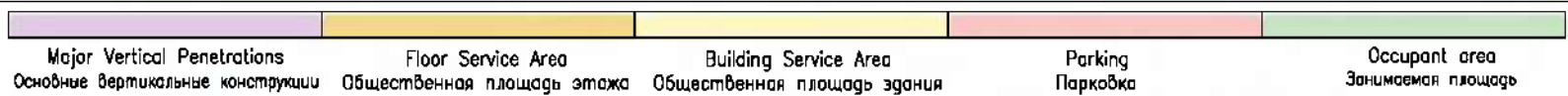
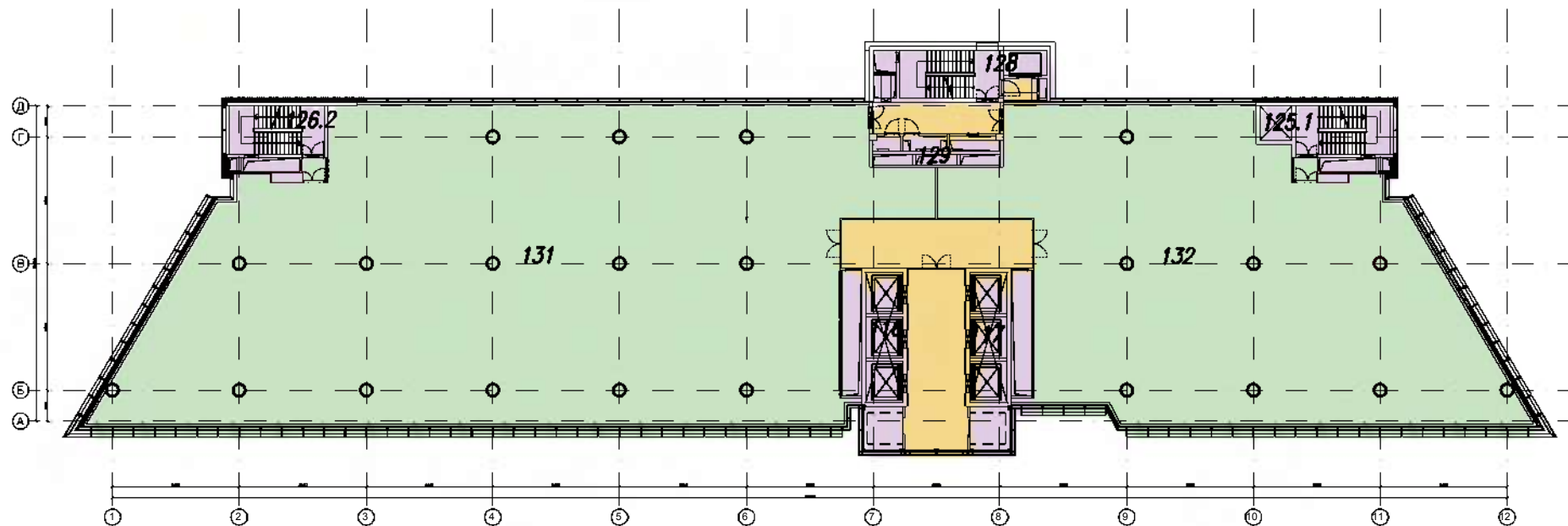


Major Vertical Penetrations Основные вертикальные конструкции	Floor Service Area Общественная площадь этажа	Building Service Area Общественная площадь здания	Parking Парковка	Occupant area Занимаемая площадь
--	--	--	---------------------	-------------------------------------

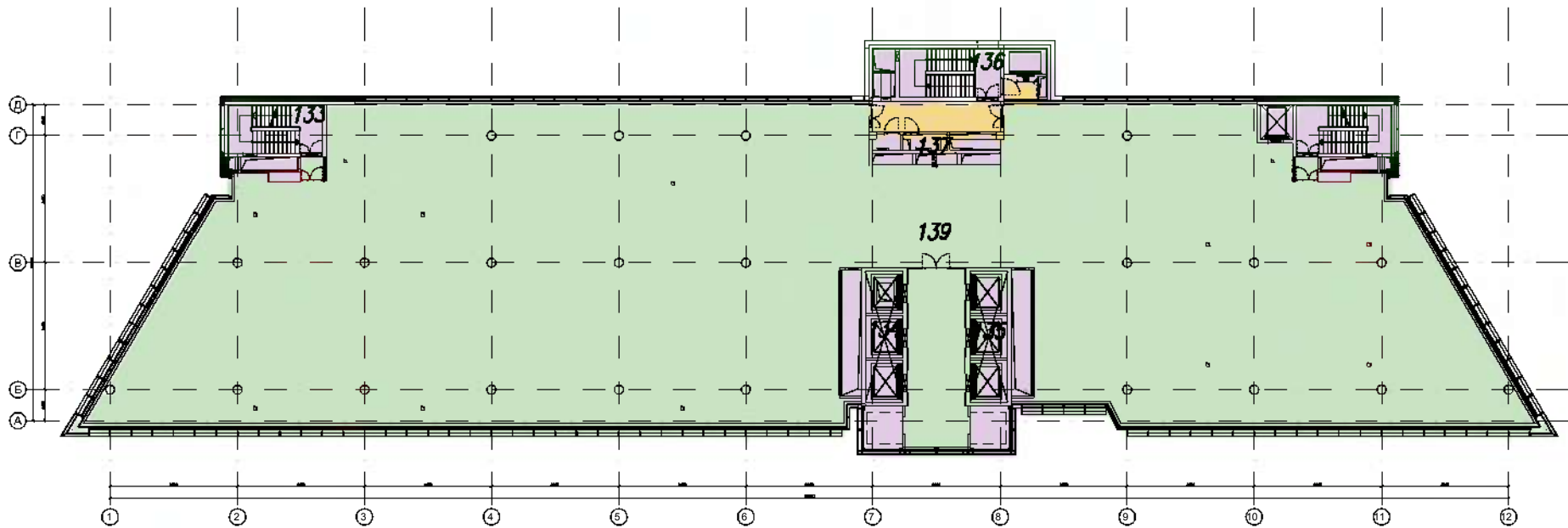
Typical floor 3-19 for one tenant (Типовой этаж с 3 по 18 с одним арендатором)



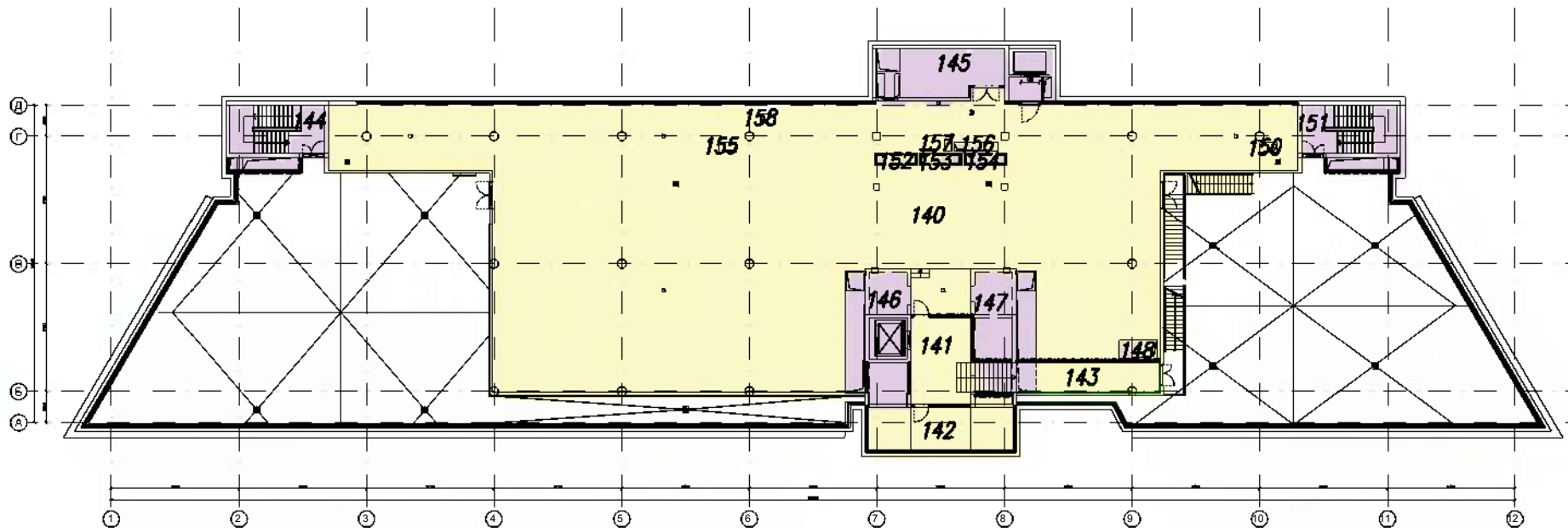
Typical floor 3-18 for two tenants (Типовой этаж с 3 по 18 с двумя арендаторами)



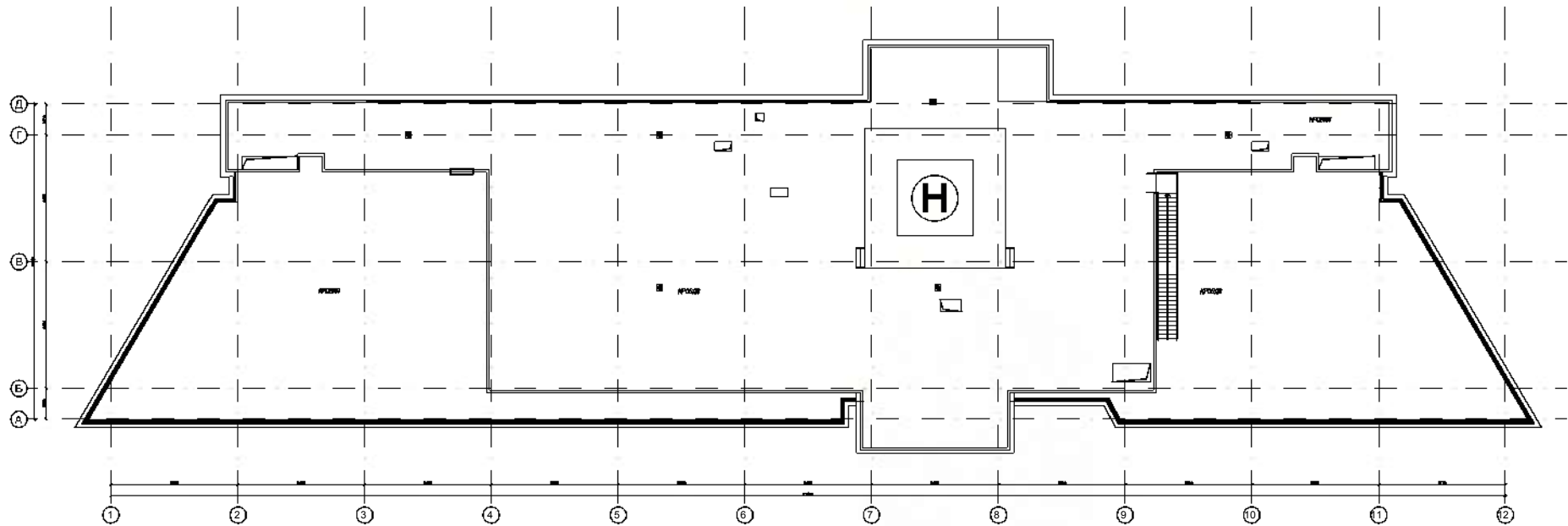
19th Floor (19 этаж)



20th floor (Технический этаж 20)



Roof plan (План кровли)



Major Vertical Penetrations	Floor Service Area	Building Service Area	Parking	Occupant area
Основные вертикальные конструкции	Общественная площадь этажа	Общественная площадь здания	Парковка	Занимаемая площадь



**Список арендаторов ООО "МЕБЕ-Девелопмент" на 01.04.2019**

NO	Арендатор	Срок договора (лет + дата договора)	Целевое назначение	дата акта приема передачи	Арендваемая площадь кв.м. (БТИ)	Арендваемая площадь кв.м. (ВОМА) для расчета арендной платы	Арендваемая площадь кв. м (склад)	Ставка аренды в год за кв.м. помещения, руб с НДС	Ставка аренды в год за кв. м складские помещения с НДС	Парковка. Количество мест/Ставка аренды в месяц, руб. с НДС. Наземная	Парковка. Количество мест/Ставка аренды в месяц, руб. с НДС. Подземная	Размер платы в год за эксплуатацион ные/Коммунал ные услуги с НДС	Размер платы в месяц за эксплуатационн ые внутри помещения с НДС	Размер ежемесячных платежей с НДС	Размер квартальных платежей с НДС	Индексация ставки аренды в год за кв. м. помещения в %	Этаж
1	ООО "РТ-Инвест Транспортные системы"	13 лет, 10.03.2015	Офис	01.06.2015	111,49			27 457,50		1 / 10877,33	3 / 13569,66	4 278,10		347 915,98	1 043 747,94	8,00%	1
2	ООО "РТ-Инвест Транспортные системы"	13 лет, 10.03.2015	Офис	01.06.2015	578,64			27 457,50		4 / 10877,33		4 428,62		1 581 058,21	4 743 174,63	8,00%	3
3	ООО "М 25"	10 лет, 01.12.2014	Общепит	01.12.2014	1 147,90	1 262,69		12127,50				-		1 276 106,65	3 828 319,95	5,00%	2
4	ООО "М 25"	10 лет, 10.03.2015	Общепит	01.10.2015	235,70			13738,80						269 852,93	809 558,79	7,00%	1
5	ЗАО «ДЕНИЗ-Девелопмент»	10 лет, 01.05.2014	Офис	01.05.2014	102,70	121,18		12333,06				-		124 543,35	373 630,05	5,00%	19
6	ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»	10 лет, 01.05.2014	Офис	01.05.2014	1 376,94	1 615,07		12333,06				-		1 659 896,26	4 979 688,78	5,00%	19
7	ООО «МЕБЕ Эксплуатация»	10 лет, 01.05.2014	Офис	01.05.2014	14,10	16,63		12333,03				-		17 091,57	51 274,71	5,00%	19
8	ООО "Управляющая компания ДЕНИЗ"	11 месяцев, 01.01.2017	Офис	01.01.2017	19,10	21,39		12333,03				-		21 983,68	65 951,04	0,00%	1
9	ООО ТД "Пан Электрик"	7 лет, 20.07.2015	Офис	16.10.2015	581,78			18873,00		4 / 7558,27	6 / 9069,41	3 779,14		1 179 840,57	3 539 521,71	8,00%	3
10	ООО "Группа компаний "СтиС"	10 лет, 14.09.2015	Офис	01.01.2016	652,89			19651,51		2 / 9825,76	7 / 11337,41	-		1 168 202,74	3 504 608,22	8,00%	17
11	ООО "Центр доктора Бубновского в Химках"	10 лет, 29.10.2015	Медицинское	24.12.2015	344,72			17398,63		3 / 6691,78				519 879,93	1 559 639,79	6,00%	1
12	ПАО "МТС"	11 мес. 01.07.2015г.	Офис	06.07.2015	5,00			40 000,00						16 666,67	50 000,01		
13	ООО "Филипп Световые Решения Евразия"	7 лет, 31.08.2016	Офис	06.02.2017	1 828,63			13 996,80		24 / 9097,92	24 / 10497,6	3 499		3 136 435,02	9 409 305,06	8,00%	16
14	ЗАО "Хилти Дистрибушн ЛТД"	10 лет, 16.12.2016	Офис	01.11.2017	3 657,26			9 720,00		70 / 5184	30 / 7128	3 240	25 920	4 552 480,80	13 657 442,40	8,00%	14,15
15	ООО "Северный ветер"	5 лет, 30.01.2017	Офис	01.02.2017	1 738,63			13 047,86		13 / 7698,24	23 / 9075,95			2 199 274,57	6 597 823,71	8,00%	18
16	ООО "Р-Проджект"	5 лет, 13.03.2017	Офис	15.03.2017	28,82			16 200,00						45 900,00	137 700,00	8,00%	1
17	ООО "Первый инженер"	10 лет, 16.10.2017	Офис	15.02.2018	689,93			12 312,00			5/8424	3 240		936 269,30	2 808 807,90	8,00%	11
18	АО "СМП"	11 мес. 01.11.2016	Офис	01.11.2016	1,00									500,00	1 500,00		1
19	ООО "Северный ветер"	11 мес. 01.11.2017	Офис	01.11.2017	137,81	162,61		5 900,00						79 949,91	239 849,73	8,00%	-2
20	ПАО "МЕГАФОН"	A17-0451-A-19402 от	Офис	01.09.2017	2,00									5 000,00	15 000,00		1
21	ИП Жуковская А.С.	5 лет, 22.08.2017	Офис	22.08.2017	16,12			14 750,00						19 814,16	59 442,48		1
22	ООО "Бизнес академия Альфа промоушн"	11 мес. 05.03.19	Офис	11.03.2019	92,46	107,40		12 000,00			1 / 7800	3 000		142 050,00	426 150,00	8,00%	3
23	ПАО "Вымпелком"	11 мес. 12.12.2017	Офис	12.12.2017	5,00									6 000,00	18 000,00		
24	ООО "Группа компаний "СтиС"	11 мес. 27.07.2017	Офис	27.07.2017	10,25			5 756,00						4 916,66	14 749,98		-2
25	ООО "Стига"	5 лет, 15.06.2018	Офис	11.09.2018	107,40			12 000,00		2 / 9000		3 000		152 250,00	456 750,00	8,00%	3
26	ООО "НВ Техник"	11 мес. 01.07.2018	Офис	01.07.2018			54,90	6 480,00						29 646,00	88 938,00	8,00%	-2
27	ООО "НВ Техник"	4 года 01.07.2018	Офис	01.07.2018	654,90			12 081,36			4 / 8424			693 036,22	2 079 108,66	8,00%	12
28	ООО "Северный ветер"	11 мес. 01.07.2018	Офис	01.07.2018			9,30	6 372,00						4 983,30	14 949,90	8,00%	-2
29	ООО "Северный ветер"	4 года 01.07.2018	Офис	01.07.2018	466,10			12 081,36			5 / 8424			511 380,16	1 534 140,48	8,00%	12
30	ООО "Северный ветер"	4 года 01.08.2018	Офис	01.08.2018	322,24			11 086,44						300 393,09	901 179,27	8,00%	17
31	ООО "Авиакомпания Икар"	4 года 01.07.2018	Офис	01.07.2018	707,62			12 081,36			4 / 8424			746 113,66	2 238 340,98	8,00%	12
32	ООО "Пегас Флай АМС"	4 года 01.08.2018	Офис	01.08.2018	1 828,63			12 081,36			5 / 8424			1 883 046,41	5 649 139,23	8,00%	13
33	ООО "Пегас Туристик"	4 года 01.08.2018	Офис	01.08.2018	816,56			11 086,44						761 199,68	2 283 599,04	8,00%	17
34	ООО "Эдванс Холдинг"	1 год	Реклама	01.08.2018										20 000,00	60 000,00		
35	ООО "Северный ветер"	11 мес. 01.11.2017	склад	01.11.2017		137,81	162,61	6 480,00						87 809,40	263 428,20		
<b>Всего</b>						18 282,32	226,81							24 501 486,88	73 504 460,64		

## Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2019 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
			<b>0710001</b>		
			<b>31</b>	<b>03</b>	<b>2019</b>
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>		по ОКПО	<b>11740585</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5047134383</b>		
Вид экономической деятельности <b>Строительство зданий и сооружений</b>		по ОКВЭД	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>141402, Московская обл, Химки г, Ленинградская ул, стр. 25</b>					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	881	899	970
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 522 579	2 548 380	2 599 112
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 132 689	1 132 439	739 620
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 656 149</b>	<b>3 681 717</b>	<b>3 339 702</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	343	-	607
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	106	55	4 308
	Дебиторская задолженность	1230	119 534	92 638	54 262
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	12 261	1 980	47
	Прочие оборотные активы	1260	945	1 793	126
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>133 190</b>	<b>96 467</b>	<b>59 350</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 789 339</b>	<b>3 778 184</b>	<b>3 399 051</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 050 152)	(3 370 879)	(2 482 952)
	Итого по разделу III	1300	(3 050 052)	(3 370 779)	(2 482 852)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	5 595 736	5 957 469	5 190 223
	Отложенные налоговые обязательства	1420	213	190	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 346	1 651	-
	Итого по разделу IV	1400	5 597 295	5 959 310	5 190 223
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	624 246	633 346	231 626
	Кредиторская задолженность	1520	617 850	556 307	460 054
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 242 096	1 189 653	691 680
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 789 339	3 778 184	3 399 051

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

23 апреля 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Март 2019 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>03</b>	<b>2019</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	ИНН	<b>11740585</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	<b>5047134383</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКЕИ	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2019 г.	За Январь - Март 2018 г.
	Выручка	2110	62 417	54 828
	Себестоимость продаж	2120	(24 917)	(24 588)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	37 500	30 240
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(45 150)	(30 224)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 650)	16
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(34 566)	(20 674)
	Прочие доходы	2340	293 880	178 107
	Прочие расходы	2350	117 575	(149 596)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	369 239	7 853
	Текущий налог на прибыль	2410	(48 740)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 401	99
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(23)	(20)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	250	243
	Прочее	2460	-	(8 051)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	320 726	25

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2019 г.	За Январь - Март 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	320 726	25
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

23 апреля 2019 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	по ОКПО	<b>Коды</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>0710001</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКВЭД	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>11740585</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>5047134383</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>141402, Московская обл, Химки г, Ленинградская ул, строение 25</b>		<b>41.20</b>		
			<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	899	970	1 041
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 548 380	2 599 112	2 555 576
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 132 439	739 620	610 403
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 681 717</b>	<b>3 339 702</b>	<b>3 167 020</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	607	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55	4 308	713
	Дебиторская задолженность	1230	92 638	54 262	92 092
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 980	47	10 093
	Прочие оборотные активы	1260	1 793	126	2 214
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>96 467</b>	<b>59 350</b>	<b>105 112</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 778 184</b>	<b>3 399 051</b>	<b>3 272 132</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 370 879)	(2 482 952)	(2 675 580)
	Итого по разделу III	1300	(3 370 779)	(2 482 852)	(2 675 480)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	5 957 469	5 190 223	4 903 474
	Отложенные налоговые обязательства	1420	190	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 651	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 959 310	5 190 223	4 903 474
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	633 346	231 626	667 744
	Кредиторская задолженность	1520	556 307	460 054	376 393
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 189 653	691 680	1 044 138
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 778 184	3 399 051	3 272 132

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Коробко Андрей  
Владимирович  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	ИНН	<b>11740585</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	<b>5047134383</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>41.20</b>	<b>12300</b>	<b>16</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	238 793	145 013
	Себестоимость продаж	2120	(99 172)	(94 213)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	139 621	50 800
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(233 393)	(113 063)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(93 772)	(62 263)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(171 638)	(137 016)
	Прочие доходы	2340	398 179	579 683
	Прочие расходы	2350	(1 413 372)	(316 993)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 280 603)	63 411
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	5 775	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(190)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	202 089	-
	Прочее	2460	168 395	129 216
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(910 309)	192 627



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(910 309)	192 627
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.



дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	100	-	-	-	(2 482 952)	(2 482 852)
<u>За 2018 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(887 927)	(887 927)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(887 927)	(887 927)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	100	-	-	-	(3 370 879)	(3 370 779)

## 2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	(2 675 480)	192 628	-	(2 482 852)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(2 675 480)	192 628	-	(2 482 852)
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(2 675 580)	192 628	-	(2 482 952)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(2 675 580)	192 628	-	(2 482 952)
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	(3 370 779)	(2 482 852)	(2 675 480)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

\_\_\_\_\_  
27 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710004</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКПО	<b>11740585</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	ИНН	<b>5047134383</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	<b>41.20</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	170 668	260 805
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	156 104	166 284
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
возврат из бюджета налога на имущество	4114	-	65 090
прочие поступления	4119	14 564	29 431
Платежи - всего	4120	(169 895)	(240 149)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(128 619)	(161 901)
в связи с оплатой труда работников	4122	(30 453)	(19 044)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на имущество	4125	-	(36 424)
платежи во внебюджетные фонды	4126	(7 929)	-
прочие платежи	4129	(2 894)	(22 780)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	773	20 656
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-

Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
--	------	---	---



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	26 389	11 693
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	26 389	11 693
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(25 264)	(41 484)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(25 264)	(41 484)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 125	(29 791)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	1 898	(9 135)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	47	10 093
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 980	47
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	35	(911)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**Отчет о целевом использовании средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Дата (год, месяц, число)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710006</b>		
		по ОКПО	<b>2018</b>	<b>12</b>	<b>31</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</b>		<b>11740585</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5047134383</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство зданий и сооружений</b>	по ОКВЭД	<b>41.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210	-	-
Членские взносы	6215	-	-
Целевые взносы	6220	-	-
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
Прочие	6250	-	-
Всего поступило средств	6200	-	-
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
иные мероприятия	6313	-	-
Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
прочие	6326	-	-
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
Прочие	6350	-	-
Всего использовано средств	6300	-	-
Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

## Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	899	970	1 041
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	2 548 380	2 599 112	2 555 576
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	1 132 439	739 620	610 403
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	607	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	55	4 308	713
Дебиторская задолженность *	1230	92 638	54 262	92 092
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 980	47	10 093
Прочие оборотные активы	1260	1 793	126	2 214
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>3 778 184</b>	<b>3 399 051</b>	<b>3 272 132</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	5 957 469	5 190 223	4 903 474
Отложенные налоговые обязательства	1420	190	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	1 651	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	633 346	231 626	667 744
Кредиторская задолженность	1520	556 307	460 054	376 393
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>7 148 963</b>	<b>5 881 903</b>	<b>5 947 612</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>(3 370 779)</b>	<b>(2 482 852)</b>	<b>(2 675 480)</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018г.	1 195	(225)	-	-	-	(71)	-	-	-	1 195	(296)
	5110	за 2017г.	1 195	(154)	-	-	-	(71)	-	-	-	1 195	(225)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	5101	за 2018г.	1 195	(225)	-	-	-	(71)	-	-	-	1 195	(296)
	5111	за 2017г.	1 195	(154)	-	-	-	(71)	-	-	-	1 195	(225)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				
	5121	-	-	-



**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2017г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2017г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2017г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2018г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2017г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018г.	-	51 590	-	(51 590)	-
	5250	за 2017г.	-	138 245	-	(138 245)	-
в том числе:							
МЕБЕ-ПЛАЗА (Пан электрик 3 этаж)	5241	за 2018г.	-	187	-	-	187
	5251	за 2017г.	-	-	-	-	-
МЕБЕ-ПЛАЗА (Северный ветер 17 этаж)	5242	за 2018г.	-	1 076	-	-	1 076
	5252	за 2017г.	-	-	-	-	-
МЕБЕ-ПЛАЗА	5243	за 2018г.	-	33 448	-	34 712	(1 263)
	5253	за 2017г.	-	138 245	-	138 245	-
Сервер intel 1xCORE 2 Duo	5244	за 2018г.	-	30	-	30	-
	5254	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xCORE 2 Duo 1	5245	за 2018г.	-	30	-	30	-
	5255	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xCORE 2 Duo 2	5246	за 2018г.	-	30	-	30	-
	5256	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xCORE 2 Duo 3	5247	за 2018г.	-	30	-	30	-
	5257	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xCORE 2 Duo 4	5248	за 2018г.	-	30	-	30	-
	5258	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xCORE 2 Duo 5	5249	за 2018г.	-	30	-	30	-
	5259	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xXeon QuadCore 1		за 2018г.	-	89	-	89	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xXeon QuadCore 2		за 2018г.	-	89	-	89	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xXeon QuadCore 3		за 2018г.	-	89	-	89	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xXeon QuadCore 4		за 2018г.	-	89	-	89	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер intel 1xXeon QuadCore 5		за 2018г.	-	89	-	89	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Подъемник грузопас. MCM TWIN № 7120059		за 2018г.	-	199	-	199	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Дизельная блочная котельная		за 2018г.	-	932	-	932	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-
Серверное оборудование IBM System x 3650 M4		за 2018г.	-	5 932	-	5 932	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-



Коммутационное оборудование WS-C2960S-48FPD-L	за 2018г.	-	2 966	-	2 966	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Оборудование беспроводной передачи AIR-CT5508-K9	за 2018г.	-	636	-	636	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Оборудование телефонии R-CBE6K-K9 Cisco Business Edition 6000	за 2018г.	-	1 017	-	1 017	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сплит система (серверная Мебе Плаза)	за 2018г.	-	127	-	127	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Пользовательское оборудование E4S28AA HP t510 Thin Client	за 2018г.	-	1 356	-	1 356	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Сервер IBM ExpSel*3650M4	за 2018г.	-	136	-	136	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
МФУ: Kyocera FS-6530MFP	за 2018г.	-	38	-	38	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
МФУ: Kyocera Taskalfa	за 2018г.	-	51	-	51	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-
Автобус ПАЗ 320405-04; XIM32045SG0002045	за 2018г.	-	2 866	-	2 866	-
	за 2017г.	-	-	-	-	-

**2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования,  
реконструкции и частичной ликвидации**

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	34 712	138 245
в том числе:			
Офисно-деловой комплекс Мебе One Khimki Plaza	5261	34 712	138 245
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)\_\_\_\_\_  
27 марта 2019 г.



**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018г.	54 176	-	40 650	-	(2 729)	-	-	-	-	-	191	92 287	-
	5530	за 2017г.	91 989	-	18 015	-	(55 839)	-	-	-	-	-	11	54 176	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018г.	48 296	-	36 425	-	(713)	-	-	-	-	-	-	84 008	-
	5531	за 2017г.	48 167	-	14 728	-	(14 600)	-	-	-	-	-	-	48 296	-
Авансы выданные	5512	за 2018г.	3 586	-	3 953	-	(1 750)	-	-	-	-	-	-	5 790	-
	5532	за 2017г.	1 984	-	1 744	-	(141)	-	-	-	-	-	-	3 586	-
Прочая	5513	за 2018г.	2 294	-	272	-	(267)	-	-	-	-	-	191	2 490	-
	5533	за 2017г.	41 838	-	1 543	-	(41 098)	-	-	-	-	-	11	2 294	-
	5514	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2018г.	54 176	-	40 650	-	(2 729)	-	-	-	X	X	X	92 287	-
	5520	за 2017г.	91 989	-	18 015	-	(55 839)	-	-	-	X	X	X	54 176	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5571	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2018г.	3 110 048	940 387	-	(499 449)	-	-	-	-	3 550 987
	5572	за 2017г.	2 914 350	726 949	-	(531 250)	-	-	-	-	3 110 048
займы	5553	за 2018г.	2 080 175	375 034	-	(48 726)	-	-	-	-	2 406 483
	5573	за 2017г.	1 989 124	2 042 035	-	(1 950 984)	-	-	-	-	2 080 175
прочая	5554	за 2018г.	-	1 651	-	-	-	-	-	-	1 651
	5574	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018г.	3 801 642	383 274	265 959	(651 437)	-	-	-	191	4 740 016
	5580	за 2017г.	1 044 035	289 858	150 737	(793 047)	-	-	-	11	691 594
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018г.	390 666	140 202	58	(80 109)	-	-	-	-	450 817
	5581	за 2017г.	335 173	203 713	-	(148 220)	-	-	-	-	390 666
авансы полученные	5562	за 2018г.	60 773	6 933	-	(14 980)	-	-	-	-	52 726
	5582	за 2017г.	27 561	46 965	-	(13 753)	-	-	-	-	60 773
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018г.	1 016	47 114	-	(885)	-	-	-	141	47 385
	5583	за 2017г.	5 840	(5 035)	5 587	(5 387)	-	-	-	11	1 016
кредиты	5564	за 2018г.	3 341 671	189 025	265 691	(552 655)	-	-	-	-	4 184 119
	5584	за 2017г.	536 888	28 445	124 861	(458 572)	-	-	-	-	231 623
займы	5565	за 2018г.	3	-	210	-	-	-	-	-	213
	5585	за 2017г.	130 856	10 000	20 289	(161 142)	-	-	-	-	3
прочая	5566	за 2018г.	7 512	-	-	(2 807)	-	-	-	50	4 755
	5586	за 2017г.	7 717	5 770	-	(5 974)	-	-	-	-	7 512
	5567	за 2018г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2018г.	3 801 642	383 274	265 959	(651 437)	-	X	X	X	4 740 016
	5570	за 2017г.	1 044 035	289 858	150 737	(793 047)	-	X	X	X	691 594



**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2018г.	за 2017г.
Материальные затраты	5610	1 322	-
Расходы на оплату труда	5620	28 181	20 165
Отчисления на социальные нужды	5630	7 434	5 320
Амортизация	5640	3 222	567
Прочие затраты	5650	193 235	87 010
Итого по элементам	5660	233 394	113 062
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	233 394	113 062

\* - Для организаций, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:						
	5701	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	3 507 613	3 398 362	3 420 478
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
\_\_\_\_\_  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

**9. Государственная помощь**

Наименование показателя		Код	за 2018г.		за 2017г.	
Получено бюджетных средств - всего		5900	-	-	-	-
в том числе:						
на текущие расходы		5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы		5905	-	-	-	-
			На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	за 2018г.	5910	-	-	-	-
	за 2017г.	5920	-	-	-	-
в том числе:						
	за 2018г.	5911	-	-	-	-
	за 2017г.	5921	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Коробко Андрей  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

27 марта 2019 г.

## ООО "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

## Оборотно-сальдовая ведомость по счету 90 за 2018 г.

Счет Номенклатурные группы	Показа- тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
90	БУ			1 042 782 923,70	1 042 782 923,70		
	НУ			908 059 659,71	908 059 659,71		
90.01	БУ			281 776 213,65	281 776 213,65		
	НУ			238 810 902,32	238 810 902,32		
90.01.1	БУ			281 776 213,65	281 776 213,65		
	НУ			238 810 902,32	238 810 902,32		
<...>	БУ			281 776 213,65			
	НУ			238 810 902,32	53,67		
Выручка (парковка) от сдачи помещений в аренду	БУ				24 044 720,04		
	НУ				20 376 881,26		
Выручка (эксплуатац.расходы) от	БУ				45 545 641,28		
	НУ				38 598 001,17		
Выручка (куб.м) от сдачи помещений в аренду	БУ				608 201,70		
(потреб.воды)	НУ				515 425,16		
Выручка (э/э) от сдачи помещений в аренду	БУ				6 027 023,75		
	НУ				5 107 647,23		
Выручка от изготовления пропусков	БУ				93 600,00		
	НУ				79 322,01		
Выручка от сдачи помещений в аренду	БУ				204 097 085,28		
	НУ				172 981 078,94		
Предоставление услуг связи	БУ				1 355 343,20		
	НУ				1 148 595,94		
Предоставление услуг терминала самообслуживания	БУ				4 598,40		
	НУ				3 896,94		
90.02	БУ			99 171 870,23	99 171 870,23		
	НУ			94 236 501,62	94 236 501,62		
90.02.1	БУ			99 171 870,23	99 171 870,23		
	НУ			94 236 501,62	94 236 501,62		
<...>	БУ				99 171 870,23		
	НУ				94 236 501,62		
Основная номенклатурная группа	БУ			99 171 870,23			
	НУ			94 236 501,62			
90.03	БУ			42 982 812,36	42 982 812,36		
<...>	БУ				42 982 812,36		
Выручка (парковка) от сдачи помещений в аренду	БУ			3 667 838,78			
Выручка (эксплуатац.расходы) от сдачи помещений в аренду	БУ			6 947 640,11			
Выручка (куб.м) от сдачи помещений в аренду (потреб.воды)	БУ			92 776,54			
Выручка (э/э) от сдачи помещений в аренду	БУ			919 376,52			
Выручка от изготовления пропусков	БУ			14 277,99			
Выручка от сдачи помещений в аренду	БУ			31 133 453,70			
Предоставление услуг связи	БУ			206 747,26			
Предоставление услуг терминала самообслуживания	БУ			701,46			
90.08	БУ			233 393 259,38	233 393 259,38		
	НУ			234 342 835,74	234 342 835,74		
90.08.1	БУ			233 393 259,38	233 393 259,38		
	НУ			234 342 835,74	234 342 835,74		
90.09	БУ			385 458 768,08	385 458 768,08		
	НУ			340 669 420,03	340 669 420,03		
<...>	БУ			385 458 768,08	385 458 768,08		
	НУ			340 669 420,03	340 669 420,03		
<b>Итого</b>	БУ			<b>1 042 782 923,70</b>	<b>1 042 782 923,70</b>		
	НУ			<b>908 059 659,71</b>	<b>908 059 659,71</b>		

## ООО "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

## Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2018 г.

Счет Статьи затрат	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
26	БУ			233 393 259,38	233 393 259,38		
	НУ			234 342 835,74	234 342 835,74		
Агентские услуги	БУ			340 637,56	340 637,56		
	НУ			340 637,56	340 637,56		
Амортизация	БУ			3 221 872,07	3 221 872,07		
	НУ			4 171 448,43	4 171 448,43		
Аренда	БУ			5 025 765,67	5 025 765,67		
	НУ			5 025 765,67	5 025 765,67		
Водоснабжение и водоотведение	БУ			814 515,56	814 515,56		
	НУ			814 515,56	814 515,56		
Вывоз мусора	БУ			63 559,32	63 559,32		
	НУ			63 559,32	63 559,32		
Имущественные налоги	БУ			42 385 994,00	42 385 994,00		
	НУ			42 385 994,00	42 385 994,00		
Интернет и телефонная связь	БУ			67 256,66	67 256,66		
	НУ			67 256,66	67 256,66		
Маркетинговые и консультационные, аудиторские услуги	БУ			1 438 474,57	1 438 474,57		
	НУ			1 438 474,57	1 438 474,57		
Материальные расходы	БУ			7 203,39	7 203,39		
	НУ			7 203,39	7 203,39		
Обучение сотрудников	БУ			37 900,00	37 900,00		
	НУ			37 900,00	37 900,00		
Оплата труда	БУ			29 255 845,94	29 255 845,94		
	НУ			29 255 845,94	29 255 845,94		
Почтовые расходы	БУ			11 557,00	11 557,00		
	НУ			11 557,00	11 557,00		
Прочие расходы	БУ			218 664,07	218 664,07		
	НУ			218 664,07	218 664,07		
Ремонт основных средств	БУ			67 953 098,85	67 953 098,85		
	НУ			67 953 098,85	67 953 098,85		
Списание материалов	БУ			1 321 983,77	1 321 983,77		
	НУ			1 321 983,77	1 321 983,77		
страховка	БУ			1 817 646,33	1 817 646,33		
	НУ			1 817 646,33	1 817 646,33		
Страховые взносы	БУ			7 173 848,74	7 173 848,74		
	НУ			7 173 848,74	7 173 848,74		
Технический план	БУ			191 525,42	191 525,42		
	НУ			191 525,42	191 525,42		
Техобслуживание ( Мебе Эксплуатация)	БУ			38 592 701,52	38 592 701,52		
	НУ			38 592 701,52	38 592 701,52		
Техобслуживание авто	БУ			1 560,00	1 560,00		
	НУ			1 560,00	1 560,00		
Техобслуживание эл/уст	БУ			253 092,00	253 092,00		
	НУ			253 092,00	253 092,00		
Эксплуатационные расходы (водосток)	БУ			42 408,58	42 408,58		
	НУ			42 408,58	42 408,58		
Эксплуатационные расходы (ФГУ Лавочкина)	БУ			11 376 110,03	11 376 110,03		
	НУ			11 376 110,03	11 376 110,03		
Электроэнергия	БУ			21 780 038,33	21 780 038,33		
	НУ			21 780 038,33	21 780 038,33		
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>			<b>233 393 259,38</b>	<b>233 393 259,38</b>		
	<b>НУ</b>			<b>234 342 835,74</b>	<b>234 342 835,74</b>		

## ООО "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

## Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за Январь 2019 г. - Апрель 2019 г.

Счет Статьи затрат	Показа- тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
26	БУ			57 186 485,59	57 186 485,59		
	НУ			57 380 202,00	57 380 202,00		
Амортизация	БУ			1 195 784,12	1 195 784,12		
	НУ			1 389 500,53	1 389 500,53		
Аренда	БУ			1 575 366,77	1 575 366,77		
	НУ			1 575 366,77	1 575 366,77		
Водоснабжение и водоотведение	БУ			157 068,58	157 068,58		
	НУ			157 068,58	157 068,58		
Изготовление печати	БУ			1 300,00	1 300,00		
	НУ			1 300,00	1 300,00		
Имущественные налоги	БУ			13 866 707,00	13 866 707,00		
	НУ			13 866 707,00	13 866 707,00		
Интернет и телефонная связь	БУ			65 616,91	65 616,91		
	НУ			65 616,91	65 616,91		
Карта водителя	БУ			3 333,33	3 333,33		
	НУ			3 333,33	3 333,33		
Маркетинговые и консультационные, аудиторские услуги	БУ			596 611,10	596 611,10		
	НУ			596 611,10	596 611,10		
Мойка автомобиля	БУ			700,00	700,00		
	НУ			700,00	700,00		
Оплата труда	БУ			10 161 742,21	10 161 742,21		
	НУ			10 161 742,21	10 161 742,21		
Почтовые расходы	БУ			2 778,30	2 778,30		
	НУ			2 778,30	2 778,30		
Прочие расходы	БУ			28 832,69	28 832,69		
	НУ			28 832,69	28 832,69		
Ремонт основных средств	БУ			18 333,33	18 333,33		
	НУ			18 333,33	18 333,33		
Списание материалов	БУ			343 410,17	343 410,17		
	НУ			343 410,17	343 410,17		
страховка	БУ			1 052 774,64	1 052 774,64		
	НУ			1 052 774,64	1 052 774,64		
Страховые взносы	БУ			2 987 321,11	2 987 321,11		
	НУ			2 987 321,11	2 987 321,11		
Техобслуживание ( Мебе Эксплуатация)	БУ			12 864 233,84	12 864 233,84		
	НУ			12 864 233,84	12 864 233,84		
Техобслуживание эл/уст	БУ			21 091,00	21 091,00		
	НУ			21 091,00	21 091,00		
Эксплуатационные расходы (ФГУ Лавочкина)	БУ			5 314 183,42	5 314 183,42		
	НУ			5 314 183,42	5 314 183,42		
Электроэнергия	БУ			6 929 297,07	6 929 297,07		
	НУ			6 929 297,07	6 929 297,07		
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>			<b>57 186 485,59</b>	<b>57 186 485,59</b>		
	<b>НУ</b>			<b>57 380 202,00</b>	<b>57 380 202,00</b>		



## ООО "МЕБЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

## Оборотно-сальдовая ведомость по счету 90 за Январь 2019 г. - Апрель 2019 г.

Счет Номенклатурные группы	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
90	БУ			115 089 661,04	115 089 661,04		
	НУ			98 075 927,62	98 075 927,62		
90.01	БУ				100 061 067,30		100 061 067,30
	НУ				83 384 222,62		83 384 222,62
90.01.1	БУ				100 061 067,30		100 061 067,30
	НУ				83 384 222,62		83 384 222,62
Выручка (парковка) от сдачи помещений в аренду	БУ				8 402 544,04		
	НУ				7 002 120,05		
Выручка (эксплуатац.расходы) от сдачи помещений в аренду	БУ				16 765 404,96		
	НУ				13 971 170,80		
Выручка (куб.м) от сдачи помещений в аренду (потреб.воды)	БУ				77 386,02		
	НУ				64 488,35		
Выручка (э/э) от сдачи помещений в аренду	БУ				1 476 428,97		
	НУ				1 230 357,44		
Выручка от изготовления пропусков	БУ				36 600,00		
	НУ				30 500,00		
Выручка от сдачи помещений в аренду	БУ				72 998 369,92		
	НУ				60 831 974,82		
Предоставление услуг связи	БУ				304 333,39		
	НУ				253 611,16		
90.02	БУ			33 223 795,20		33 223 795,20	
	НУ			31 555 315,08		31 555 315,08	
90.02.1	БУ			33 223 795,20		33 223 795,20	
	НУ			31 555 315,08		31 555 315,08	
<...>	БУ			-4 797,00			
	НУ			-4 797,00			
Основная номенклатурная группа	БУ			33 228 592,20			
	НУ			31 560 112,08			
90.03	БУ			16 676 844,68		16 676 844,68	
Выручка (парковка) от сдачи помещений в аренду	БУ			1 400 423,99			
Выручка (эксплуатац.расходы) от сдачи помещений в аренду	БУ			2 794 234,16			
Выручка (куб.м) от сдачи помещений в аренду (потреб.воды)	БУ			12 897,67			
Выручка (э/э) от сдачи помещений в аренду	БУ			246 071,53			
Выручка от изготовления пропусков	БУ			6 100,00			
Выручка от сдачи помещений в аренду	БУ			12 166 395,10			
Предоставление услуг связи	БУ			50 722,23			
90.08	БУ			57 186 485,59		57 186 485,59	
	НУ			57 380 202,00		57 380 202,00	
90.08.1	БУ			57 186 485,59		57 186 485,59	
	НУ			57 380 202,00		57 380 202,00	
90.09	БУ			8 002 535,57	15 028 593,74		7 026 058,17
	НУ			9 140 410,54	14 691 705,00		5 551 294,46
<...>	БУ			8 002 535,57	15 028 593,74		
	НУ			9 140 410,54	14 691 705,00		
<b>Итого</b>	<b>БУ</b>			<b>115 089 661,04</b>	<b>115 089 661,04</b>		
	<b>НУ</b>			<b>98 075 927,62</b>	<b>98 075 927,62</b>		

## ДОГОВОР ПОДРЯДА № П-09/2016

г. Химки Московской области

«01» сентября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «МЕБЕ-Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Билека Мустафы, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ФИРМА МЕБЕ», именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального директора Билека Мустафы, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно далее именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Подрядчик обязуется по заданию Заказчика и в установленные сроки выполнить следующие работы (далее - «Работы»): строительные и отделочные работы в соответствии со Сметой (Приложение № 1 к настоящему Договору) и условиями Договора и сдать результат Работ Заказчику, а Заказчик обязуется принять результат Работ и оплатить его.

1.2. Работы выполняются в помещении 16-го этажа здания Заказчика, Делового центра, расположенного по адресу: **141402, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25**, (далее - объект Заказчика или Объект).

1.3. Работы выполняются иждивением Подрядчика.

### 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 2.1. Заказчик в праве:

2.1.1. В любое время проверять ход и качество Работы, выполняемой Подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность, в частности, осуществлять контроль за:

- соблюдением сроков выполнения Работы, соответствием объема и стоимости выполненных Работ, технической документации, ведомости объемов и стоимости Работ;

- соответствия качества выполнения Работ обязательным техническим нормам и правилам, применимому праву и условиям Договора, требовать устранения дефектов и недостатков;

- качеством предоставленных Подрядчиком материалов и/или оборудования, требовать предоставления сертификатов, а также замены материалов/оборудования ненадлежащего качества;

- количеством и квалификацией работников Подрядчика и его субподрядчиков на Объекте, выдавать предписания о замене работников Подрядчика (и привлеченных субподрядчиков), ненадлежащей квалификации;

- самостоятельно или путем привлечения третьих лиц в любое время проводить проверку соблюдения персоналом Подрядчика техники безопасности и требований охраны труда, окружающей среды.

- соблюдением Подрядчиком (работниками Подрядчика) требований миграционного законодательства РФ.

В случае выявления нарушений Заказчик вправе запретить дальнейшее проведение Работ до устранения нарушений, направив Подрядчику письменное уведомление о запрете проведения Работ, а также не оплачивать эти Работы до устранения отклонений / дефектов, или поручить выполнение этих Работ другому лицу за счет Подрядчика, а также потребовать возмещения убытков, или использовать иные средства защиты, предусмотренные законодательством.

В случае получения от Заказчика письменного запрета на дальнейшее проведение Работ Подрядчик обязан немедленно приостановить Работы и возобновить их только после устранения недостатков и получения письменного разрешения на их возобновление от Заказчика.

2.1.2. Заказчик вправе требовать приостановки Работ при отсутствии у Подрядчика свидетельства о допуске к таким Работам, если такое свидетельство является обязательным, при этом такой период приостановки не дает Подрядчику права на продление сроков выполнения Работ.

#### 2.2. Заказчик обязан:

2.2.1. Обеспечить доступ Подрядчика к объекту Заказчика.

2.2.2. При наличии возможности, предоставить точки подключения для обеспечения Подрядчика временным электроснабжением, водоснабжением и водоотведением, необходимым на период выполнения Работ.

2.2.3. Оплатить выполненные Подрядчиком Работы по цене и в порядке, указанным в разделе 7 Договора.

#### 2.3. Подрядчик обязан:

2.3.1. Выполнить Работы с надлежащим качеством и передать результат Работы Заказчику в состоянии, соответствующем требованиям действующего законодательства и технических норм.

Договор подряда № П-09/2016 от 01.09.2016г.

ООО «МЕБЕ-Девелопмент»

ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»

2.3.2. Выполнить Работы в объеме и сроки, предусмотренные Договором и приложениями к нему.

2.3.3. Доставить на Объект необходимое оборудование, материалы, комплектующие изделия, осуществлять их разгрузку на Объекте и складирование в период проведения Работ. Доставку оборудования, материалов, комплектующих изделий и перевозку их до Объекта производить своими силами и за свой счет.

2.3.4. В случае использования Подрядчиком при выполнении Работ по Договору импортного оборудования, материалов и комплектующих изделий, относящиеся к ним документы, подлежащие передаче Подрядчиком Заказчику, должны быть оформлены как на языке производителя / импортера (либо английском языке), так и на русском языке.

2.3.5. Обеспечить наличие на Объекте необходимых для выполнения Работ технических средств и приспособлений, в том числе строительной техники, стационарных и сигнальных ограждений, грузоподъемных механизмов и приспособлений, сварочного оборудования, средств контроля качества выполненных Работ, прочих средств, оборудования, инструментов, конструкций и т.п. Осуществить их надлежащую доставку на территорию Объекта, охрану, разгрузку и складирование.

2.3.6. В течение 10 (десяти) календарных дней после подписания акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2) вывезти за пределы Объекта все принадлежащие Подрядчику материалы, оборудование, транспортные средства, инструменты, приборы, инвентарь, изделия, конструкции и пр.

2.3.7. Своевременно устранить за свой счет все недостатки и дефекты, выявленные при приемке Работ и в течение гарантийного срока.

2.3.8. В ходе выполнения Работ на Объекте проводить необходимые противопожарные мероприятия, мероприятия по охране труда, охране окружающей среды и рациональному использованию территории, нести ответственность за соблюдение всех видов правил и условий безопасности при выполнении Работ круглосуточно как в отношении механизмов (всех видов спецтехники, машин, подъемных кранов, приборов, оборудования, временных и передвижных источников тепла и энергии, инструментов, инвентаря и всякого рода оснастки и т.п.), используемых при выполнении Работ, так и в отношении физических лиц. Нести ответственность за соблюдение требований миграционного законодательства, соответствующих правил по охране труда, СНиП, ГОСТ и ТУ, действующих на территории Российской Федерации.

2.3.9. Обеспечить организацию производства Работ в соответствии с требованиями по охране труда, СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»; СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство».

2.3.10. Обеспечить содержание и уборку Объекта во время производства Работ, обеспечить вывоз мусора.

2.3.11. Осуществить охрану материалов, оборудования и другого имущества на Объекте с момента начала Работ до момента их завершения и приемки Заказчиком выполненных Работ.

2.3.12. Выполнять распорядок рабочего дня, установленный на Объекте Заказчика.

2.3.13. Немедленно извещать Заказчика о независимых от Подрядчика обстоятельствах, угрожающих надежности и качеству результатов выполнения Работ, либо создающих невозможность завершения их в срок.

2.3.14. Сдавать Заказчику по актам освидетельствования скрытых работ каждые скрытые Работы, выполняемые по Договору. Подрядчик обязан уведомлять в письменной форме Заказчика о готовности к сдаче Работ, скрываемых последующими Работами (т.е. Работ, приемка и оценка качества выполнения которых невозможна иначе как сразу после их выполнения, но не позднее момента начала выполнения последующих Работ), не менее чем за сутки до начала выполнения последующих Работ.

Если скрытые Работы выполнены без приемки Заказчиком, Подрядчик обязан по письменному требованию Заказчика за свой счет вскрыть и предъявить Заказчику любую указанную Заказчиком часть либо весь объем скрытых Работ, с последующим восстановлением вскрытых объемов Работ за счет Подрядчика. Настоящее положение не распространяется на случаи, когда Заказчик, надлежащим образом уведомленный о необходимости принятия скрытых Работ, в установленный срок не явился для приемки скрытых Работ.

Приемка Заказчиком скрытых Работ проводится в течение 2-х календарных дней с даты соответствующего уведомления Подрядчика и оформляется Сторонами актом освидетельствования скрытых работ.

2.3.15. Заблаговременно получить все необходимые разрешения, свидетельства о допуске к определенному виду работ, сертификаты, аттестаты, связанные с его деятельностью и обязательствами по настоящему Договору, предоставляющие Подрядчику право на проведение Работ, и передать их копии Заказчику, а также иметь аттестованный персонал, имеющий право на проведение Работ.

2.3.16. Обеспечить ведение общего и специального журналов Работ на Объекте и предоставлять их по требованию Заказчику.

2.3.17. Разработать и передать Заказчику в сроки, предусмотренные Договором, исполнительную документацию.

2.3.18. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных статьях и разделах Договора.

### **3. ГАРАНТИЯ**

3.1. Подрядчик подтверждает и гарантирует, что Работы выполнены с надлежащим качеством; результат Работ соответствует всем требованиям ГОСТ, СНиП, ТУ и условий настоящего Договора; при выполнении Работ использованы надлежащие и качественные материалы.

3.2. На результат Работ устанавливается гарантия 36 (тридцать шесть) месяцев, начиная с даты подписания Сторонами акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2).

3.3. Если в течение гарантийного срока будут выявлены недостатки результата Работ, Подрядчик устраняет выявленные недостатки за свой счет в срок, согласованный Сторонами. При этом гарантийный срок не течет до устранения Подрядчиком недостатков.

3.4. При возникновении разногласий в оценке качества выполненных Работ Стороны вправе провести экспертизу в совместно согласованной независимой экспертной организации в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента составления акта о выявленных недостатках. Такая независимая компетентная экспертная организация должна быть соответствующим образом аттестована, в случаях, установленных действующим законодательством РФ иметь соответствующую лицензию, при этом до окончания срока действия лицензии должно быть не менее шести месяцев от даты составления заключения. Решение экспертной организации будет окончательным и обязательным для обеих Сторон. Расходы на проведение экспертизы относятся на виновную Сторону.

### **4. МАТЕРИАЛЫ**

4.1. Подрядчик отвечает за соответствие качества материалов и оборудования используемых Подрядчиком для выполнения Работ требованиям настоящего Договора, приложений к нему, а также соответствующих ГОСТ и ТУ. В случае использования Подрядчиком материалов и оборудования, качество которых не соответствует указанным выше требованиям, Подрядчик производит замену их за свой счет.

4.2. Подрядчик обязан предоставить все сертификаты (качества, соответствия, пожарной безопасности, гигиенический) на материалы, используемые при производстве Работ.

### **5. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ**

5.1. Сроки выполнения Работ:

Дата начала Работ – «01» сентября 2016 г.

Дата окончания Работ «30» сентября 2016 г.

5.2. Досрочное выполнение Работ допускается исключительно с письменного согласия Заказчика.

5.3. Подрядчик вправе с письменного согласия Заказчика привлекать к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков), при этом Подрядчик отвечает перед Заказчиком за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств субподрядчиками.

### **6. ПРИЕМКА РАБОТ**

6.1. В течение 2 (двух) рабочих дней после завершения Работ по Договору Подрядчик обязан уведомить Заказчика о готовности передать результат Работ и передать Заказчику 2 (два) экземпляра акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3), исполнительную документацию в объеме, предусмотренном Договором.

6.2. Заказчик, получивший от Подрядчика уведомление о готовности к сдаче результата Работ и документы, указанные в п. 6.1. Договора, обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней проверить полученные от Подрядчика документы, осмотреть и принять выполненные Работы. Приемка выполненных Работ производится уполномоченными представителями Заказчика и Подрядчика.

6.3. До приемки Работ Подрядчик обязан вывезти с Объекта принадлежащие Подрядчику оборудование, инвентарь, инструменты и материалы, а также произвести финальную уборку Объекта.

6.4. Работы считаются принятыми с момента подписания Заказчиком акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

6.5. При отказе Заказчика от подписания акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и/или справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) об этом делается отметка в соответствующем акте. Основания для отказа излагаются Заказчиком непосредственно в акте либо в отдельном документе.

6.6. Если в ходе приемки будет установлено, что работы выполнены Подрядчиком с отступлениями от настоящего Договора, ухудшившими результат Работ, или с иными недостатками, препятствующими использованию результата Работ по назначению, Заказчик вправе по своему выбору:

- потребовать от Подрядчика безвозмездного устранения недостатков в указанный Заказчиком срок; или
- потребовать от Подрядчика соразмерного уменьшения стоимости Работ; или
- устранить недостатки своими силами или привлечь для их устранения третье лицо с отнесением расходов на устранение недостатков на Подрядчика.

## **7. ЦЕНА РАБОТ. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

7.1. Стоимость Работ по настоящему Договору определена на основании Сметы (Приложение № 1 к Договору) и составляет **34 718 203,30 (Тридцать четыре миллиона семьсот восемнадцать тысяч двести три) рубля 30 копеек, в том числе НДС (18%) в размере 5 295 997,11 (Пять миллионов двести девяносто пять тысяч девятьсот девяносто семь) рублей 11 копеек.**

7.2. Стоимость работ, указанная в п. 7.1. Договора является приблизительной, окончательная стоимость работ определяется исходя из фактических объемов выполненных Подрядчиком работ путем контрольных обмеров и инспекции работ проводимой Заказчиком, а также на основании исполнительной документации, подготовленной Подрядчиком и указывается Сторонами в акте о приемке выполненных работ по форме КС-2 и в справке о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3).

7.3. Заказчик оплачивает Работы по настоящему Договору путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика, указанный в Разделе 13 Договора. Выплата аванса не предусмотрена настоящим Договором.

Стороны производят расчет на основании акта о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Сторонами указанных актов на основании счета Подрядчика.

7.4. Обязательство Заказчика по оплате считается исполненным с даты зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка Подрядчика.

7.5. В течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта о приемке выполненных работ по форме КС-2 и справки о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-3) Подрядчик обязан составить и направить Заказчику счет-фактуру, оформленную в соответствии с п. 5 ст. 169 НК РФ.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. РИСКИ**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения Подрядчиком сроков выполнения Работ (в том числе начального, промежуточных, если таковые установлены, конечного) он уплачивает Заказчику неустойку в размере 1 % (один процент) за каждый день просрочки от стоимости просроченных Работ по Договору.

8.3. В случае нарушения Заказчиком сроков оплаты Работ, Заказчик уплачивает Подрядчику пеню в размере 1 % (один процент) за каждый день просрочки от суммы задолженности.

8.4. За ущерб, причиненный третьему лицу в процессе выполнения Работ, отвечает Подрядчик, если не докажет, что ущерб был причинен вследствие обстоятельств, за которые отвечает Заказчик.

8.5. Подрядчик несет ответственность за соблюдение требований действующего законодательства по технике безопасности и пожарной безопасности и обязуется возместить Заказчику все убытки, вызванные нарушением таких требований.

8.6. Все штрафные санкции по настоящему Договору считаются полагающимися к уплате в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения виновной Стороной соответствующего требования. Уплата штрафных санкций не освобождает Сторону от выполнения принятых на себя обязательств.

8.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения материалов и оборудования, а также результата Работ до его приемки Заказчиком несет Подрядчик.

8.8. За несвоевременное предоставление документов (исполнительной документации и т.д.), предоставление которых является обязанностью Подрядчика в соответствии с условиями Договора,

Заказчик имеет право взыскивать с Подрядчика пени в размере 1 (один) % от стоимости Работ по Договору за каждый день просрочки предоставления документов.

8.9. Стороны пришли к соглашению о том, что предусмотренный настоящим Договором порядок расчетов не является коммерческим кредитом.

Положения п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям Сторон не применяются.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера.

9.2. Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, должна немедленно (не позднее 3 (трех) дней) после возникновения подобных обстоятельств уведомить о них другую Сторону в письменном виде, а также уведомить другую Сторону о прекращении таких обстоятельств в течение 72 (семидесяти двух) часов после их прекращения, предоставив подтверждение наличия обстоятельств непреодолимой силы. Несвоевременное извещение об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права ссылаться на них в будущем как на основание освобождения от ответственности за неисполнение обязательства.

9.3. Если обстоятельства непреодолимой силы будут продолжаться более 3 (трех) месяцев, то каждая из Сторон имеет право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из Сторон не будет обязана возместить другой Стороне возможные убытки.

## **10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

10.1. Все споры, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде по месту регистрации истца.

10.2. До обращения в Арбитражный суд стороны обязаны принять меры к урегулированию разногласий путем предъявления претензии. Срок рассмотрения претензии составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с момента получения, по истечении которого заявителю должен быть направлен ответ. Досудебный порядок урегулирования споров обязателен.

## **11. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

11.2. Изменение Договора или его отдельных условий допускается по соглашению Сторон. При этом все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Сторона, получившая предложение об изменении Договора, обязана сообщить о согласии или несогласии с подобным изменением в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения, если иной срок не установлен Договором.

11.3. Заказчик вправе, письменно уведомив Подрядчика за 10 (десять) дней:

11.3.1. отказаться от исполнения Договора и потребовать возмещения убытков, если Подрядчик не приступает своевременно к исполнению настоящего Договора или выполняет Работы настолько медленно, что выполнение их к сроку становится явно невозможным. Убытки Подрядчика, связанные с расторжением Договора в связи с ненадлежащим выполнением Подрядчиком своих обязанностей по Договору, Заказчиком не возмещаются;

11.3.2. отказаться от Договора в любое время до сдачи ему результата работы, уплатив Подрядчику сумму фактически понесенных им расходов, подтвержденных заверенными в установленном порядке копиями первичных документов.

Договор будет считаться расторгнутым с даты, указанной в уведомлении.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора до приемки Заказчиком результата Работ, Подрядчик обязан передать Заказчику по его требованию результат незавершенных Работ.

11.5. Если какое-либо из положений настоящего Договора в связи с изменением законодательства становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений. В случае необходимости Стороны договариваются о замене недействительного положения аналогичным положением, соответствующим требованиям действующего законодательства.

## 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Данный Договор заменяет собой все предыдущие соглашения Заказчика и Подрядчика по предмету Договора.

12.2. Стороны признают, что вся информация, относящаяся к Договору, равно как и информация о самом факте заключения Договора и деятельности каждой из Сторон, считается конфиденциальной. Подрядчик обязуется сохранять полную конфиденциальность в отношении всей полученной им в рамках Договора информации, которая признается конфиденциальной в соответствии с условиями Договора и положениями действующего законодательства Российской Федерации, в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора.

12.3. Договор составлен в двух экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12.4. Вся корреспонденция по настоящему Договору должна отправляться в письменной форме и считается надлежаще отправленной, если направлена по почтовому адресу Стороны, указанному в Разделе 13 настоящего Договора, или иному адресу, указанному получающей Стороной, заказным письмом с уведомлением о вручении, или экспресс-почтой с уведомлением о доставке, посредством факсимильной связи (при условии, что соответствующий номер факса был предоставлен получающей Стороной отправляющей Стороне, и получение документа может быть достоверно установлено) или нарочным.

Корреспонденция считается полученной при условии получения отправившей Стороной уведомления о доставке (вручении) отправленной корреспонденции другой Стороне (либо уведомления о полученном отказе в принятии корреспонденции), росписи уполномоченного на принятие корреспонденции сотрудника другой Стороны (акта о его отказе в принятии корреспонденции), иного достоверного подтверждения получения другой Стороной направленной корреспонденции.

12.5. Все сроки, указанные в Договоре, исчисляются в календарных днях, если Договором прямо не установлено иное.

12.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Смета.

Приложение № 2 – Свидетельство № 0003.10-2016-7710058336-С-187 о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное «24» марта 2016г. члену саморегулируемой организации НП «Саморегулируемая организация содействия в разработке технологий строительства «Строительные Допуски» ЗАО «ФИРМА МЕБЕ» с правом выполнения работ, являющихся предметом настоящего договора.

## 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАКАЗЧИК:

ООО «МЕБЕ-Девелопмент»

ИНН 5047134383, КПП 504701001

Юридический адрес: 141402, Московская область,  
г. Химки, ул. Ленинградская, строение 25

ОГРН 1125047012364

ПАО «Сбербанк России»

Р/с 40702810238260019859 в ПАО «Сбербанк»

К/с 30301810800006003800

БИК 044525225

### ПОДРЯДЧИК:

ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»

ИНН 7710058336, КПП 509950001

Юридический адрес: 141421, Московская обл.,  
г. Химки, мкр. Сходня, улица Горная, дом 23-А  
Фактический адрес: 141402, Московская область,  
г. Химки, ул. Ленинградская, стр. 25

ОГРН 1037700244482

Р/с 40702810738260019391

ПАО Сбербанк

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

ОКПО 40228345

ОКВЭД 45.21.1

Тел.: (495) 409-00-00

Генеральный директор



Билек М.

Генеральный директор



Билек М.

Договор подряда № П-09/2016 от 01.09.2016г.

ООО «МЕБЕ-Девелопмент»

ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»

СМЕТНЫЙ РАСЧЕТ						
Строительные и отделочные работы в помещении Антресоли на 16-м этаже Делового Центра, расположенного по адресу: Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, стр.25						
№№ п/п	Наименование работ и затрат	Единиц. измер.	Кол-во	Цена за единицу с НДС 18%, руб.	Общая стоимость с НДС 18%, руб.	Примечания
<b>1</b>	<b>СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ</b>					
1.1	<b>СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ</b>					
1.1.1	Проектирование	м2	1 828,63	65,62	119 994,70	
1.1.2	Устройство перегородок из Гипсокартона со звукоизоляцией	м2	1 044,91	1 355,69	1 416 574,04	
1.1.3	Обшивка стен:					
1.1.4	Обшивка ГКЛВ - стена санузла	м2	17,45	720,00	12 564,00	
1.1.5	Обшивка ГКЛВ - подоконников по оси "Д"	м2	28,80	720,00	20 736,00	
1.1.6	Перегородки стеклянные - Двойное остекление, включая 18 дверей: Изготовление и монтаж алюминиевых конструкций офисных перегородок на основе системы ORMAN-LUX, окрашено по шкале RAL3634 (серый), Светопрозрачное заполнение - стекло 6мм в две нитки.	м2	149,37	7 740,00	1 156 123,80	Высота перегородок от чистого пола до уровня подвесного потолка - 2820мм. В том числе 18 шт. стандартных дверей 830х2040мм, со стандартной фурнитурой- навесная ручка, замок с ключом с двух сторон.
1.1.7	Двери ПВХ и деревянные	шт	24,00	20 700,00	496 800,00	
1.1.8	Дверь металлическая для серверной	шт	1,00	3 300,00	3 300,00	
1.1.9	Стоптеры (ограничители открывания) для дверей	шт	50,00	264,00	13 200,00	
1.1.10	Офисные помещения					
1.1.11	Потолок:					
1.1.12	Устройство каркаса из гипсокартонных профилей и обшивка гипсокартоном потолочных карнизов 150х150мм - вдоль наружного остекления	п.м.	176,00	480,00	84 480,00	
1.1.13	Потолок подвесной из гипсокартона вдоль окон и прямоугольная капитель вокруг колонн, угловые зоны, зона ресепшен:	м2	322,88	909,41	293 630,30	
1.1.14	Высококачественная шпаклевка гипсокартонных потолков на гипсовой основе, покрытие грунтовкой, с учетом углового профиля - с затирка швов.	м2	322,88	380,40	122 823,55	
1.1.15	Окраска высококачественная потолок краской водоэмульсионной 2 слоя, покрытие грунтовкой	м2	322,88	249,00	80 397,12	
1.1.16	Потолок подвесной Армстронг 600х600	м2	1 171,68	1 053,60	1 234 482,05	
1.1.17	Звукоизоляция - минераловатные плиты	м2	359,50	284,40	102 241,80	
1.1.18	Стены:					
1.1.19	Штукатурка	м2	133,50	512,55	68 425,43	
1.1.20	Шпателька	м2	2 000,10	380,40	760 838,04	
1.1.21	Окраска 2 слоя	м2	2 000,10	417,00	834 041,70	
1.1.22	Пол:					
1.1.23	Фальшпол	м3	1 494,56	3 058,18	4 570 633,50	
1.1.24	Звукоизоляция - минераловатные плиты	м2	359,50	348,00	125 106,00	
1.1.25	Ковролин толщ. 7.5мм	м2	1 382,43	1 816,80	2 511 598,82	
1.1.26	Клей для ковролина	шт	19,00	4 905,60	93 206,40	
1.1.27	Линолеум в зонах Кофе	м2	106,83	1 410,92	150 728,58	
1.1.28	Линолеум антистатический в серверной	м2	5,30	1 410,92	7 477,88	
1.1.29	Плинтус ПВХ для ковролина	п.м.	510,00	234,00	119 340,00	
1.1.30	Плинтус ПВХ для линолеума	п.м.	140,00	282,00	39 480,00	
1.1.31	Санузлы					
1.1.32	Потолок:					
1.1.33	Потолок подвесной Армстронг 600х600	м2	58,50	480,00	28 080,00	
1.1.34	Стены:					
1.1.35	Плитка керамогранит	м2	307,20	958,80	294 543,36	
1.1.36	Клей Unis	м2	307,20	44,15	13 562,88	
1.1.37	Затирка Ceresit	м2	307,20	95,37	29 297,66	
1.1.38	Установка зеркала	м2	11,25	5 326,93	59 927,96	
1.1.39	Полы:					
1.1.40	Гидроизоляция - 5 мм	м2	70,20	744,00	52 228,80	
1.1.41	Керамзит толщ. 80мм	м3	4,68	4 200,00	19 656,00	
1.1.42	Стяжка армированная толщ. 50мм	м2	58,50	810,00	47 385,00	
1.1.43	Плитка керамогранит (10мм) на клею (5мм) - 15мм	м2	58,50	1 860,00	108 810,00	
1.1.44	Клей Unis	м2	58,50	44,15	2 582,78	
1.1.45	Затирка Ceresit	м2	58,50	95,37	5 579,15	
1.1.46	Сантехника					
1.1.47	Раковина подпюдестал + установочный комплект	шт	9,00	6 508,85	58 579,65	
1.1.48	Смеситель для раковины для туалета	шт	9,00	4 404,00	39 636,00	
1.1.49	Угловой вентиль 1/2"*3/8" для туалета	шт	30,00	384,00	11 520,00	
1.1.50	Сифон 1 1/4 для раковины для туалета	шт	9,00	2 340,00	21 060,00	
1.1.51	Подвесной унитаз и сиденье с крышкой, мягкое закрытие softclose + Установка	шт	12,00	20 062,16	240 745,92	
1.1.52	Писсуар (27,5х34х57,5 см), без крышки, с внутренним подводом воды + установочный комплект	шт	2,00	13 222,16	26 444,32	
1.1.53	Нажимной край для писсуара встраиваемый, хром	шт	2,00	8 088,00	16 176,00	
1.1.54	Сифон для писсуара	шт	2,00	3 120,00	6 240,00	
1.1.55	Перегородка для писсуара	шт	1,00	5 424,00	5 424,00	
1.1.56	Душевая кабина профиль белый 800х800х2050 мм вместе со сифоном + установочный комплект	шт	1,00	46 942,16	46 942,16	
1.1.57	Смеситель настенный (см. Фото)	шт	1,00	5 400,00	5 400,00	
1.1.58	Душевой поддон эмаль, 600х600 (см. Фото) + сифон	шт	1,00	12 382,16	12 382,16	
	<b>Итого по разделу 1.1:</b>				<b>15 590 427,51</b>	
<b>1.2</b>	<b>ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ</b>					
1.2.1	<b>ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ - ЭЛЕКТРИКА</b>					
1.2.2	Установка электрических Щитов	Компл	1,00	227 520,00	227 520,00	
1.2.3	Установка системы Освещения и розеток	Компл	1,00	3 058 571,38	3 058 571,38	
1.2.4	Устройство системы Заземления	Компл	1,00	61 877,78	61 877,78	
1.2.5	Установка Кабельных лотков	Компл	1,00	545 273,35	545 273,35	
1.2.6	Устройство Системы Пожарной Сигнализации - пожарное оповещение	Компл	1,00	1 105 709,53	1 105 709,53	
1.2.7	<b>ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ - МЕХАНИКА</b>					
1.2.8	Устройство системы Отопления и Вентиляции	Компл	1,00	9 927 927,01	9 927 927,01	
1.2.9	Устройство системы Водоснабжения и Канализации	Компл	1,00	765 264,73	765 264,73	
1.2.10	Установка Пожарных Кранов	Компл	1,00	373 410,21	373 410,21	
1.2.11	Пуско-наладка и Сдача Приемки инженерных сетей	Компл	1,00	335 520,00	335 520,00	
	<b>Итого по разделу 1.2:</b>				<b>16 401 073,99</b>	
<b>2.1</b>	<b>СТРОИТЕЛЬНО-ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ</b>					



№№ п/п	Наименование работ и затрат	Един. измер.	Кол-во	Цена за единицу с НДС 18%, руб	Общая стоимость с НДС 18%, руб.	Примечания
2.1.1	Рулонные шторы Screen Управление: ручное (целочное, металл.) Ткани: Coulisse Screen (Голландия) Комплектация: RCU 42 plastic Coulisse (Голландия) Коэффициент открытости: 5% Цвет по выбору заказчика	м2	514,59	1 995,01	1 026 612,20	Кол-во: 131 шт. Этаж: 16 этаж
2.1.2	Изготовление и монтаж цельностеклянных офисных перегородок высотой 2840мм, шириной 5050мм, из стекла 10мм	м2	14,36	8 868,00	127 344,48	
2.1.3	Изготовление и монтаж цельностеклянных маятниковых двухстворчатых дверей: 1800x2100(Н)-2шт.; 1500x2100(Н)-1шт.	м2	10,71	27 840,00	298 166,40	
2.1.4	Поклейка стекла матовой пленкой по шаблону на всех перегородках и дверях, (периметр=61,32пог.м, высота=1,5м)	м2	92,00	1 680,00	154 560,00	
2.1.5	Столешница	шт	3,00	77 432,00	232 296,00	
	<b>Итого по разделу 2.1:</b>				<b>1 838 979,08</b>	
<b>2.2</b>	<b>ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ - ЭЛЕКТРИКА</b>					
2.2.1	СКС (рабочие места 98)	компл	1,00	337 285,45	337 285,45	
2.2.2	Видеонаблюдение	компл	1,00	252 876,50	252 876,50	
2.2.3	Система управление освещения	компл	1,00	164 088,13	164 088,13	
2.2.4	Другие работы по установке приборов бытовой техники	компл	1,00	133 472,64	133 472,64	
	<b>Итого по разделу 2.2:</b>				<b>887 722,72</b>	
	<b>Всего с НДС - 18 %</b>				<b>34 718 203,30</b>	
	<b>в том числе НДС - 18 %</b>				<b>5 295 997,11</b>	

ЗАКАЗЧИК

ООО «МЕБЕ-Девелопмент»  
Генеральный директор



ПОДРЯДЧИК:

ЗАО «ФИРМА МЕБЕ»  
Генеральный директор





Саморегулируемая организация,  
основанная на членстве лиц, осуществляющих строительство,

**Ассоциация строителей «Саморегулируемая организация  
«Строительные Допуски» / Ассоциация «СРО «СД»/**

105187, г. Москва, Окружной проезд, дом 18, корпус А, <http://www.npsd.ru>

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций:  
**СРО-С-187-26012010**

г. Москва

«24» марта 2016 г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов капитального строительства

**№ 0003.10-2016-7710058336-С-187**

Выдано члену саморегулируемой организации:

**Закрытому акционерному обществу «ФИРМА МЕБЕ»  
ОГРН 1037700244482, ИНН 7710058336**

**141421, Российская Федерация, Московская область, г. Химки мкр. Сходня,  
ул. Горная, д. 23 А.**

Основание выдачи Свидетельства:

**решение Совета Ассоциации «СРО «СД», протокол от «24» марта 2016 г.  
№ 5/16.**

Настоящим Свидетельством подтверждается допуск к работам, указанным в  
приложении к настоящему Свидетельству, которые оказывают влияние на безопасность  
объектов капитального строительства.

Начало действия с **«24» марта 2016 г.**

Свидетельство без приложения не действительно.

Свидетельство выдано без ограничения срока и территории его действия.

Свидетельство выдано взамен ранее выданного  
от «03» марта 2016 г. № 0003.09-2016-7710058336-С-187.

Президент

В.Д.Фельдман

для свидетельств  
СРО «СД»

М.П.

1146148

**Приложение 1**  
к Свидетельству о допуске к  
определенному виду  
или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства

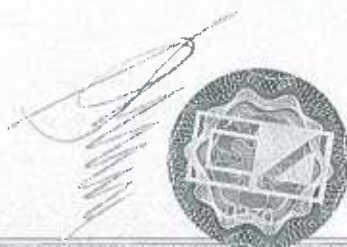
от «24» марта 2016 г.  
№ 0003.10-2016-7710058336-С-187

Страница 2 из 7

№№	Наименование вида работ <sup>1</sup>
6.	5.8. Работы по возведению сооружений способом «стена в грунте».
	5.9. Погружение и подъем стальных и шпунтованных свай
	<b>Устройство бетонных и железобетонных монолитных конструкций</b>
7.	6.1. Опалубочные работы
	6.2. Арматурные работы
	6.3. Устройство монолитных бетонных и железобетонных конструкций
9.	<b>Монтаж сборных бетонных и железобетонных конструкций</b>
	7.1. Монтаж фундаментов и конструкций подземной части зданий и сооружений
	7.2. Монтаж элементов конструкций надземной части зданий и сооружений, в том числе колонн, рам, ригелей, ферм, балок, плит, поясов, панелей стен и перегородок
10.	7.3. Монтаж объемных блоков, в том числе вентиляционных блоков, шахт лифтов и мусоропроводов, санитарно-технических кабин
	<b>Работы по устройству каменных конструкций</b>
	9.1. Устройство конструкций зданий и сооружений из природных и искусственных камней, в том числе с облицовкой*
11.	9.2. Устройство конструкций из кирпича, в том числе с облицовкой*
	9.3. Устройство отопительных печей и очагов*
	<b>Монтаж металлических конструкций</b>
12.	10.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений
	10.2. Монтаж, усиление и демонтаж конструкций транспортных галерей
	<b>Монтаж деревянных конструкций</b>
13.	11.1. Монтаж, усиление и демонтаж конструктивных элементов и ограждающих конструкций зданий и сооружений, в том числе из клееных конструкций*
	11.2. Сборка жилых и общественных зданий из деталей заводского изготовления комплектной поставки*
	<b>Защита строительных конструкций, трубопроводов и оборудования (кроме магистральных и промысловых трубопроводов)</b>
13.	12.4. Гуммирование (обкладка листовыми резинами и жидкими резиновыми смесями)
	12.5. Устройство оклеечной изоляции
	12.6. Устройство металлизационных покрытий
	12.7. Нанесение лицевого покрытия при устройстве монолитного пола в помещениях с агрессивными средами
	12.8. Антисептирование деревянных конструкций
	12.9. Гидроизоляция строительных конструкций
	12.10. Работы по теплоизоляции зданий, строительных конструкций и оборудования
	12.12. Работы по огнезащите строительных конструкций и оборудования
	<b>Устройство кровель</b>

Президент  
для СВИДЕТЕЛЬСТВА  
СРО «СД»

подпись  
М.П.

В.А.Фельдман

1146151

**Приложение 1**  
к Свидетельству о допуске к  
определенному виду  
или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства

от «24» марта 2016 г.  
№ 0003.10-2016-770058336-С-187

Страница 4 из 7

№№	Наименование вида работ <sup>1</sup>
19.	<b>Устройство наружных сетей газоснабжения, кроме магистральных</b>
19.1.	Укладка газопроводов с рабочим давлением до 0,005 МПа включительно
19.2.	Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,005 МПа до 0,3 МПа включительно
19.3.	Укладка газопроводов с рабочим давлением от 0,3 МПа до 1,2 МПа включительно (для природного газа), до 1,6 МПа включительно (для сжиженного углеводородного газа)
19.4.	Установка сборников конденсата гидрозатворов и компенсаторов на газопроводах
19.5.	Монтаж и демонтаж газорегуляторных пунктов и установок
19.6.	Монтаж и демонтаж резервуарных и групповых баллонных установок сжиженного газа
19.7.	Ввод газопровода в здания и сооружения
19.8.	Монтаж и демонтаж газового оборудования потребителей, использующих природный и сжиженный газ
19.9.	Врезка под давлением в действующие газопроводы, отключение и заглушка под давлением действующих газопроводов
19.10.	Очистка полости и испытание газопроводов
20.	<b>Устройство наружных электрических сетей и линий связи</b>
20.1.	Устройство сетей электроснабжения напряжением до 1кВ включительно*
20.2.	Устройство сетей электроснабжения напряжением до 35 кВ включительно
20.3.	Устройство сетей электроснабжения напряжением до 330 кВ включительно
20.4.	Устройство сетей электроснабжения напряжением более 330кВ
20.5.	Монтаж и демонтаж опор для воздушных линий электропередачи напряжением до 35 кВ
20.6.	Монтаж и демонтаж опор для воздушных линий электропередачи напряжением до 500 кВ
20.7.	Монтаж и демонтаж опор для воздушных линий электропередачи напряжением более 500 кВ
20.8.	Монтаж и демонтаж проводов и грозозащитных тросов воздушных линий электропередачи напряжением до 35 кВ включительно
20.9.	Монтаж и демонтаж проводов и грозозащитных тросов воздушных линий электропередачи напряжением свыше 35 кВ
20.10.	Монтаж и демонтаж трансформаторных подстанций и линейного электрооборудования напряжением до 35 кВ включительно
20.11.	Монтаж и демонтаж трансформаторных подстанций и линейного электрооборудования напряжением свыше 35 кВ
20.12.	Установка распределительных устройств, коммутационной аппаратуры, устройств защиты
20.13.	Устройство наружных линий связи, в том числе телефонных, радио и телеви-

Президент

Свидетельств  
СРО «СД»

М.П.




В.Д.Фельдман

1146153

**Приложение 1**  
к Свидетельству о допуске к  
определенному виду  
или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства

от «24» марта 2016 г.  
№ 0003.10-2016-7710058336-С-187

Страница 6 из 7

№№	Наименование вида работ <sup>1</sup>
	24.7. Пусконаладочные работы автоматики в электроснабжении*
	24.8. Пусконаладочные работы систем напряжения и оперативного тока
	24.9. Пусконаладочные работы электрических машин и электроприводов
	24.10. Пусконаладочные работы систем автоматики, сигнализации и взаимосвязанных устройств*
	24.11. Пусконаладочные работы автономной наладки систем*
	24.12. Пусконаладочные работы комплексной наладки систем*
	24.13. Пусконаладочные работы средств телемеханики*
	24.14. Наладки систем вентиляции и кондиционирования воздуха*
	24.15. Пусконаладочные работы автоматических станочных линий
	24.16. Пусконаладочные работы станков металлорежущих многоцелевых с ЧПУ
	24.17. Пусконаладочные работы станков уникальных металлорежущих массой свыше 100т
	24.18. Пусконаладочные работы холодильных установок*
	24.19. Пусконаладочные работы компрессорных установок
	24.20. Пусконаладочные работы паровых котлов
	24.21. Пусконаладочные работы водогрейных теплофикационных котлов*
	24.22. Пусконаладочные работы котельно-вспомогательного оборудования*
	24.23. Пусконаладочные работы оборудования водоочистки и оборудования химводоподготовки
	24.26. Пусконаладочные работы общекотельных систем и инженерных коммуникаций
	24.28. Пусконаладочные работы сушильных установок
	24.29. Пусконаладочные работы сооружений водоснабжения
	24.30. Пусконаладочные работы сооружений канализации
25.	<b>Устройство автомобильных дорог и аэродромов</b>
	25.1. Работы по устройству земляного полотна для автомобильных дорог, перронов аэропортов, взлетно-посадочных полос, рулежных дорожек
	25.2. Устройство оснований автомобильных дорог
	25.4. Устройства покрытий автомобильных дорог, в том числе укрепляемых вяжущими материалами
	25.6. Устройство дренажных, водосборных, водопропускных, водосбросных устройств
	25.7. Устройство защитных ограждений и элементов обустройства автомобильных дорог
	25.8. Устройство разметки проезжей части автомобильных дорог
29.	<b>Устройство мостов, эстакад и путепроводов</b>
	29.1. Устройство монолитных железобетонных и бетонных конструкций мостов, эстакад и путепроводов
	29.2. Устройство сборных железобетонных конструкций мостов, эстакад и путе-

Президент

для свидетельства  
СРО «СД»

М.П.




В.Д.Фельдман

1146158

**Виды работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства,  
включая особо опасные и технически сложные объекты капитального строительства  
(кроме объектов использования атомной энергии) и о допуске к которым  
член Ассоциации строителей «Саморегулируемая организация «Строительные Допуски»  
/Ассоциация «СРО «СД»/  
Закрытое акционерное общество «ФИРМА МЕБЕ» имеет Свидетельство**

№№	Наименование вида работ <sup>1</sup>
32.	Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем
32.1.	Строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ №1-3, 5-7, 9-14)
32.4.	Строительный контроль за работами в области водоснабжения и канализации (вид работ № 15.1, 23.32, 24.29, 24.30, группы видов работ № 16, 17)
32.5.	Строительный контроль за работами в области теплогазоснабжения и вентиляции (виды работ №15.2, 15.3, 15.4, 23.4, 23.5, 24.14, 24.19, 24.20, 24.21, 24.22, 24.24, 24.25, 24.26, группы видов работ №18, 19.)
32.6.	Строительный контроль за работами в области пожарной безопасности (вид работ №12.3, 12.12, 23.6, 24.10-24.12)
32.7.	Строительный контроль за работами в области электроснабжения (вид работ № 15.5, 15.6, 23.6, 24.3-24.10, группа видов работ № 20)
32.9.	Строительный контроль при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов нефтяной и газовой промышленности (вид работ №23.9, 23.10, группа видов работ №22)
33.	Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)
33.1.	Промышленное строительство
33.1.1.	Предприятия и объекты топливной промышленности
33.1.3.	Предприятия и объекты черной металлургии
33.1.4.	Предприятия и объекты цветной металлургии
33.1.5.	Предприятия и объекты химической и нефтехимической промышленности
33.1.8.	Предприятия и объекты легкой промышленности*
33.1.9.	Предприятия и объекты пищевой промышленности*
33.1.10.	Предприятия и объекты сельского и лесного хозяйства*
33.1.11.	Тепловые электростанции
33.1.13.	Объекты электроснабжения свыше 110 кВ
33.4.	Объекты электроснабжения до 110 кВ включительно

Президент

для свидетельств  
СРО «СД»

М.П.

В.Д.Фельдман

1146160



**Приложение 3**  
к Свидетельству о допуске к  
определенному виду  
или видам работ, которые оказывают  
влияние на безопасность объектов  
капитального строительства

от «24» марта 2016 г.  
№ 0003.10-2016-7710058336-С-187

Страница 1 из 1

**Виды работ,  
которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства  
(кроме особо опасных и технически сложных объектов, объектов использования  
атомной энергии) и о допуске к которым  
член Ассоциации строителей «Саморегулируемая организация «Строительные Допуски»  
/Ассоциация «СРО «СД»/  
Закрытое акционерное общество «ФИРМА МЕБЕ» имеет Свидетельство**

№№	Наименование вида работ <sup>1</sup>
33.	Работы по организации строительства, реконструкции и капитального ремонта привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем (генеральным подрядчиком)
33.3.	Жилищно-гражданское строительство

**Закрытое акционерное общество «ФИРМА МЕБЕ»**

(полное наименование члена саморегулируемой организации)

вправе заключать договоры по осуществлению организации работ по строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов капитального строительства, стоимость которых по одному договору составляет

**до 3 000 000 000 (трёх миллиардов) рублей**

(сумма цифрами и прописью в рублях Российской Федерации)

*Примечание.*

1. Виды работ указаны в соответствии с «Перечнем видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства», утвержденным приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 (с изменениями).

**Решение Совета Ассоциации «СРО «СД», протокол от «24» марта 2016 г. № 5/16.**

Президент

М.П.   
СРО «СД»

М.П.


В.А.Фельдман

1146149

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007842-1

« 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 007843-2 « 29 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан Решетникову Александру Геннадьевичу

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

от « 29 » марта 20 18 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » марта 20 21 г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54  
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан  
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ  
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00055/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 8491R/776/00055/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: Решетников Александр Геннадьевич  
Местонахождение: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Дуванский Бульвар, д.17/1,  
кв. 54  
ИНН 027806343834

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** 5 000 000 (пять миллионов ) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000 (пять миллионов) рублей.

**Франшиза:** по настоящему полису франшиза не установлена.

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**  
Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.  
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.  
Случай признается страховым при условии, что:  
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;  
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;  
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

**Страховщик:**  
Начальник отдела  
корпоративных продаж  
Уфимского филиала АО «АльфаСтрахование»

М.П.

/Т.М. Архипова/

«05» июля 2019г.

**Страхователь:**

/А.Г. Решетников/

«05» июля 2019г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 8491R /776/00052/9**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 8491R /776/00052/9 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Ребус»**  
Местонахождение: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6  
ИНН 0278095076

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (сто миллионов) рублей

**Франшиза:** По настоящему Полису франшиза не устанавливается  
**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «10» июля 2019 г. и действует по «09» июля 2020 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
Акционерное общество «АльфаСтрахование»

МП / А.Р.Абдуллин /  
Руководителя блока корпоративных продаж  
«05» июля 2019г.



**Страхователь:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Ребус»

МП / Д.А. Шакиров /  
«05» июля 2019г.

