ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 367-АА-АА/17

"Определение рыночной стоимости нежилого здания площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком, а также объектов движимого имущества расположенных по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24"

Дата оценки: 15 декабря 2017 г.

Дата составления: 11 января 2018 г.

Заказчик: ООО "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО"

Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"

Москва 2018

Исполнительное резюме

В соответствии с Договором № 367-АА-АА/17 от 21 декабря 2017 г., ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело определение рыночной стоимости объекта оценки – нежилого здания площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком, а также объектов движимого имущества расположенных по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24.

Оценка объекта проведена по состоянию на 15 декабря 2017 г.
В понимании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 367-АА-АА/17 от 11 января 2018 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки округленно[1] составляет (без НДС):

2 090 450 000 руб.

(Два миллиарда девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.

В том числе:

Наименование	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	2 090 399 000
Движимое имущество в составе 2 позиций (Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж); TV Sharp LC52XD1RU(холл))	51 000
Итого	**2 090 450 000**

В том числе стоимость нежилого здания площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, по объектно:

№п/п	Наименование ОС	Наличие обременения	Стоимость по БУ	Доля, %	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без учета НДС
1	Нежилое 12 этажное здание Административно-торгового центра с 1 подземным этажом, общей площадью 15394кв.м. Кадастровый номер 77:01:0004023:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	Залоговое	413 103 653,92	58,94%	1 232 041 946,26
2	Земельный участок, 2000 кв.м, из состава земель населенных пунктов, предоставленный в пользование на условиях аренды для строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса сроком на 49 лет. Кадастровый номер 77:01:0004023:3, зарегистрирован 27.08.2001 №77-01/00-219/2001-53002, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 24	Залоговое	282 216 101,69	40,26%	841 682 400,76
3	ЦТП по адр.Кр.Пр.,24 (Центральная тепловая подстанция)	Не залоговое	2 204 172,79	0,31%	6 573 733,51
4	Подсветка фасада здания-Кр. Пр.24 (улица)	Не залоговое	1 725 792,71	0,25%	5 147 010,90
5	Система видеонаблюдения в здании (камеры)	Не залоговое	137 826,70	0,02%	411 054,89
6	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S (8 этаж)	Не залоговое	176 059,32	0,03%	525 080,00
7	Бронированные ставни (класс защиты 5-ый от СВД) (2 этаж)	Не залоговое	398 305,09	0,06%	1 187 906,65
8	Пропускная система на новые лифты (СКУД)	Не залоговое	59 996,97	0,01%	178 935,20
9	тепловая завеса KEH - 36 V S/S (Торговый зал)	Не залоговое	68 906,06	0,01%	205 505,70
10	Контейнерная площадка для контейнеров ТБО с воротами зеленая (6000x1700x2200/2000)	Не залоговое	78 000,00	0,01%	232 627,50
11	Ресепшн (2-ой этаж)	Не залоговое	82 856,28	0,01%	247 110,89
12	Рекламный стенд (центральный вход)	Не залоговое	45 923,73	0,01%	136 963,11

[1] Округлено до тысяч рублей.

№п/п	Наименование ОС	Наличие обременения	Стоимость по БУ	Доля, %	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без учета НДС
13	Турникет (центральный вход)	Не залоговое	80 016,27	0,01%	238 640,84
14	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S(8 этаж)	Не залоговое	176 059,32	0,03%	525 080,00
15	Тепловая завеса Portier Basic Pyrox PBDL9 (центральный вход)	Не залоговое	57 923,73	0,01%	172 751,96
16	Система охраны видеонаблюдения (ГКЦ техн.этаж)	Не залоговое	177 341,52	0,03%	528 904,04
17	Информационный стенд зак. М83 (Ресепшн 1-этаж)	Не залоговое	121 830,51	0,02%	363 347,79
Итого			**700 910 766,61**	**100,00%**	**2 090 399 000,00**

В том числе стоимость движимого имущества, по объектно:

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	Не залоговое	36 050
2	TV Sharp LC52XD1RU(холл)	Не залоговое	14 941
Итого			50 991
Итого, округленно			**51 000**

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО № 1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

С уважением,
Директор Управления по развитию бизнеса
направление "Финансовый консалтинг"
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") **И. В. Терешин**

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ 9

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 10

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12

4.1. Сведения о Заказчике 12

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике 12

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки 13

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 14

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 14

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 14

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 14

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки 15

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости 15

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 17

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 19

7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки 19

7.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета 19

7.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки 20

7.4.1. Описание местоположения объекта оценки 20

7.4.2. Преимущества и недостатки местоположения 23

7.4.3. Описание количественных и качественных характеристик 23

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ 29

8.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок 30

8.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2017 г. 31

8.2.1. Классификация офисной недвижимости 31

8.2.2. Предложение 34

8.2.3. Спрос 35

8.2.4. Финансовые условия 36

8.2.5. Тенденции и прогнозы 36

8.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2017 г. 37
8.3.1. Предложение 37
8.3.2. Спрос.....38
8.3.3. Финансовые условия 39
8.3.4. Тенденции и прогнозы 39
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений 39
8.5. Вакантность.....43
8.6. Операционные расходы 43
8.7. Ставка капитализации.....43
8.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение с приведением интервалов значений этих факторов.....43
8.9. Основные выводы 44
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....45
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....49
10.1. Описание процесса оценки в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке.....49
10.1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....49
10.2. Определение стоимости сравнительным подходом.....52
10.2.1. Обоснование выбора метода оценки 52
10.2.2. Последовательность реализации метода 52
10.2.3. Обоснование выбора единицы сравнения 53
10.2.4. Обоснование выбора элементов сравнения.....53
10.2.5. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов 53
10.2.6. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) 56
10.2.7. Внесение весовых коэффициентов 61
10.2.8. Определение рыночной стоимости объекта оценки 62
10.3. Определение стоимости доходным подходом 66
10.3.1. Обоснование выбора метода оценки 66
10.3.2. Последовательность реализации метода 66
10.3.3. Определение потенциального валового дохода 67
10.3.3.1. Определение арендопригодной площади.....67
10.3.3.2. Определение среднерыночной арендной ставки 67
10.3.3.3. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)71
10.3.3.4. Внесение весовых коэффициентов.....72
10.3.3.5. Расчет арендной ставки 72

10.3.4. Определение действительного валового дохода 76
10.3.5. Определение операционных расходов 76
10.3.6. Определение чистого операционного дохода 77
10.3.7. Расчет ставки капитализации 77
10.3.8. Определение стоимости единого объекта недвижимости 77
10.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам 78
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА 80
11.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 80
11.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода 82
11.2.1. Методика сравнительного подхода 82
11.2.2. Обоснование выбора сравнительного подхода 84
11.2.3. Расчет стоимости методом сравнения с аналогичным объектом 84
11.3. Определение стоимости в рамках затратного подхода 87
11.3.1. Методика затратного подхода 87
11.3.2. Расчет стоимости в рамках затратного подхода 88
11.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам 94
11.5. Определение стоимости оцениваемых объектов 94
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА ... 95
13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА 102
14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 126

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	➢ Здание, назначение нежилое, общей площадью 15 394 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, кадастровый номер 77:01:0004023:1031); ➢ Движимое имущество, полный перечень приведен в приложении №5 Договора.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	➢ Здание, назначение нежилое, общей площадью 15 394 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, кадастровый номер 77:01:0004023:1031); ➢ Движимое имущество, полный перечень приведен в приложении №5 Договора.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	➢ Свидетельство о государственной регистрации права серии 77-АО №221103 от 22 августа 2012 г.; ➢ Документы кадастрового учета на дату, ближайшую к дате оценки; ➢ Технический паспорт БТИ на здание.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Установление начальной продажной цены в рамках процедуры банкротства.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	15.12.2017 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены

Источник информации: Приложение № 1 к Договору № 367-АА-АА/17 от "21" декабря 2017 г.

Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

Здание с неотделимыми улучшениями

№п/п	Наименование ОС	Инв./уч. Номер	Стоимость по БУ
1	Нежилое 12 этажное здание Административно-торгового центра с 1 подземным этажом, общей площадью 15394кв.м. Кадастровый номер 77:01:0004023:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	00000137	413 103 653,92р.
2	Земельный участок, 2000 кв.м, из состава земель населенных пунктов, предоставленный в пользование на условиях аренды для строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса сроком на 49 лет. Кадастровый номер 77:01:0004023:3, зарегистрирован 27.08.2001 №77-01/00-219/2001-53002, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 24		282 216 101,69р.
3	ЦТП по адр.Кр.Пр.,24 (Центральная тепловая подстанция)	00000222	2 204 172,79р.
4	Подсветка фасада здания-Кр. Пр.24 (улица)	00000193	1 725 792,71р.
5	Система видеонаблюдения в здании (камеры)	00000195	137 826,70р.
6	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S (8 этаж)	00000217	176 059,32р.
7	Бронированные ставни (класс защиты 5-ый от СВД) (2 этаж)	00000190	398 305,09р.
8	Пропускная система на новые лифты (СКУД)	00000184	59 996,97р.
9	тепловая завеса KEH - 36 V S/S (Торговый зал)	00000161	68 906,06р.
10	Контейнерная площадка для контейнеров ТБО с воротами зеленая (6000x1700x2200/2000)	00-000239	78 000,00р.
11	Ресепшн (2-ой этаж)	00000150	82 856,28р.
12	Рекламный стенд (центральный вход)	00000167	45 923,73р.
13	Турникет (центральный вход)	00000178	80 016,27р.
14	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S(8 этаж)	00000216	176 059,32р.
15	Тепловая завеса Portier Basic Pyrox PBDL9 (центральный вход)	00000180	57 923,73р.
16	Система охраны видеонаблюдения (ГКЦ техн.этаж)	00000192	177 341,52р.
17	Информационный стенд зак. М83 (Ресепшн 1-этаж)	00000163	121 830,51р.
Всего:			700 910 766,61р.
Всего без п.1,2,3			3 386 838,21р.
			0,48%

Источник информации: Приложение № 5 к Договору № 367-АА-АА/17 от "21" декабря 2017 г.

№п/п	Наименование ОС	Инв./уч. Номер	Стоимость по БУ
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	00000149	102 617,63р.
2	TV Sharp LC52XD1RU(холл)	00000175	127 118,64р.

Источник информации: Приложение № 5 к Договору № 367-АА-АА/17 от "21" декабря 2017 г.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ

Оценщик осуществил оценку и составил отчет в соответствии с действующими на дату составления отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297 (далее – ФСО № 1);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298 (далее – ФСО № 2);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 (далее – ФСО № 3);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611 (далее – ФСО № 7).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции на дату оставления отчета).

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила СРО, в которой он состоит (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7). Оценщик является членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", в связи с чем применение свода стандартов и правил РОО, утвержденные Советом РОО (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г) обязательно на основании п. 3 ФСО № 3.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

Общие допущения

- В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации.
- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы или давать показания и присутствовать в суде в связи с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
- Заказчик должен принять условие о защите Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, ввиду легального использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Оценщик не проводил в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав, и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта.
- Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственником/эксплуататором активов, а также лично собранной Оценщиком информации. Перечень документов, необходимых Оценщику, и срок предоставления согласовываются сторонами при заключении соответствующего договора на оценку.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Специальные допущения

- Осмотр проведен на дату, максимально близкую к дате оценки. В дальнейших расчетах Оценщик исходил из допущения, что между датой осмотра и датой оценки с объектом оценки не произошло существенных изменений, влияющих на его стоимость.
- Часть предоставленных документов выпущена после даты оценки. Тем не менее, информация, отраженная в них, является актуальной по состоянию на дату оценки.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- В рамках настоящего отчета итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Заказчиком услуг по оценке является ООО "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО".

Табл. 4.1

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО" (ООО "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО")
Место нахождение (юридический адрес)	127006 г.Москва, ул. Долгоруковская, д.23А, стр.1
ОГРН	1027700003055
Дата присвоения ОГРН	22.03.1993

4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг". Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления отчета редакции).

Табл. 4.2

Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Местонахождение (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Договор № 19/16/134/933 от 03 февраля 2016 г., Дополнительное соглашение № 2 от 12.01.2017 к договору № 19/16/134/933 от 03 февраля 2016 г., страховая сумма 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) руб. Срок действия с 12.02.2016 по 31.05.2018
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик, заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщиком, выполнившим настоящий отчет об оценке, в соответствии с Договором, является Колмыкова Мария Владимировна, заключивший с ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"[2] трудовой договор.

Табл. 4.3

Сведения об Оценщике

Оценщик	Колмыкова Мария Владимировна
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 961673, выданный МГТИ "МАМИ" 27.06.2011 (по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)")
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член ООО "РОО", адрес: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5. Свидетельство № 008317 (согласно реестру членов ООО "РОО") от 11.01.2017
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 1700SB4003418 от 05.09.2017, выдан САО "ВСК"; срок действия с 06.09.2017 по 05.09.2018; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет
Почтовый адрес	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Адрес электронной почты Оценщика	info@srgroup.ru
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика,

[2] С 12.01.2017 ООО "ЭсАрДжи-Оценка" сменило свое название на ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг".

	а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Для проведения работ по оценке согласно Договору другие специалисты и организации не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор по проведению оценки № 367-АА-АА/17 от 21 декабря 2017 г. (далее – Договор), заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") и ООО "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО".

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку объектом оценки является нежилое здание площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком, а также объекты движимого имущества расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24.

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости недвижимого имущества оценщиком (далее – Оценщик) использовался сравнительный и доходный подходы. Затратный подход не применялся. Результаты, полученные в рамках использования подходов, представлены в Табл. 5.1.

Табл. 5.1

Величина рыночной стоимости недвижимого имущества

№ п/п	Наименование подхода	Величина рыночной стоимости, руб. без НДС
1	Сравнительный	2 236 500 331
2	Доходный	1 944 297 526
3	Затратный	Не применялся

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

При оценке рыночной стоимости движимого имущества оценщиком (далее – Оценщик) использовался сравнительный и затратный подходы. Доходный подход не применялся. Результаты, полученные в рамках использования подходов, представлены в Табл. 5.1.

Табл. 5.2

Величина рыночной стоимости движимого имущества

№ п/п	Наименование подхода	Величина рыночной стоимости, руб. без НДС
1	Затратный	36 050
2	Сравнительный	14 941
3	Доходный	Не применялся

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 367-АА-АА/17 от 11 января 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки округленно[3] составляет (без НДС):

2 090 450 000 руб.

(Два миллиарда девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.

В том числе:

Наименование	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	2 090 399 000
Движимое имущество в составе 2 позиций (Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж); TV Sharp LC52XD1RU(холл))	51 000
Итого	**2 090 450 000**

В том числе стоимость нежилого здания площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, по объектно:

№п/п	Наименование ОС	Наличие обременения	Стоимость по БУ	Доля, %	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без учета НДС
1	Нежилое 12 этажное здание Административно-торгового центра с 1 подземным этажом, общей площадью 15394кв.м. Кадастровый номер 77:01:0004023:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	Залоговое	413 103 653,92	58,94%	1 232 041 946,26
2	Земельный участок, 2000 кв.м, из состава земель населенных пунктов, предоставленный в пользование на условиях аренды для строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса сроком на 49 лет. Кадастровый номер 77:01:0004023:3, зарегистрирован 27.08.2001 №77-01/00-219/2001-53002, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 24	Залоговое	282 216 101,69	40,26%	841 682 400,76
3	ЦТП по адр.Кр.Пр.,24 (Центральная тепловая подстанция)	Не залоговое	2 204 172,79	0,31%	6 573 733,51
4	Подсветка фасада здания-Кр. Пр.24 (улица)	Не залоговое	1 725 792,71	0,25%	5 147 010,90
5	Система видеонаблюдения в здании (камеры)	Не залоговое	137 826,70	0,02%	411 054,89
6	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S (8 этаж)	Не залоговое	176 059,32	0,03%	525 080,00
7	Бронированные ставни (класс защиты 5-ый от СВД) (2 этаж)	Не залоговое	398 305,09	0,06%	1 187 906,65
8	Пропускная система на новые лифты (СКУД)	Не залоговое	59 996,97	0,01%	178 935,20
9	тепловая завеса KEH - 36 V S/S (Торговый зал)	Не залоговое	68 906,06	0,01%	205 505,70
10	Контейнерная площадка для контейнеров ТБО с воротами зеленая (6000x1700x2200/2000)	Не залоговое	78 000,00	0,01%	232 627,50
11	Ресепшн (2-ой этаж)	Не залоговое	82 856,28	0,01%	247 110,89
12	Рекламный стенд (центральный вход)	Не залоговое	45 923,73	0,01%	136 963,11
13	Турникет (центральный вход)	Не залоговое	80 016,27	0,01%	238 640,84
14	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S(8 этаж)	Не залоговое	176 059,32	0,03%	525 080,00
15	Тепловая завеса Portier Basic Pyrox PBDL9 (центральный вход)	Не залоговое	57 923,73	0,01%	172 751,96
16	Система охраны видеонаблюдения (ГКЦ техн.этаж)	Не залоговое	177 341,52	0,03%	528 904,04
17	Информационный стенд зак. М83 (Ресепшн 1-этаж)	Не залоговое	121 830,51	0,02%	363 347,79
Итого			**700 910 766,61**	**100,00%**	**2 090 399 000,00**

В том числе стоимость движимого имущества, по объектно:

[3] Округлено до тысяч рублей.

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	Не залоговое	36 050
2	TV Sharp LC52XD1RU(холл)	Не залоговое	14 941
Итого			50 991
Итого, округленно			**51 000**

5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем отчете содержатся предположения и выводы Оценщика, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий отчет, может иметь отличное от мнения Оценщика, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Я, нижеподписавшаяся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- анализ, информация и выводы, представленные в отчете, отвечают требованиям, изложенным в задании на оценку;
- представленные в отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте оценки, а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- гонорар Оценщика не зависит от итоговой стоимости объекта, а также содержательной и расчетной частей отчета;
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям, предъявляемым к оценщикам в Российской Федерации;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и изучил район его нахождения, осмотр объекта был произведен;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- никто, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывал профессиональное содействие Оценщику при составлении данного отчета;
- рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки №1-3, 7, 8, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ; Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков», утвержденными Советом РОО (Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.).
- расчетная величина рыночной стоимости является действительной на дату оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 367-АА-АА/17 от 11 января 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки округленно[4] составляет (без НДС):

2 090 450 000 руб.

(Два миллиарда девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.

[4] Округлено до тысяч рублей.

В том числе:

Наименование	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	2 090 399 000
Движимое имущество в составе 2 позиций (Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж); TV Sharp LC52XD1RU(холл))	51 000
Итого	**2 090 450 000**

В том числе стоимость нежилого здания площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, по объектно:

№п/п	Наименование ОС	Наличие обременения	Стоимость по БУ	Доля, %	Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, руб. без учета НДС
1	Нежилое 12 этажное здание Административно-торгового центра с 1 подземным этажом, общей площадью 15394кв.м. Кадастровый номер 77:01:0004023:1031, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	Залоговое	413 103 653,92	58,94%	1 232 041 946,26
2	Земельный участок, 2000 кв.м, из состава земель населенных пунктов, предоставленный в пользование на условиях аренды для строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса сроком на 49 лет. Кадастровый номер 77:01:0004023:3, зарегистрирован 27.08.2001 №77-01/00-219/2001-53002, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 24	Залоговое	282 216 101,69	40,26%	841 682 400,76
3	ЦТП по адр.Кр.Пр.,24 (Центральная тепловая подстанция)	Не залоговое	2 204 172,79	0,31%	6 573 733,51
4	Подсветка фасада здания-Кр. Пр.24 (улица)	Не залоговое	1 725 792,71	0,25%	5 147 010,90
5	Система видеонаблюдения в здании (камеры)	Не залоговое	137 826,70	0,02%	411 054,89
6	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S (8 этаж)	Не залоговое	176 059,32	0,03%	525 080,00
7	Бронированные ставни (класс защиты 5-ый от СВД) (2 этаж)	Не залоговое	398 305,09	0,06%	1 187 906,65
8	Пропускная система на новые лифты (СКУД)	Не залоговое	59 996,97	0,01%	178 935,20
9	тепловая завеса KEH - 36 V S/S (Торговый зал)	Не залоговое	68 906,06	0,01%	205 505,70
10	Контейнерная площадка для контейнеров ТБО с воротами зеленая (6000x1700x2200/2000)	Не залоговое	78 000,00	0,01%	232 627,50
11	Ресепшн (2-ой этаж)	Не залоговое	82 856,28	0,01%	247 110,89
12	Рекламный стенд (центральный вход)	Не залоговое	45 923,73	0,01%	136 963,11
13	Турникет (центральный вход)	Не залоговое	80 016,27	0,01%	238 640,84
14	Мультисплитсистема Mitsubishi SCM80ZJ-S+SRK50ZJ-S(8 этаж)	Не залоговое	176 059,32	0,03%	525 080,00
15	Тепловая завеса Portier Basic Pyrox PBDL9 (центральный вход)	Не залоговое	57 923,73	0,01%	172 751,96
16	Система охраны видеонаблюдения (ГКЦ техн.этаж)	Не залоговое	177 341,52	0,03%	528 904,04
17	Информационный стенд зак. М83 (Ресепшн 1-этаж)	Не залоговое	121 830,51	0,02%	363 347,79
Итого			**700 910 766,61**	**100,00%**	**2 090 399 000,00**

В том числе стоимость движимого имущества, по объектно:

№ п/п	Наименование	Наличие обременения	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	Не залоговое	36 050
2	TV Sharp LC52XD1RU(холл)	Не залоговое	14 941
Итого			50 991
Итого, округленно			**51 000**

Оценщик **М. В. Колмыкова**

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Табл. 7.1

Перечень документов на оцениваемый объект

№ п/п	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 77-АО №221103 от 22.08.2012 г. на нежилое здание, общей площадью 15 394,0 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24;
2	Кадастровый паспорт на здание № 77/501/15-41510 по состоянию на 23.01.2015 г.;
3	Выписка из технического паспорта на здание по состоянию на 27.01.2009 г.;
4	Технический паспорт на здание;
5	Экспликация на здание;
6	Договор аренды земельного участка №М-01-007887 от 30.01.1997 г.;
7	Кадастровый паспорт земельного участка №77/501/13-460953 от 27.09.2013 г.

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

7.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки

Табл. 7.2

Сведения об обладателе прав на объект оценки

Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО"
Юридический адрес	127006 г.Москва, ул. Долгоруковская, д.23А, стр.1
ОГРН	1027700003055
Дата государственной регистрации	22.03.1993
Первоначальная балансовая стоимость здания, руб.	413 103 653,92
Остаточная балансовая стоимость здания по состоянию на дату оценки, руб.	263 014 659,01

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

7.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

В рамках данного Отчета, оценке подлежит недвижимое и движимое имущество, которое является залоговым и не залоговым имуществом, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, в состав которого входят:

- Залоговое имущество:
  - Отдельно стоящее здание общей площадью 15 394,00 кв. м;
  - Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004023:3 площадью 2 000 кв. м;
  - Сооружения, являющиеся неотъемлемой частью здания, перечень которых приведен в разделе 1 настоящего Отчета.
- Не залоговое имущество:
  - Движимое имущество (Стол HARVARD, TV Sharp LC52XD1RU).

Проведенный анализ имущественных прав и обременений, указанных в предоставленных документах, позволил Исполнителю сделать вывод, что на оцениваемое имущество зарегистрировано:

- на отдельно стоящее здание торгово-офисного назначения — право собственности ООО "Бизнес клуб "Тропикано";
- на земельный участок — право долгосрочной аренды ООО "Бизнес клуб "Тропикано", право собственности Департамента земельных ресурсов г. Москвы.

В соответствии со свидетельство о государственной регистрации права № 77-АО №221103 от 22.08.2012 г., нежилое здание с кадастровым номером № 77:01:0004023:1031, общей площадью

15 394,0 кв. м, имеет обременение в виде ипотеки, что подтверждается договором ипотеки (залог недвижимости) №65-165/19/226-12-ЗН/72 от 28.09.2012 г.

В связи с тем, что виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются, в рамках настоящего Отчета определяется рыночная стоимость права собственности на оцениваемые объекты.

7.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик объекта оценки

Целью данного раздела отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объектов, определяющих или оказывающих влияние на концепцию объекта, его привлекательность для конечных потребителей (покупателей).

7.4.1. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика Центрального административного округа[5]

Центральный административный округ (ЦАО) города Москвы - один из двенадцати округов столицы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов.

Площадь округа занимает 6% на карте Москвы. Территория ЦАО составляет 66,18 кв. км, население – около 750 тыс. человек.

Шесть из девяти вокзалов Москвы находятся на территории Центрального административного округа. Все крупные промышленные предприятия и массивы стараются переносить с округа за черту города. На их месте организовываются культурные центры и офисы.

Характеристика Пресненского района[6]

Пресненский район находится в числе районов Центрального административного округа (ЦАО), занимает площадь в 11,7 км^2, имеет число населения в 116,2 тыс. человек и располагает 143 улицами. Образование Пресненского района произошло 5 июля 1995 года, а муниципальное образование Пресненское образовалось 15 октября 2003 года. На территории Пресненского района находятся шесть станций метро — Улица 1905 года, Беговая, Международная, Баррикадная, Краснопресненская и Деловой центр; проходят 3 линии метрополитена — Кольцевая линия, Филевская линия и Таганско-Краснопресненская линия.

Пресненский район имеет границы с Хорошевским районом (Северный округ (САО)), районом Беговой (Северный округ (САО)), Тверским районом, районом Арбат, районом Дорогомилово (Западный округ (ЗАО)), районом Филевский парк (Западный округ (ЗАО)) и районом Хорошево-Мневники (Северо-Западный округ (СЗАО)).

На территории Пресненского района расположились многочисленные заводы и фабрики, самые крупные из них - Пресненский машиностроительный завод, "Хлебозавод им. В. П. Зотова", ТЭЦ-7, Трѐхгорная мануфактура и ОАО "Красная Пресня". На данный момент производится вывод предприятий с территории района. Так же, Пресненский район имеет многочисленные историко-архитектурные памятники, музеи, театры и концертные залы, храмы и парки и зоны отдыха.

[5] http://www.moscowmap.ru/okruga/cao.html

[6] http://street-moscow.ru/czentralnyj-okrug/presnenskij-rajon.html

Рисунок 7.1

Схематическое изображение границ района на карте г. Москвы

Источник информации: https://yandex.ru/images

Характеристики местоположения оцениваемого недвижимого имущества приведены в табл. 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте представлено на рисунках 2, 3.

Табл. 2

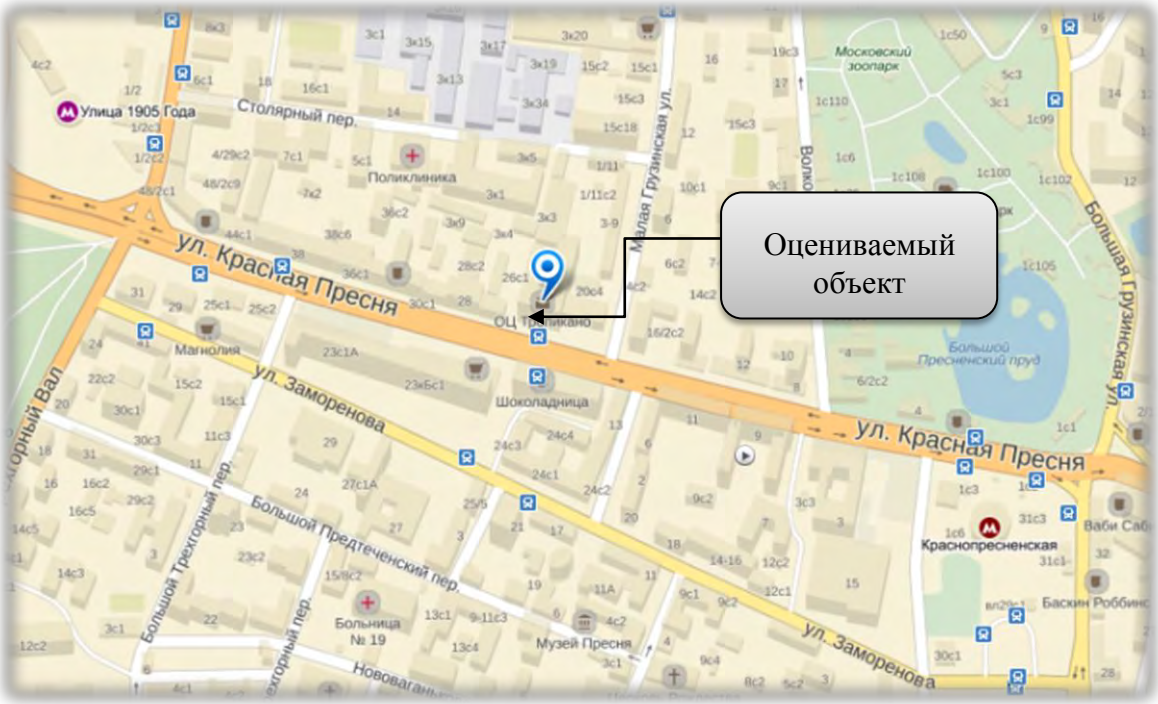
Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Местоположение	РФ, г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24
Градостроительная зона и соответствие зонированию	Участок расположен в многофункциональной общественной зоне
Типичное использование окружающей недвижимости	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
Форма участка, рельеф	Многоугольная форма, рельеф участка спокойный
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Участок обеспечен всеми необходимыми центральными коммуникациями
Транспортная доступность	Рассматриваемый объект, расположен в Пресненском районе Центрального административного округа (ЦАО) Москвы по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24. Расстояние ТТК составляет 2,3 километров, до СК – 1 км. Станции метро "Краснопресненская" находятся на расстоянии около 550 м. Пешеходный и автомобильный трафик высокий.
Экономическое местоположение	Объект расположен в зоне сложившегося района в общественно-деловой зоне города
Состояние окружающей среды (локальное)	Загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Москве. Уровень шума – допустимый
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом оценки располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, выполненный Оценщиком

Рисунок 7.2

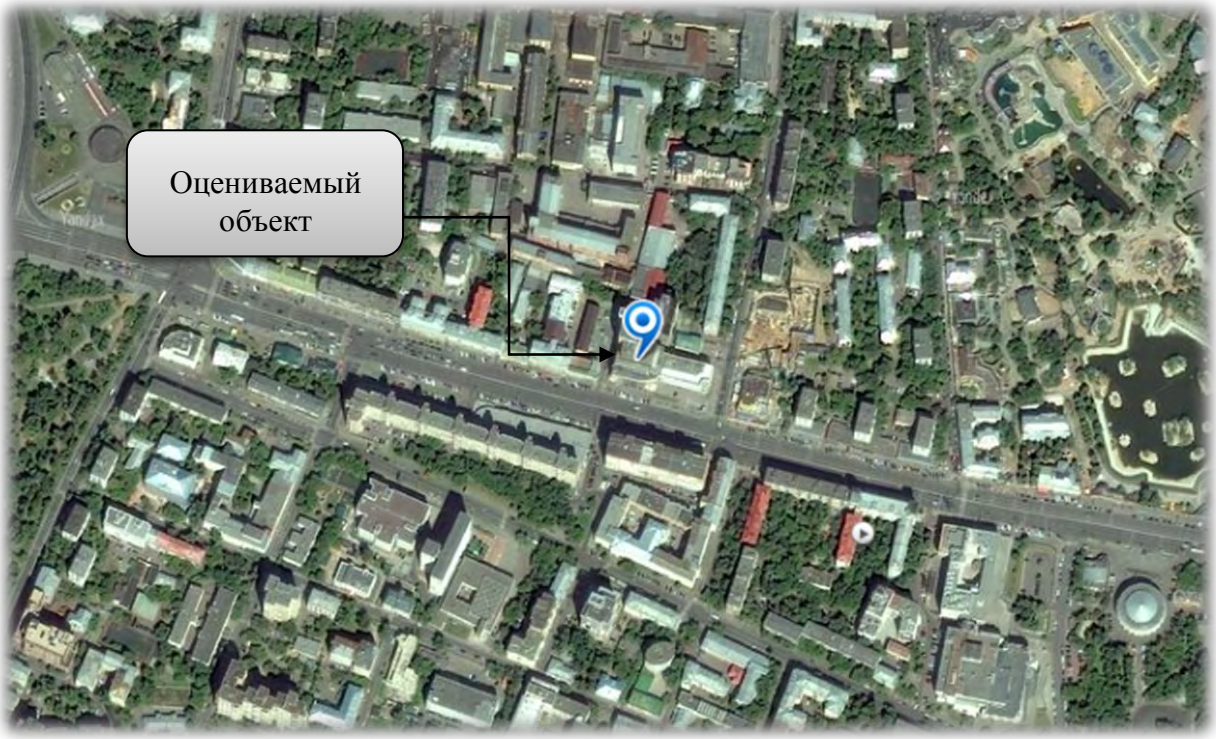
Местоположение оцениваемого имущества на карте г. Москвы



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Рисунок 7.3

Местоположение оцениваемого имущества на карте г. Москвы (снимок со спутника)



Источник информации: http://maps.yandex.ru

Ниже приведены фотографии ближайшего окружения оцениваемого объекта.

Фотографии 7.1

Ближайшее окружение оцениваемого объекта

Источник информации: данные визуального осмотра

7.4.2. Преимущества и недостатки местоположения

Табл. 7.3

Преимущества и недостатки местоположения объекта оценки

№ п/п	Наименование параметра	Характеристика
1	Основные преимущества местоположения объекта	Оцениваемый объект расположен в Центральном административном округе в Пресненском районе, являющемся привлекательным, перспективным районом для размещения недвижимости коммерческого назначения
		Высокий пешеходный и автомобильный трафик
		Хорошая транспортная доступность
		Расположение на первой линии домов
2	Основные недостатки местоположения объекта	Повышенный уровень загазованности в районе расположения объекта оценки

Источник информации: анализ местоположения, выполненный Оценщиком

7.4.3. Описание количественных и качественных характеристик

В рамках данного отчета оценке подлежат основные средства, числящиеся на балансе компании ООО "Бизнес клуб "Тропикано", в состав которых входят здание и сооружения, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24. Общей перечень основных средств приведен в разделе 1 Отчета.

Основным и единственным активом, генерирующим денежный поток ООО "Бизнес Клуб "ТРОПИКАНО" является бизнес центр "Тропикано" - 12 этажный административно-торговый центр, расположенный по адресу: г. Москва, улица Красная Пресня, дом 24. Соответственно, в состав основных средств входит БЦ "Тропикано".

Инженерно-техническое оснащение торгового центра отвечает современным стандартам, отделка здания выполнена из современных строительных материалов.

Табл. 3

Технико-экономические показатели нежилого здания с кадастровым номером 77:01:0004023:1031, общей площадью 15 394,0 кв. м

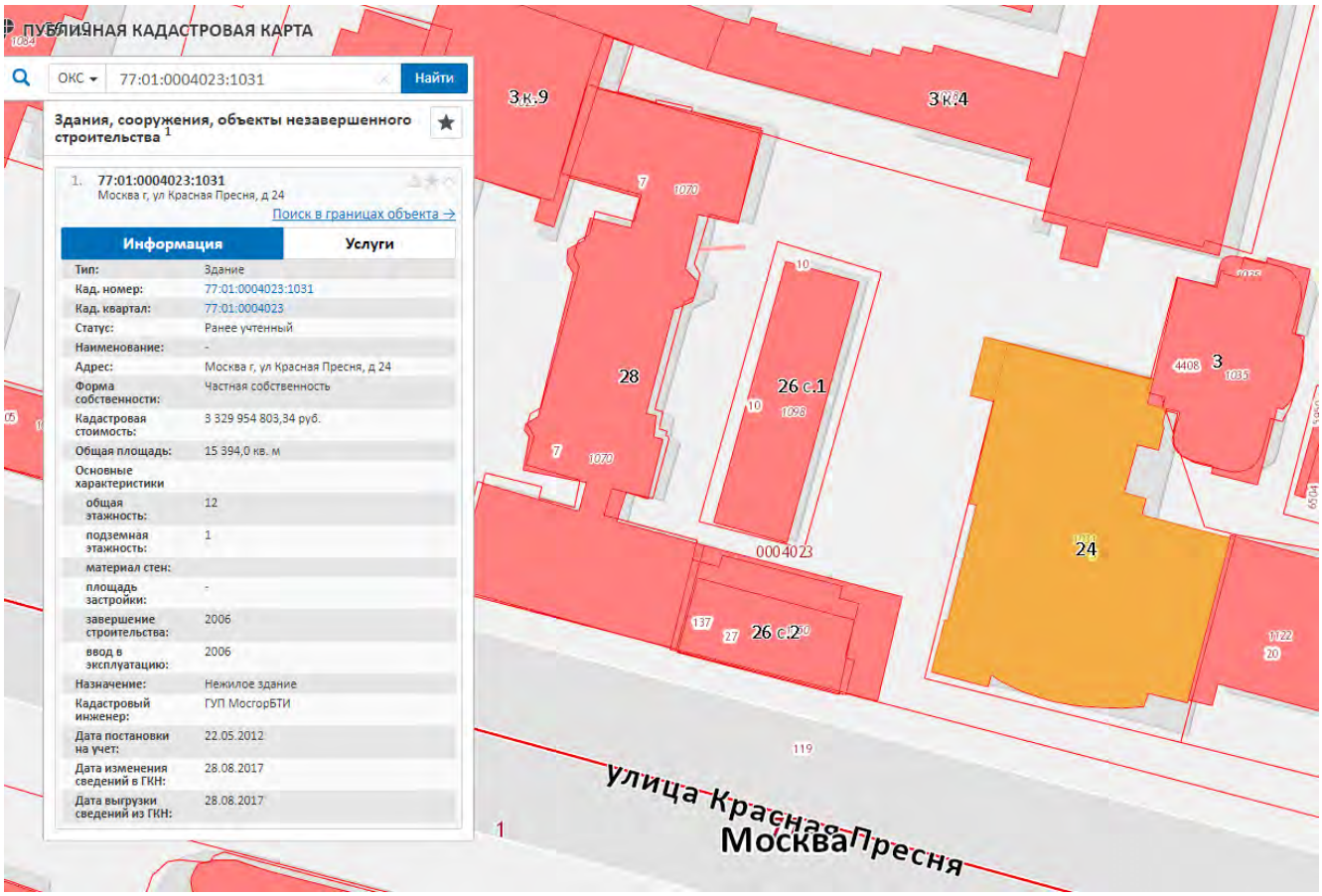
Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Характеристики месторасположения		
Административный округ	ЦАО	Анализ данных, предоставленных Заказчиком; Данные визуального осмотра
Район	Пресненский	
Адрес расположения	г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	
Ближайшая станция метро	Краснопресненская	
Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	
Линия застройки	1-я линия домов	
Ближайшее окружение	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	
Характеристика здания, в котором расположены оцениваемые улучшения		
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	Данные визуального осмотра

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент офисной недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы	
Класс объекта недвижимости	А	Классификация объектов приведена в разделе 8.2.1 "Анализ рынка объект оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость"
Назначение объекта	Офисное	Данные визуального осмотра
Текущее использование	Бизнес-центр "Тропикано"	
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	15 394,00	Свидетельства о государственной регистрации права №77-АО 221103 от 22.08.2012 г.
машиноместа в подземном паркинге, кв. м.	-	Экспликация БТИ по состоянию на 17.05.2004 г., результаты визуального осмотра
офисные помещения, кв. м.	11 532,30	
торговые помещения, кв. м	2 899,70	
технические помещения (прочие), кв. м.	962,00	
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	11 510,00	Расчеты Оценщика, технический паспорт на здание
офисные помещения, кв. м.	8 307,30	Расчеты Оценщика, технический паспорт на здание
торговые помещения, кв. м	2 431,80	
Уровень арендопригодной площади, %	75%	Расчеты Оценщика
Состояние/уровень отделки	Стандарт	Данные визуального осмотра
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Есть (наземный)	
Наличие отдельного входа	Есть	
Коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	Технический паспорт по состоянию на 27.01.2009 г.
Строительный объем, куб. м	64 051,00	
Площадь застройки, кв. м	1 721,60	
Год постройки	2006	http://pkk5.rosreestr.ru
Год ппроведения реконструкции	не проводилась	-
Класс конструктивной системы объекта	КС-4	Анализ, проведенный Оценщиком
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	-
Этажность (без учета подземных этажей)	12 + подвал	Технический паспорт по состоянию на 27.01.2009 г.
Наружные и внутренние капитальные стены	Монолитные	Кадастровый паспорт здания № 77/501/15-41510 от 23.01.2015 г.
Перекрытия	Нет данных	
Фундамент	Монолитный железобетон	Технический паспорт по состоянию на 27.01.2009 г.
Кровля	Мягкое рулонное покрытие	
Физический износ	15,00%	Анализ, проведенный Оценщиком, http://www.valnet.ru/m7-136.phtml
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены	
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0004023:1031	http://pkk5.rosreestr.ru
Кадастровая стоимость на 01.01.2016 г., руб.	3 329 954 803,34	
Кадастровая стоимость на 01.01.2016 г., руб./кв. м	216 315,11	Расчеты Оценщика

Источник информации: данные технической документации, результаты визуального осмотра

Рисунок 7.4

Расположение оцениваемого здания на земельном участке



Источник информации: данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии "Росреестр" (https://rosreestr.ru)

Земельный участок, на котором расположен Бизнес-центр "Тропикано" принадлежит ООО "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО" на правах долгосрочной аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № М-01-007887 от 30.01.1997 г. К земельному участку подведены все центральные коммуникации.

Далее приведены общие сведения о рассматриваемом земельном участке (см. табл. ниже).

Табл. 5

Количественные и качественные характеристики земельного участка (кадастровый № 77:01:0004023:3)

Наименование параметра	Характеристика земельного участка
Наименование объекта	Земельный участок
Сегмент рынка, к которому относится объект	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы
Адрес местоположение	г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 24
Правообладатель объекта	Право аренды ООО "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО"7
Вид права	Долгосрочная аренда
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-01-007887 от 30.01.1997 г.
Правоподтверждающий документ	Кадастровый паспорт №77/501/13-460953 от 27.09.2013 г.
Срок действия договора аренды	49 лет. до 2046 г.
Кадастровый (или условный) номер	77:01:0004023:3
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования земельного участка	Строительство и последующая эксплуатация многофункционального комплекса
Площадь земельного участка, кв. м	2 000,0

[7] Право собственности на земельный участок принадлежит Департаменту городского имущества г. Москвы (ранее – Департамент земельных ресурсов г. Москвы).

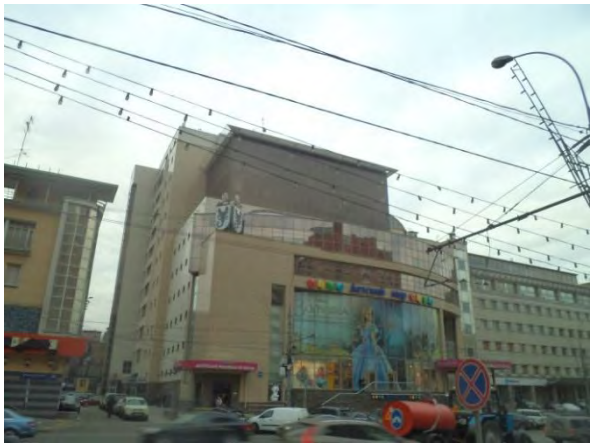
Наименование параметра	Характеристика земельного участка
Кадастровая стоимость, руб.	248 134 580,0
Текущее использование	На земельном участке расположен объект административно-торгового назначения

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

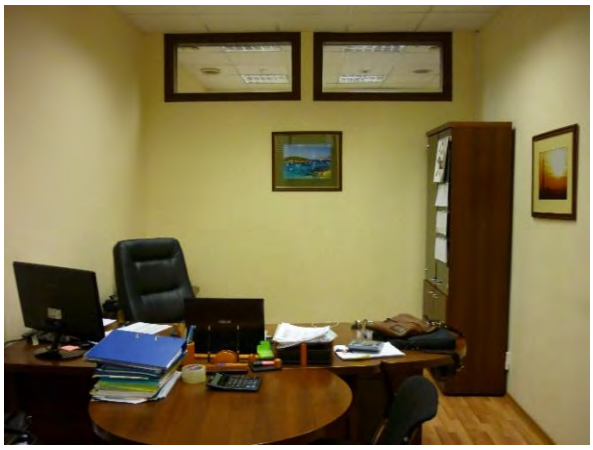
Фотоизображения объекта недвижимости представлены ниже.

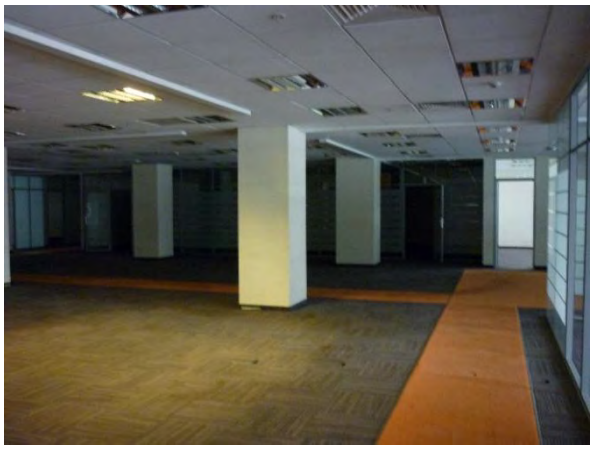
Фотографии 7.1

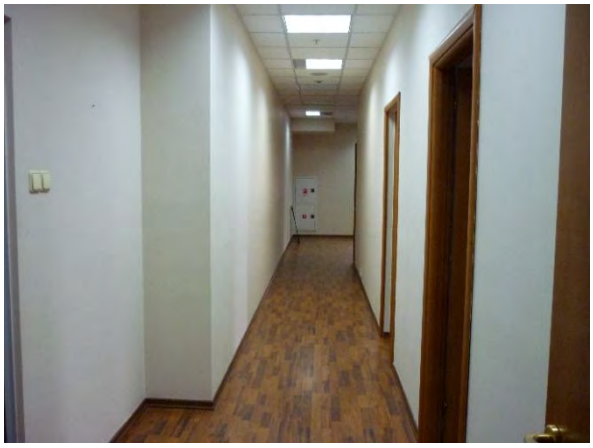
Фасад здания

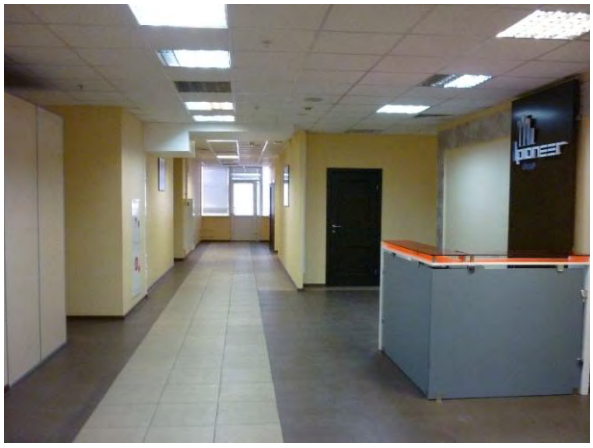


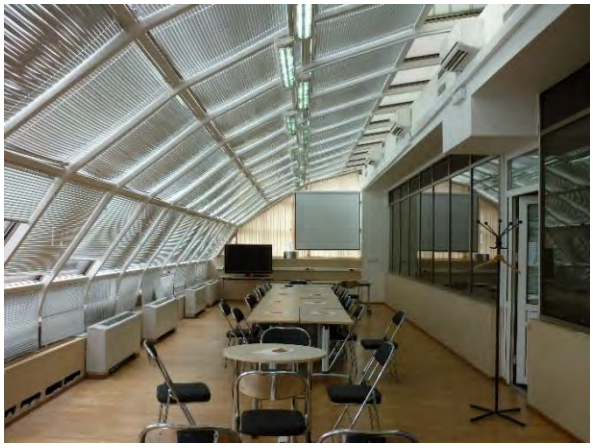
Внутреннее состояние помещений











Источник информации: данные визуального осмотра

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определения состояния экономики страны на дату оценки, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка объекта оценки в ближайшем будущем.

Основные показатели развития экономики

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор Российской Федерации с целью определить состояние экономики России в настоящее время, анализа политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторов, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

Табл. 8.1

Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	Сентябрь 2017 г.	В % к		Январь 2017 г.-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016г..	Сентябрь 2016 г. в % к		Январь - сентябрь 2016г. в % к январю-сентябрю 2015г.
		Сентябрю 2016г.	Августу 2017г.		Сентябрю 2015г.	Августу 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1	101,			99,5		
Индекс промышленного производства		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	1236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	203,5	104,2	97,4	106,6	101,4	98,3	101,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	51,3	123,4	112,8	126,4	100,8	107,6	81,3
в том числе: экспорт товаров	29,0	125,3	117,1	126,4	92,3	102,9	74,3
импорт товаров	22,4	121,0	107,6	126,4	113,8	114,0	94,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7	104,8			98,6		
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	3752010'	105,6	101,01	106,7	108,5	101,2	107,9
реальная		102,61	101,21	102,5	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2017/social/osn-09-2017.pdf

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2017 года

Объем ВВП России за II квартал 2017г. составил в текущих ценах 21691,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2016г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2017г. по отношению к ценам II квартала 2016г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за I полугодие 2017г. составил в текущих ценах 41782,1 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2016г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2017г. по отношению к ценам I полугодия 2016г. составил 104,9%.

Индекс промышленного производства в сентябре 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,9%, в январе-сентябре 2017г. - 101,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1236,0 млрд.рублей, в январе-сентябре 2017г. - 4055,5 млрд.рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в сентябре 2017г. составил 741,2 млрд.рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 4889,2 млрд.рублей, или 98,0%.

Грузовые перевозки. В январе-сентябре 2017г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4050,7 млрд.тонно-километров, в том числе железнодорожного -1847,1 млрд., автомобильного - 176,2 млрд., морского - 35,7 млрд., внутреннего водного - 53,0 млрд., воздушного - 5,6 млрд., трубопроводного - 1933,1 млрд.тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-сентябре 2017г. составил 381,8 млрд.пасс.-километров, в том числе железнодорожного -96,3 млрд., автомобильного - 86,7 млрд., воздушного - 198,2 млрд.пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в сентябре 2017г. составил 2570,0 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 103,1% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-сентябре 2017г. - 21567,7 млрд.рублей, или 100,5%.

Оборот оптовой торговли. В сентябре 2017г. оборот оптовой торговли составил 5671,1 млрд.рублей, или 104,4% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 43,0% оборота оптовой торговли.

В сентябре 2017г. оборот оптовой торговли на 80,5% формировался организациями оптовой торговли (в сентябре 2016г. - 80,4%), оборот которых составил 4564,2 млрд.рублей, или 104,6% к сентябрю 2016 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в августе 2017г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,3 млрд. долларов США (3061,2 млрд.рублей), в том числе экспорт - 29,0 млрд.долларов (1727,8 млрд.рублей), импорт - 22,4 млрд.долларов (1333,4 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в августе 2017г. сложилось положительное, 6,6 млрд.долларов (в августе 2016г. - положительное, 4,6 млрд.долларов).

В сентябре 2017г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 99,9%, в том числе на продовольственные товары - 99,3%, непродовольственные товары - 100,3%, услуги - 100,1%.

В январе-сентябре 2017г. объем денежных доходов населения сложился в размере 39576,3 млрд.рублей и увеличился на 3,2% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Население израсходовало средств на покупку товаров и оплату услуг 30226,0 млрд.рублей, что на 5,8% больше, чем в январе-сентябре 2016 года. За этот период прирост сбережений населения составил 4814,0 млрд.рублей и снизился на 711,8 млрд.рублей, или на 12,9% по сравнению с январем-сентябрем предыдущего года.

8.1. Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый земельный участок

Поскольку Общество является держателем прав на здание офисно-торгового назначения "Тропикано". В рамках данного раздела Оценщик проводит анализ офисной и торговой недвижимости.

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке аренды, уровне спроса и предложений.

8.2. Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2017 г.

8.2.1. Классификация офисной недвижимости

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на рынке коммерческой недвижимости, в том числе при анализе рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т. е. выделять те или иные однородные группы. Для этого вся совокупность объектов рынка должна быть разделена на группы (типы, классы) по качеству, размеру, местоположению, а иногда и по другим типологическим признакам (например, для новостроек – по степени готовности в момент продажи), т. е. должна быть проведена классификация объектов.

Целью классификации является выделение групп однородных объектов – как по характеристикам (близким по физическим признакам, либо по размерам, либо по местоположению), так и по цене (имеющим как можно меньшие различия по цене и арендным ставкам).

Ведущие консультанты рынка начали совместную работу в области исследований, создав Московский исследовательский форум (МИФ). В его состав вошли ведущие эксперты сильнейших консультантов по коммерческой недвижимости: Stiles & Riabokobylko, Jones Lange LaSalle, CB Richard Ellis и Colliers. Результатом работы форума стало соглашение о создании единой классификации офисных зданий. С октября 2002 г. рабочая группа координировала сбор и анализ информации для ее предоставления инвесторам, девелоперам, арендаторам и т. д.

С целью предоставления единой информации МИФом был разработан ряд определений, таких как географическое деление, терминология и классификация. Главной задачей данного соглашения являлась унификация терминологии и применяемых методов классификации офисных помещений Москвы на здания классов А и В. Более 80 % офисных площадей Москвы и ближнего Подмосковья, относящихся к помещениям "отечественного стандарта", остаются не охваченными этой классификацией.

Исполнителем данная классификация офисных помещений была обобщена и доработана. В результате критерии отнесения офисных помещений к тому или иному классу представлены в таблице "Классификация офисных помещений".

Ниже приведены значения критериев качества офисных объектов в Москве при условии выделения классов офисов (A, B, C, D).

Критерии классификации:

- назначение объектов (принятые названия);
- возраст здания;
- расположение;
- конструктивные решения;
- планировочные решения;
- архитектура и отделка;
- инфраструктура и сервис;
- парковка.

Табл. 8.2

Классификация офисных объектов

Классы	A	B	C	D
Принятое название	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания и помещения	Нежилые помещения, приспособленные под офисы
Возраст здания	Новое строительство	Бизнес-центры после 5–7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки	Устаревшие офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах	Более 10 лет
Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях с удобным подъездом	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	Требования не предъявляются
Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металлокаркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)	Монолитно-каркасные, металлокаркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков	Возможность установки подвесных потолков	Требования не предъявляются
Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)	Достаточно эффективные поэтажные планы	Требования не предъявляются
Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Аналогично классу А (возможны некоторые недостатки)	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам	Косметический ремонт
Инженерия	Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования. Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха	Устаревшие инженерные коммуникации

Классы	A	B	C	D
Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха	Менее широкий спектр услуг	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха	Требования не предъявляются
Паркинг	Достаточное количество машино-мест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машино-мест	Недостаточное количество машино-мест	Требования не предъявляются
Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

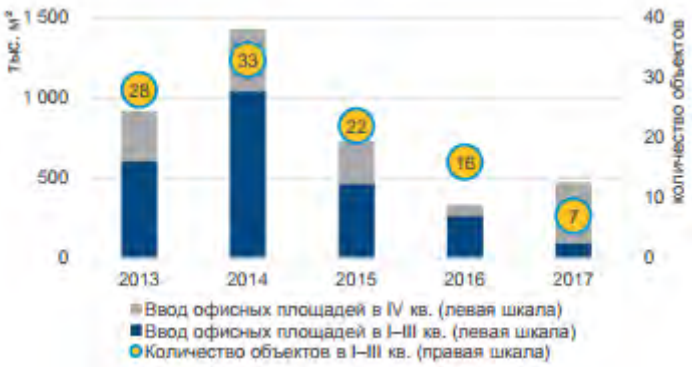
8.2.2. Предложение

Объем существующего предложения по итогам III квартала составил 17,23 млн кв. м, из них 3,96 млн кв. м – класс А. В III квартале рынок пополнился 75 тыс. м², что почти в 3,5 раза больше, чем за первую половину года. Два из четырех появившихся объектов относятся к классу А, остальные – к сегменту В. При этом всего с начала года объем ввода оказался рекордно низким (95 тыс. кв. м) значением ввода офисного предложения за первые три квартала года в течение последних пяти лет. Фактически итоговый показатель прироста будет зависеть от ввода двух башен в составе ММДЦ "Москва-Сити", т.к. они формируют 70% от запланированного до конца года объема ввода.

В случае получения документации о вводе на все заявленные до конца 2017 г. объекты, суммарный годовой прирост может составить 450–465 тыс. кв. м.

Рисунок 8.1

Ввод офисных площадей по кварталам

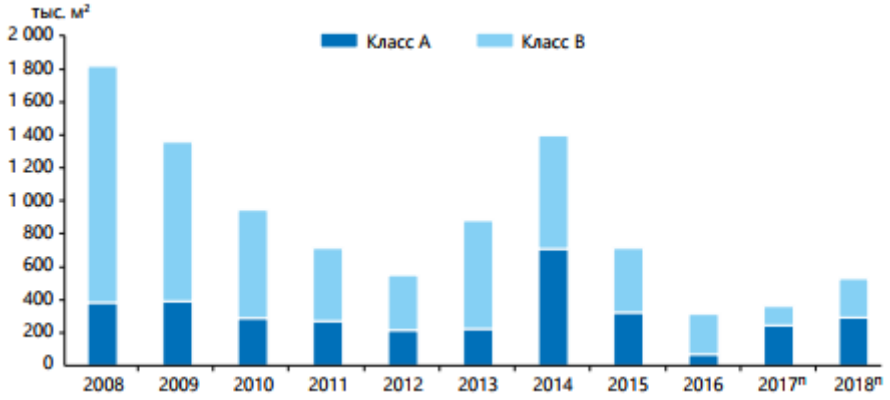


Источник информации: http://www.colliers.com//media/files/emea/russia/research/2017/office_moscow_q3_2017_rus_.pdf?la=ru-RU

До конца 2017 г. планируется ввести в эксплуатацию около 270 тыс. кв. м новых офисных площадей, основная часть которых будет приходиться на БЦ "Neopolis" – 63 тыс. кв. м, БЦ "IQ-Квартал" – 75 тыс. кв. м и БЦ "Федерация Восток" – 82 тыс. кв. м. Многие девелоперы, видя стабилизацию на рынке офисной недвижимости Москвы, которая характеризуется низкой волатильностью ставок аренды, снижением уровня вакантных площадей, начинают "разморозку" уже начатых проектов и строительство новых. К вводу в эксплуатацию в 2018 г. планируется около 530 тыс. кв. м, из которых 55%, или 295 тыс. кв. м, приходится на офисы класса А. Офисных центров класса В планируется ввести в 2018 г. около 239 тыс. кв. м. Планируемый к вводу в 2018 г. объем офисных площадей превысит показатели 2017 г. на 44%.

Рисунок 8.2

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник информации: http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-iii-2017-5026.pdf

8.2.3. Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. кв. м, что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г. Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 кв. м, так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. кв. м.

Рисунок 8.3

Распределение арендованных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания

Источник информации: http://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/-iii-2017-5026.pdf

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

Рисунок 8.4

Общее количество сделок по аренде и покупке офисных объектов

Источник информации: http://www.colliers.com//media/files/emea/russia/research/2017/office_moscow_q3_2017_rus_.pdf?la=ru-RU

8.2.4. Финансовые условия

- Цена продажи

В сегменте продаж сохраняются тенденции начала года: объем свободного качественного предложения остается небольшим, экспонируемые цены продаж стабильны. Вместе с тем с середины года уже наблюдается конвертация существующего интереса в реальные сделки – увеличилось количество сделок по покупке офисных площадей менее 200 м² по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. Стоимостные показатели в удаленных от ЦДР районах, вблизи ТТК, составляют 180 000 руб./кв. м для класса А и 150 000 руб./кв. м – для класса В. Объекты, находящиеся на удалении от ТТК в сторону МКАД, предлагаются сегодня в среднем по 170 000 руб./кв. м в классе А и 115 000–130 000 руб./кв. м в классе В. Дорогие офисы предлагаются в центральных районах города по средней стоимости 315 000 руб./кв. м для класса А и 265 000–275 000 руб./кв. м для класса В. В башнях ММДЦ "Москва-Сити" предложения варьируются в диапазоне 245 000–450 000 руб./кв. м.

- Ставка аренды

III квартал характеризовался стабильными ставками аренды. Традиционно колебания наблюдались в приведенном показателе ставки из-за волатильности курсов валют. Рынок по-прежнему остается рублевым. Наблюдалось небольшое локальное изменение запрашиваемых рублевых ставок аренды по районам и классам, однако это незначительно увеличило среднерыночный уровень – в пределах 1-3%. В ЦДР приведенные ставки аренды на офисы класса А составили 30 785 руб./кв. м/год, на класс В– 20 240 руб./кв. м/год.

8.2.5. Тенденции и прогнозы

До конца 2017 г. мы ожидаем ввод в эксплуатацию всех объектов, которые планировалось ввести в 2017 г. Согласно прогнозам Министерства экономического развития, в 2018 г. ожидается рост ВВП на уровне 1,8–2%. Небольшое оживление экономики окажет положительное влияние и на рынок качествен- ной офисной недвижимости Москвы. В 2018 г. прогнозируется рост объемов нового строительства, которое может составить более 500 тыс. кв. м качественных бизнес-центров. IV квартал всегда являлся наиболее активным периодом в части заключения сделок, поэтому до конца года мы ожидаем роста спроса, и по итогам 2017 г. объем чистого поглощения качественной офисной недвижимости в Москве составит около 550 тыс. кв. м. В следующем году объем поглощения сохранится на уровне 550–600 тыс. кв. м, а возможно даже его увеличение за счет ряда крупных сделок, обсуждение которых идет уже в 2017 г. Например, переезд нескольких министерств Правительства России из занимаемых ими устаревших зданий в центре города и консолидация их в одной или нескольких башнях в

"Москва Сити". Предполагаемый объем сделки составит более 70 тыс. кв. м. До конца 2017 г. доля свободных площадей в качественных офисных центрах Москвы немного увеличится за счет ввода новых офисных центров: в офисах класса А – до 19,1%; в офисах класса В – до 13,5%. Органы государственной власти не прогнозируют укрепления российской валюты в ближайшие 2–3 года. Согласно прогнозам Министерства экономического развития России, среднегодовой курс доллара в 2018 г. может вырасти до 64 рублей (в 2017 г. – 59,4 рубля). К 2020 году ожидается ослабление российской валюты до уровня 68 рублей за доллар. В связи с этим вероятность возвращения номинирования ставок аренды в долларах в перспективе ближайших 3 лет крайне мала. Те офисные объекты, собственники которых номинирует ставку аренды в долларах, продолжат сдаваться в аренду в долларах. Однако появление новых объектов с долларовыми ставками аренды маловероятно, так как укрепление доллара по отношению к рублю не способствует номинированию ставки аренды в долларах. До конца 2017 г. ожидается сохранение средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды как в офисах класса А, так и в офисах класса В на уровне конца 2016 г.: А класс – 24 000 руб./кв. м/год, В класс – 13 500 руб./кв. м/год. В 2018 г. мы прогнозируем уменьшение волатильности и стабилизацию ставок аренды в офисах класса А с небольшим ростом в пределах 2–3%. В офисах класса В в 2018 г. прогнозируется рост средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на уровне 4–5%.

8.3. Анализ рынка торговой недвижимости г. Москвы по итогам 3 квартала 2017 г.

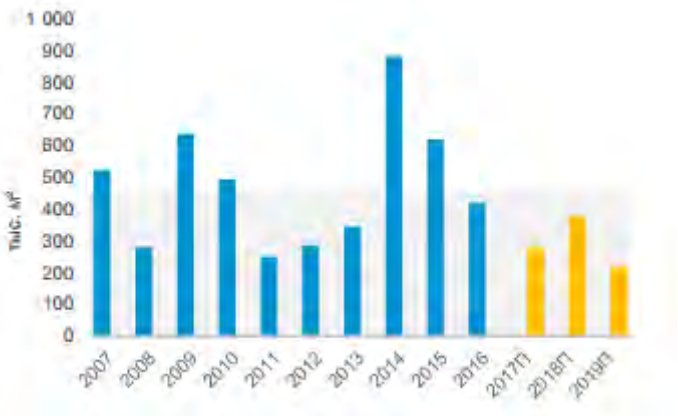
8.3.1. Предложение

Единственным открытием III квартала и крупнейшим ТРЦ, заявленным к вводу в 2017 г., стал ТРЦ "Vegas Кунцево", арендопригодной площадью 119,5 тыс. кв. м – на него приходится 40% нового предложения торговых площадей, прогнозируемого по итогам года. Помимо этого в III квартале был введен в эксплуатацию МФК "Фили Град" с торговой составляющей, однако фактически ритейл функция в объекте еще не функционирует. В III квартале продолжился тренд на ввод торговых центров районного формата (торговой площадью до 10 000–15 000 кв. м), обеспечивающих жителей ближайших микрорайонов качественной торговой инфраструктурой. Среди них можно отметить ТЦ "Парагон" в Измайлово, ТЦ "Шоколад" в Беляево, ТЦ "Зеленый" в Басманном, ТЦ "Цимлянский" в Люблино, причем большинство из данных объектов долгое время находилось в статусе "долгостроя". В IV квартале 2017 г. – начале 2018 г. в Московском регионе могут быть введены еще 3 качественных ТРЦ совокупной торговой площадью 44 тыс. кв. м, находящихся на высокой стадии строительной готовности. Кроме того, завершаются работы по расширению торговой галереи ТЦ "Времена Года". На II–III квартал 2018 г. перенесено открытие ТРЦ "Галеон" на Ленинском проспекте. Помимо этого, в Москве на стадии строительства находится еще порядка 625 тыс. кв. м торговых площадей в составе 14 профессиональных торговых центров, которые заявлены к вводу в 2018–2019 гг.

В среднесрочной перспективе уровень ввода площадей будет находиться ниже среднегодовых показателей за последние 10 лет.

Рисунок 8.5

Ввод торговых площадей по годам



Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q3_retail_2017_rus.pdf?la=ru-RU

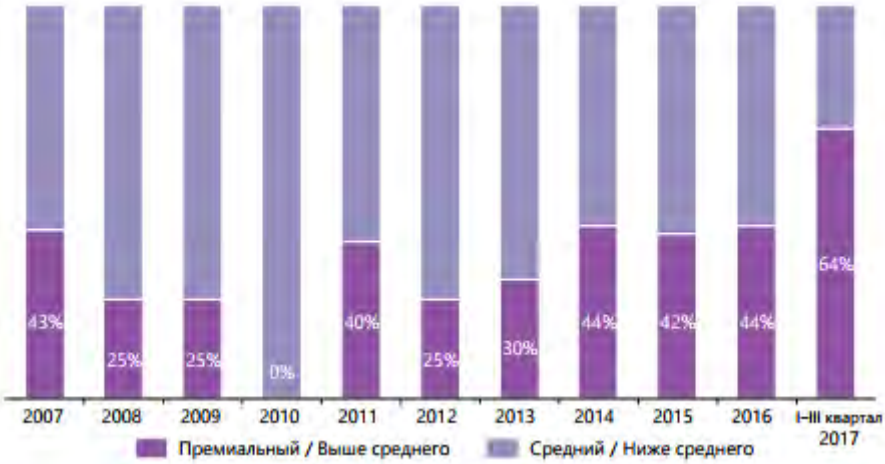
Рынок качественных торговых площадей Московского региона можно назвать достаточно молодым, поскольку свыше одной трети действующих площадей (35%) было введено в последние 5 лет, еще почти треть (29%) открыта в период с 2008 г. по 2012 г.

8.3.2. Спрос

Несмотря на слабоактивное первое полугодие, динамика и качество заключаемых сделок в III квартале позволяют говорить об оживлении спроса. За первые три квартала совокупный объем арендованных и купленных офисных площадей составил 826 тыс. кв. м, что на 30% превышает показатель за аналогичный период 2016 г. Общее количество сделок по аренде и покупке увеличилось в 2 раза: активность в части аренды и покупки демонстрировали как небольшие компании, снимающие в аренду офисы менее 200 кв. м, так и крупные, для размещения которых необходимо более 10 тыс. кв. м.

Рисунок 8.6

Структура брендов, вышедших на российский рынок за последние 10 лет, по ценовому сегменту



Источник информации: http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/q3_retail_2017_rus.pdf?la=ru-RU

65% из всех новых международных брендов, вышедших на рынок Москвы в период с 2016 г. по III квартал 2017 г., так и не открыли новых магазинов и имеют по одной действующей торговой точке, 8 ритейлеров – открыли еще по одному магазину, доведя общее число торговых точек до двух. К числу наиболее активно развивающихся новых брендов на Московском рынке можно

отнести Kiko Milano, LULU Paris, Armani Exchange и Xiaomi. Основная масса новых международных брендов, вышедших на рынок Москвы в 2016–2017 гг., развиваются "точечно" и открывают всего несколько магазинов.

8.3.3. Финансовые условия

- Цена продажи

В связи с тем, что рынок торговой недвижимости многогранен, информация о средних ценах продажи согласно аналитическим данным отсутствует.

- Ставка аренды

В 3 кв. 2017 г. изменения длины ценового предложения для операторов торговой галереи и якорных арендаторов не отмечается. Средняя запрашиваемая арендная ставка в обеих категориях показала незначительный рост. Для операторов торговой галереи – на 1,8% - до 39,9 тыс. руб./кв. м/год. При этом рост показателя за 9 месяцев составил 6,2% (к концу 2016 г.). Для якорных арендаторов – на 0,7% - до 13,6 тыс. руб./кв. м/год. В целом с начала года изменение показателя составило 2,6% в большую сторону.

8.3.4. Тенденции и прогнозы

Согласно планам, анонсированным девелоперами торговых объектов, в IV квартале 2017 г. на столичном рынке будет введено еще около 123 тыс. кв. м торговых площадей. Одна треть планируемого объема приходится на ТРЦ "Видное парк", и при этом мы прогнозируем, что показатель доли вакантных площадей продолжит снижение. Также высокий спрос со стороны арендаторов и снижающаяся ключевая ставка стимулируют банки активнее инвестировать и позволяют девелоперам возобновлять проекты. Таким образом, благодаря позитивной экономической динамике мы ожидаем активизации девелоперского рынка в конце 2018-2019 гг.

8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Оценщиком была произведена выборка по продаже офисных/офисно-торговых зданий, которые наиболее сопоставимы с рассматриваемым комплексом по объемно-планировочным решениям, местоположению и классу.

Анализ показал, что цены предложений сопоставимых объектов находятся в диапазоне от 175 500 до 295 000 руб./кв. м с НДС.

Арендные ставки за офисные помещения со схожим местоположением находятся в диапазоне от 37 0000 до 47 000 руб./кв. м/год с НДС, С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей.

Табл. 8.3

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по продаже офисных/офисно-торговых зданий

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги							
		1	2	3	4	5	6	7	8
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Пресненский	Пресненский	Мещанский	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Тверской	Тверской
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Зоологическая ул., 1С1	г. Москва, ул. Юлиуса Фучика, 6С2	г. Москва, Протопоповский пер., 2	г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд д. 7, с. 1	г. Москва, Капранова пер, 3с3	г. Москва, Шмитовский проезд, 3С1	г. Москва, Долгоруковская ул., 4А	г. Москва, Сущевская ул., 27С1
	Ближайшая станция метро	Баррикадная	Баррикадная	Проспект мира	Выставочная	Красноспресненская	Красноспресненская	Менделеевская	Менделеевская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
	Линия застройки	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Вторая линия (В углублении улиц)	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	2 232,00	2 042,00	1 470,00	7 650,00	1 358,10	4 680,00	4 351,00	9 112,00
	Состав площадей								

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги							
		1	2	3	4	5	6	7	8
	площадь офисных помещений	2 232,00	2 042,00	1 470,00	7 650,00	1 358,10	4 680,00	4 351,00	9 112,00
	площадь торговых помещений	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Есть (наземный)	Есть (наземный)	Есть(подземный и наземный)	Есть (подземный и наземный)	Есть (подземный и наземный)	Есть (стихийная)	Есть (подземный и наземный)	Есть (наземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Класс объекта недвижимости	В	В	В	А	А	В	А	В
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	539 998 920	500 000 000	433 000 260	2 142 000 000	259 990 000	1 000 000 000	870 200 000	1 600 000 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	241 935	244 858	294 558	280 000	191 437	213 675	200 000	175 593
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.cian.ru/sale/commercial/151208495/	https://www.cian.ru/sale/commercial/167907116/	https://www.cian.ru/sale/commercial/151422237/	https://www.cian.ru/sale/commercial/161841390/	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1358.1_m_1136716265	https://www.cian.ru/sale/commercial/169078553/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165169558/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169078695/
	Контактные данные	8 926 537 14 23	8 495 287 67 46	8 926 537 14 23	8 926 537 14 23	8 958 607 67 12	8 926 917 76 27	8 499 394 38 47	8 926 917 76 27

Источник информации: анализ рынка

Табл. 8.4

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений по аренде офисных помещений

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты-аналоги				
		1	2	3	4	5
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Тверской	Тверской	Тверской	Пресненский	Пресненский
	Адрес расположения	г. Москва, Новослободская ул. д.41	г. Москва, ул Лесная, 7	г. Москва, Краснопролетарская ул., 2/4	г. Москва, Большая Грузинская ул., 30АС1	г. Москва, ул. Гашека, 7
	Ближайшая станция метро	Менделеевская	Баррикадная	Цветной бульвар	Баррикадная	Маяковская
	Удаленность от метро	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 5 до 9 ми нут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	1 181,00	712,00	700,00	650,00	500,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (подземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	А
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м/год	41 406	47 000	37 170	39 996	45 503
	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м/год	35 090	39 831	31 500	33 895	38 562
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-tsentr_chayka_plaza_vii_1133759761	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_712_m_1208017038	https://www.cian.ru/rent/commercial/166631694/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168856363/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168189043/
	Контактные данные	8 495 988 44 22	8 958 763 81 28	8 495 646 35 33	8 926 776 79 35	8 495 789 49 27

8.5. Вакантность

Средний уровень вакантности на офисные площади класса А составляет 14,48 %.

Табл. 8.5

Уровень вакантных площадей для объектов офисного назначения класса А по итогам 3 квартала 2017 г.

Источник информации	Уровень вакантности , %			Ссылка на источник информации
	мин. значение	макс. значение	среднее значение	
S.A. Ricci	17,80%	17,80%	17,80%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_3q_2017_0.pdf
Colliers International	11,20%	11,20%	11,20%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/office_moscow_q3_2017_rus_.pdf?la=ru-RU
Cushman & Wakefield	13,20%	13,20%	13,20%	file:///C:/Users/%D0%AE%D0%BB%D1%8F/Downloads/Marketbeat%20Q3%202017.pdf
Jones Lang LaSalle	15,70%	15,70%	15,70%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q3_2017_rus.pdf?e499e050-b31b-4489-937f-635250559c55
Среднее значение	**14,48%**	**14,48%**	**14,48%**	**-**

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

8.6. Операционные расходы

Согласно данным сайта СтатРиелт[8] диапазон уровня операционных расходов составляет от 17% до 29% от действительного валового дохода. Учитывая тип рассматриваемого объекта (в составе имеются площади торгового назначения), уровень операционных расходов принят по максимальной величине указанного диапазона.

8.7. Ставка капитализации

Ставка капитализации для объектов офисного назначения класса А находится в диапазоне от 10,25 % до 10,5 %.

Табл. 8.6

Ставка капитализации для объектов офисного назначения класса А

Источник информации	Ставка капитализации, %			Ссылка на источник информации
	мин. значение	макс. значение	среднее значение	
S.A. Ricci	10,00%	10,50%	10,25%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_3q_2017_0.pdf
Cushman & Wakefield	10,50%	10,50%	10,50%	http://www.cushmanwakefield.ru/
Среднее значение	**10,25%**	**10,5%**	**10,38%**	**-**

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

8.8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы – это факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов.

Ценообразующие факторы для торгово-офисной недвижимости:

- Административный округ;
- Удаленность от метро;
- Класс здания;
- Состав площадей;
- Площадь;

[8] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda

- Состояние отделки;
- Тип недвижимости;
- Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)

Подробное описание корректировок приведено в разделе 10 Отчета.

8.9. Основные выводы

На основании анализа рынка офисной недвижимости г. Москвы, Оценщик пришел к следующим выводам:

- Объем существующего предложения офисной недвижимости по итогам III квартала составил 17,23 млн кв. м;
- Рынок качественных торговых площадей Московского региона можно назвать достаточно молодым, поскольку свыше одной трети действующих площадей (35%) было введено в последние 5 лет, еще почти треть (29%) открыта в период с 2008 г. по 2012 г.
- Цены предложений сопоставимых объектов находятся в диапазоне от 175 500 до 295 000 руб./кв. м с НДС;
- Арендные ставки за офисные помещения со схожим местоположением находятся в диапазоне от 37 0000 до 47 000 руб./кв. м/год с НДС, С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей;
- Средний уровень вакантности на офисные площади класса А составляет 14,48 %.
- Согласно данным сайта СтатРиелт[9] диапазон уровня операционных расходов составляет от 17% до 29% от действительного валового дохода.
- Ставка капитализации для объектов офисного назначения класса А находится в диапазоне от 10,25 % до 10,5 %.

[9] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7).

Согласно п. 10 ФСО № 1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

При определении стоимости наиболее эффективного использования объекта недвижимости выделяются четыре основных критерия анализа.

Юридическая разрешенность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положениям зонирования.

Физическая возможность (осуществимость) – возможность возведения зданий с целью их наиболее эффективного использования на рассматриваемом земельном участке.

Финансовая оправданность (выгодность) – рассмотрение тех разрешенных законом и физически осуществимых вариантов использования, которые будут приносить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность (эффективность) – кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

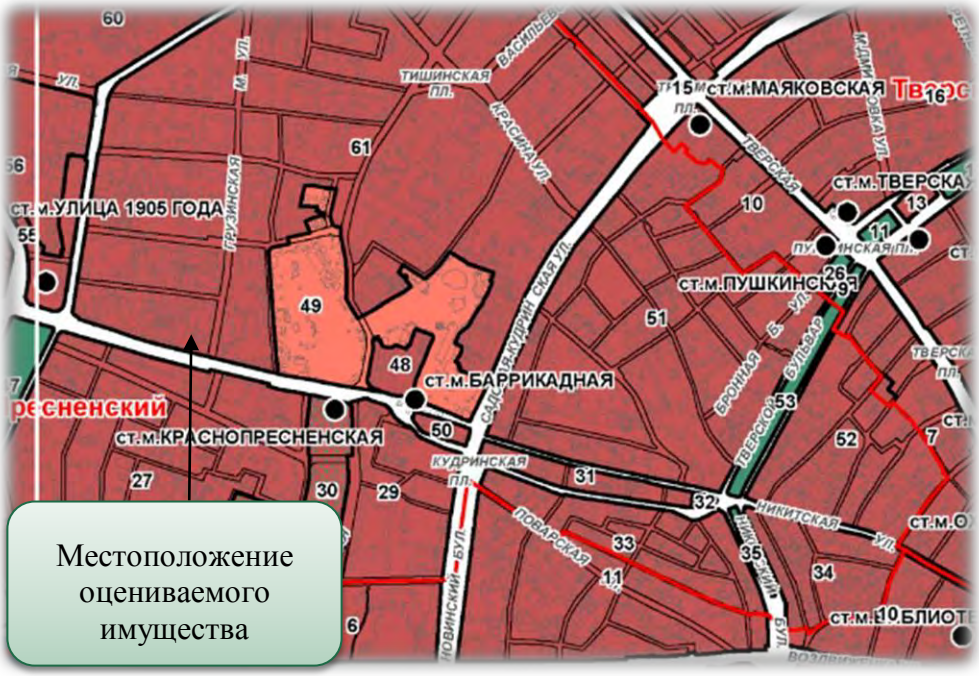
1 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Анализ проводился в соответствии с действующим законодательством:

- "О введении в действие земельного кодекса РФ" от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 05.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

Рисунок 5

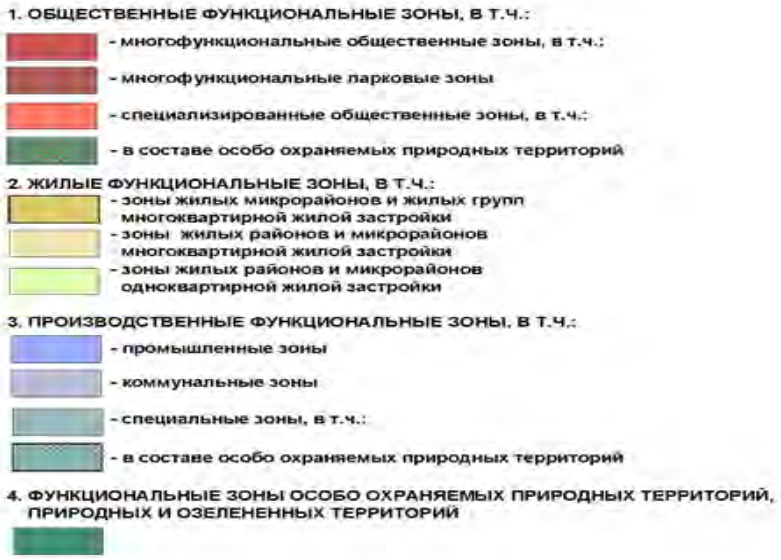
Территория расположения оцениваемого объекта согласно данным Генерального плана развития г. Москвы до 2025 г.



Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Рисунок 6

Условные обозначения территориального деления г. Москвы



Источник информации: http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm

Результаты анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного приведены в таблице ниже

Табл. 1

Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	В соответствии с Земельным кодеком РФ (ст. 7), земли должны использоваться согласно установленному для них целевому назначению. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Категория земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект, – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Согласно данным Генерального плана развития Москвы до 2025 г., территория, на которой расположен оцениваемый объект, относится к многофункциональной общественной зоне, что подтверждается данными Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы10. Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является использование его для размещения объектов торгового и офисного назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности
Физическая возможность	Рельеф участка ровный, форма правильная многоугольная. Расположение, благоустройство и физические характеристики территории, форма и топография земельного участка, возможность подъездов к району расположения объекта недвижимости позволяют определить возможный вариант использования в качестве земельного участка для размещения объектов торгового и офисного назначения
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	Земельный участок под объектом оценки расположен в центральной части города, в Пресненском районе, в непосредственной близости от станции метро "Краснопресненская" и "Улица 1905 Года", на первой линии домов ул. Красная Пресня, что говорит о высокой коммерческой привлекательности объекта. Местоположение характеризуется средним пешеходным и высоким автомобильным трафиком. С точки зрения экономической целесообразности на земельном участке возможно возведение офисного объекта, в состав которого будут входить помещения торгового назначения. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен оцениваемый объект, является оптимальным для расположения торгово-офисных объектов ввиду его локального местоположения
Вывод	**Оценщик проанализировал существующее использование земельных участков в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями офисного назначения, в состав которых будут входить помещения торгового назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является его текущее использование для строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса, в состав которого входят помещения торгового и офисного назначения**

Источник информации: результаты анализа, проведенного Оценщиком

2 ЭТАП. Анализ наиболее эффективного использования для земельного участка с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями с учетом ограничений, налагаемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- снос строения;
- использование объекта в текущем состоянии;
- реконструкция или обновление.

На основании осмотра оцениваемого здания и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии рассматриваемого объекта. В данном случае снос расположенного на участке строения, а именно бизнес-центра "Тропикано", и его обновление не являются финансово целесообразными, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям.

[10] http://www.mka.mos.ru/mka/mka.nsf

Таким образом, исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Исполнитель пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка является его текущее использование, а именно для размещения здания торгово-офисного назначения.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.1. Описание процесса оценки в части применения сравнительного, доходного и затратного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

10.1.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Общие сведения

Согласно п. 15 ФСО № 1, **доходный подход** — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 12 ФСО № 1, **сравнительный** подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;

- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
- корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
- приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

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

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- 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).

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Анализ возможности применения

Анализ рынка продажи высококлассных офисных объектов г. Москвы показал достаточное количество предложений по продаже подобных объектов, которые позволяют в полной степени реализовать сравнительный подход. Стоит отметить, что в текущей экономической ситуации продавцы заняли выжидательную позицию и не спешат снижать стоимость своих объектов, чем искусственно завышают реальную стоимость. Таким образом, в рамках настоящего отчета сравнительных подход используется Оценщиком для определения стоимости оцениваемого объекта.

Доходный подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Анализ рынка аренды высококлассных офисных объектов г. Москвы показал достаточное количество предложений по аренде подобных объектов, которые позволяют в полной степени реализовать доходный подход.

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). На основании данных рекомендаций ФСО № 7 (п. 24в), затратный подход в рамках данного отчета не используется.

Вывод

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта проводилась с применением сравнительного и доходного подходов.

10.2. Определение стоимости сравнительным подходом

10.2.1. Обоснование выбора метода оценки

В рамках сравнительного подхода расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта был реализован с применением *метода сравнения продаж*, т. к. данный метод опирается на рыночную информацию, отличается достоверностью получаемых результатов и подтверждается ссылками на источники рыночной информации.

10.2.2. Последовательность реализации метода

Использование вышеуказанного метода к оценке стоимости предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта недвижимого имущества, включающего в себя земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимого имущества, включающего в себя земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимого имущества, включающего в себя земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта недвижимого имущества, включающего в себя земельный участок;
- расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При реализации данного подхода используют процентные и стоимостные корректировки.

Процентные (относительные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи (предложения) объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

Стоимостные (абсолютные) корректировки изменяют цену проданного (предлагаемого к продаже) объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная – если хуже.

Вносимые корректировки учитывают принцип вклада. *"Принцип вклада устанавливает соотношение между затратами и стоимостью. В соответствии с принципом вклада затраты, направленные на создание дополнительных элементов улучшений, не всегда равны вкладу этих элементов в рыночную стоимость. Возможны три варианта соотношения затрат: затраты меньше вклада, затраты равны вкладу и затраты больше вклада"*[11].

[11] С.В. Грибовский "Оценка недвижимости", М: Маросейка, 2009, стр. 43.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально.

10.2.3. Обоснование выбора единицы сравнения

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта, Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м площади объектов-аналогов и оцениваемого объекта.

Согласно обычаям делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м общей площади, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

10.2.4. Обоснование выбора элементов сравнения

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

В процессе реализации метода сравнительного подхода Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения:

Табл. 10.1

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на здание
	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики объекта	Тип объекта
	Площадь общая
	Состав площадей
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Состояние отделки
	Коммуникации
Экономические характеристики объекта	Назначение
	Класс объекта недвижимости

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

10.2.5. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов

Согласно п. 22в ФСО № 7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их подбора для проведения расчетов. Кроме того, должно быть обосновано использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из нижеуказанных источников.

Табл. 10.2

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет источники
	http://realty.dmir.ru
"Из рук в руки"	http://office.realty-guide.ru
"Недвижимость и цены"	http://cian.ru
	http://zdanie.info/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Табл. 10.3

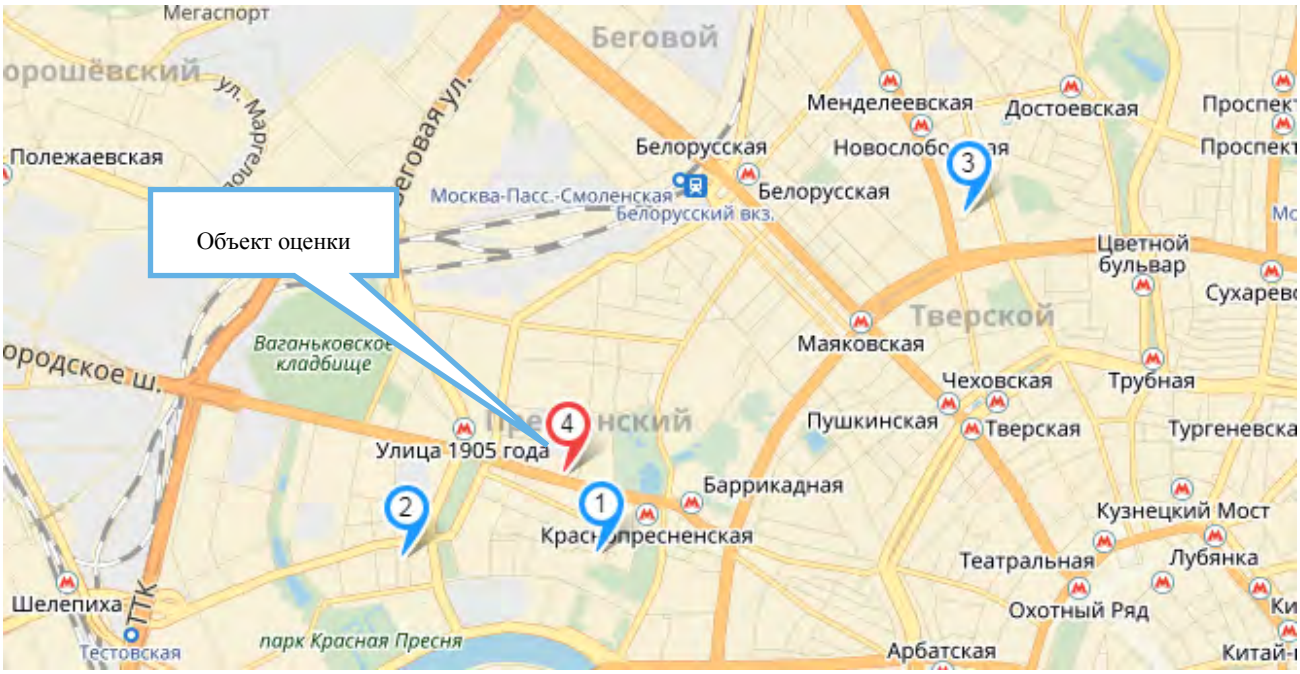
Репрезентативная выборка объектов-аналогов, используемая при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	15.12.2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Тверской
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	г. Москва, Капранова пер, 3с3	г. Москва, Шмитовский проезд, 3С1	г. Москва, Долгоруковская ул., 4А
	Ближайшая станция метро	Краснопресненская	Красноспресненская	Красноспресненская	Менделеевская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 5 до 9 мин. пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
	Линия застройки	Первая линия	Вторая линия (В углублении улиц)	Первая линия	Первая линия
Физические характеристики	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Общая площадь объекта, кв. м	15 394,00	1 358,10	4 680,00	4 351,00
	Состав площадей		0,00	0,00	0,00
	площадь офисных помещений	12 301,01	1 358,10	4 680,00	4 351,00
	площадь торговых помещений	3 092,99	0,00	0,00	0,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Есть (наземный)	Есть (подземный и наземный)	Есть (стихийная)	Есть (подземный и наземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Класс объекта недвижимости	А	А	В	А
Стоимостные характеристики	Цена предложения (с учетом НДС), руб.	-	259 990 000	1 000 000 000	870 200 000
	Цена предложения (с учетом НДС), руб./кв. м	-	191 437	213 675	200 000
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1358.1_m_1136716265	https://www.cian.ru/sale/commercial/169078553/	https://www.cian.ru/sale/commercial/165169558/
	Контактные данные	-	8 958 607 67 12	8 926 917 76 27	8 499 394 38 47

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Рисунок 10.1

Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/

10.2.6. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 10.4

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на здание
	Передаваемые имущественные права на земельный участок
Условия рынка	Изменение цен во времени
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район*
	Адрес расположения*
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики объекта	Состояние отделки
	Коммуникации
Экономические характеристики объекта	Назначение

**Объекты-аналоги и оцениваемый объект располагаются в ЦАО в зонах деловой застройки, между ТТК и СК, в связи с чем являются сопоставимыми и корректировка не вносится.*
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами.

Табл. 10.5

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Характеристики месторасположения объекта	Удаленность от метро
	Линия застройки
Физические характеристики объекта	Тип недвижимости
	Площадь общая
	Состав площадей
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
Экономические характеристики объекта	Класс здания

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости были подобраны объекты-аналоги с известными ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Поэтому к ценам предложения объектов-аналогов также была применена корректировка на уторговывание (скидка на торг).

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно СРД-21, ноябрь 2017.

Табл. 10.1

Расчет корректировки на уторговывание для офисной недвижимости

Минимальное значение	Максимальное значение
11,00%	13,00%
Среднее значение по макс.	**12,00%**

Источник информации: СРД-21,2017

Таким образом, корректировка на уторговывание для офисной недвижимости равна -12,00 %.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от метро

Корректировка на удаленность от станций метрополитена вводится, если расстояние от станции до объектов различается более чем на 5 минут пешком. Информация на удаленность получена из данных профессиональной сети "Эксперты и оценщики". Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для коммерческой недвижимости.

Табл. 10.2

Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)	-4,38%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proce#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-8,07%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-m#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)	-11,23%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-ot-metro-v-5-7#s=1
Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)	-14,36%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-metro-v-8-i-bo#s=1

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

Расчет корректировки на удаленность от станции метро приведен в таблице ниже.

Табл. 10.3

Расчет корректировок на удаленность от станции метро

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объектов аналогов				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 10 мин. пешком	от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	10 мин. транспортом	от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 10 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%
от 10 до 15 мин. пешком/5 мин. транспортом	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%	8,78%
10 мин. транспортом	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%	4,58%
от 15 мин. транспортом (без наличия наземного транспорта)	-14,36%	-11,23%	-8,07%	-4,38%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Анализ физических характеристик

Корректировка на линию застройки

В связи с тем, что оцениваемые объекты и объекты-аналоги располагаются как на первой линии, так и внутриквартально, Оценщик вел корректировку, которая определялась согласно профессиональной сети "Эксперты и оценщики" и составила 12,41% ((1/(1-11,04%))-1)[12].

Корректировка на тип недвижимости

На рынке недвижимости встроенные помещения, как правило, дешевле, чем отдельно стоящие здания, в связи с чем к объектам-аналогам № 1 была введена повышающая корректировка.

Корректировка на тип недвижимости была внесена на основании данных портала "Эксперты и оценщики"[13].

Табл. 10.6

Корректировка на тип недвижимости

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на тип здания
		среднее значение
1	Корректировка на тип здания для офисной недвижимости: переход от цен ОСЗ — к ценам встроенных помещений	-8,01%
Понижающая корректировка		**8,71% ((1/(1-8,01 %))-1)**

Источник информации: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraisers

Корректировка на общую площадь

Как правило, на рынке крупные объекты предлагаются по более низким удельным ценам в расчете на 1 кв. м, чем объекты с меньшей площадью. Это обосновано, в том числе, тем, что строительство маленького объекта в расчете на 1 кв. м, также дороже. Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади.

При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным опроса экспертов и оценщиков.

---

[12] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/46-korrektirovka-na-raspolozhenie-vnutri-kvartala-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-na-1-oj-linii-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-na-2-oj-linii-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

[13] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/52-korrektirovka-na-tip-zdaniya-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-osz-k-cenam-vstroennyh-pomeshenij-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Табл. 10.4

Корректировки на площадь для офисной недвижимости

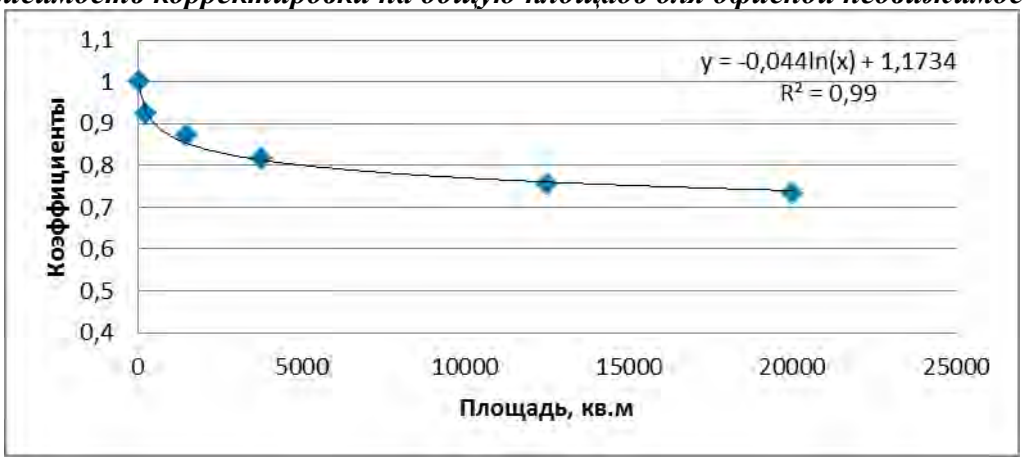
Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник информации
до 100 кв. м	0	
от 100 до 500 кв. м	-7,75%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-100-do-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-500-do-2-500-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 2 500 до 5 000 кв. м	-18,33%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-2-500-do-5-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
от 5 000 до 20 000 кв. м	-24,39%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-ot-5-000-do-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1
более 20 000 кв. м	-26,72%	http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Источник информации: http://ocenschiki-i-eksperty.ru/

Для внесения итоговых корректировок была построена зависимости величины корректировки от общей площади. Для построения зависимости использовалась середина вышеприведенного диапазона.

Рисунок 10.2

Зависимость корректировки на общую площадь для офисной недвижимости



Источник информации: расчеты Оценщика

Поскольку логарифмическая модель имеет наибольший коэффициент аппроксимации, то для последующего расчета была применена именно эта модель.

В рассматриваемом случае зависимость может быть описана следующей функцией:

$$К = -0{,}044 \times ln(X) + 1{,}1734,$$

где:

К – удельная стоимость объекта недвижимого имущества, руб./кв. м;

ln(X) – натуральный логарифм числа, равного общей площади объекта недвижимого имущества.

Величина корректировки на общую площадь определена по следующему алгоритму:

Кпл = (Коо/Коа -1) * 100%

где:

Кпл - корректировка на площадь, %;

Коо - корректирующий множитель объекта оценки;

Коа - корректирующий множитель объекта - аналога.

Табл. 10.5

Расчет корректировки на площадь для оцениваемого объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	15 394,00	1 358,10	4 680,00	4 351,00
Корректирующий множитель	0,749164	0,855991	0,801554	0,804761
Величина корректировки		**-12,50%**	**-6,50%**	**-6,90%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Корректировка на состав площадей

В состав объекта оценки входят площади различного назначения - офисные и торговые, которые занимают различные доли площадей. В качестве объектов-аналогов выбраны офисные здания.

В связи с вышесказанным, Оценщику необходимо внести корректировку по данному параметру.

Коэффициент удорожания (удешевления) стоимости площадей различного назначения определен согласно данным портала "Статриелт"[14].

Табл. 10.6

Расчет коэффициентов удорожания (удешевления) площадей различного назначения

№ п/п	Показатель	Нижняя граница
1	Торгово-выставочные и развлекательные здания	2,46
2	Административные (офисные) здания и помещения	2,38
3	**Корректировка**	**1,03**

Источник информации: расчеты Оценщика

Для последующих расчетов необходимо определить величину соотношения производственно-складских площадей к другим типам помещений, и вывести итоговую корректировку (Ксп) на состав площадей, путем соотношения коэффициентов по формуле:

Ксп = Коо/Коа - 1,

где:

Коо - коэффициент соотношения площадей по оцениваемому объекту;

Коа - коэффициент соотношения площадей по объекту-аналогу.

Табл. 10.7

Расчет корректировки на состав площадей

Состав площадей	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
доля офисных помещений	[в долях]	0,81	1,00	1,00	1,00
доля торговых помещений	[в долях]	0,19	0,00	0,00	0,00
Корректировка	**[%]**	**-**	**0,63%**	**0,63%**	**0,63%**

Источник информации: расчеты Оценщика

Согласно представленной таблице, к каждому объекту-аналогу была применена соответствующая корректировка.

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1179-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2017-goda

Корректировка на наличие/отсутствие организованной парковки (тип)

На основании анализа рынка было выявлено, что на величину стоимости оказывает влияние наличие организованного парковочного пространства. Для корректировки на наличие парковки использовались данные сайта "Оценщики и эксперты"[15]. К объектам-аналогам № 1 и 3 была введена корректировка в размере -7,78 %.

Анализ экономических характеристик

Корректировка на класс здания

Класс здания является одним из ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости торгово-офисного здания. Объекты, относящиеся к классу "В" дешевле, чем объекты класса "А".

Согласно анализу рынка (см. раздел 8.2.1) оцениваемое здание относится к классу "А", в связи с чем к объекту-аналогу № 2 вносилась повышающая корректировка.

Расчет корректировки проводился методом парных продаж и представлен ниже.

Табл. 10.8

Расчет корректировки на класс здания

Параметры	Пара аналогов 1		Пара аналогов 2	
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	г. Москва, Новолесная ул., 2	г. Москва, Сущевская ул., 27	г. Москва, 1-я Ямского Поля ул., 9к13	г. Москва,1-я Брестская ул., 35
Станция метро	Менделеевская	Менделеевская	Белорусская	Белорусская
Назначение	БЦ Бригантина-Холл	БЦ "Салют"	БЦ "Ямское плаза"	БЦ "Каскад"
Класс здания	"А"	"В"	"А"	"В"
Площадь, кв. м	280	175,6	411	241
Арендная ставка с учетом НДС, руб./кв. м/год	24 000	23 000	20 000	19 000
Источник информации	http://www.realto.ru/	http://office.realty-guide.ru/blocks/?key=903286&sell=0	http://office.realty-guide.ru/blocks/?key=883675&sell=0	http://office.realty-guide.ru/blocks/?key=869892&sell=0
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв. м/год	24 000	23 000	20 000	19 000
Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (с учетом НДС), руб./кв. м/год	24 000	23 000	20 000	19 000
Разница в стоимости (объект оценки класс "В", объекты-аналоги класс "А")	-4,17%		-5,00%	
Разница в стоимости (объект оценки класс "А", объекты-аналоги класс "В")	4,35%		5,26%	
Корректировка на классность (объект оценки класс "В", объекты-аналоги класс "А")	-4,60%			
Корректировка на классность (объект оценки класс "А", объекты-аналоги класс "В")	**4,80%**			

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, корректировка составила 4,80 %.

10.2.7. Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от суммы

[15] https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-parkovkoj-k-cenam-obektov-bez-parkovki-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

абсолютных значений введенных корректировок по каждому рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщик определил следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводилась меньшая величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного формула имеет следующий вид:

$$K = \frac{\frac{1}{|S_{1\ldots n}|}}{\frac{1}{S_1} + \frac{1}{S_2} \ldots + \frac{1}{S_n}},$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1\ldots n}$ – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$\frac{1}{S_n}$ – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

10.2.8. Определение рыночной стоимости объекта оценки

Расчет стоимости оцениваемого объекта недвижимости приведен ниже.

Табл. 10.7

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	191 437	213 675	200 000
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	191 437	213 675	200 000
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	191 437	213 675	200 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	191 437	213 675	200 000
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	168 465	188 034	176 000
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	168 465	188 034	176 000
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Пресненский	Пресненский	Пресненский	Тверской
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	г. Москва, Капранова пер, 3с3	г. Москва, Шмитовский проезд, 3С1	г. Москва, Долгоруковская ул., 4А
Ближайшая станция метро	-	Краснопресненская	Красноспресненская	Красноспресненская	Менделеевская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	168 465	188 034	176 000
Удаленность от метро	-	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	4,58%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	168 465	196 647	176 000
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	168 465	196 647	176 000
Тип недвижимости	-	Отдельно стоящее здание	Встроенное помещение	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Корректировка	[%]	-	8,71%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	183 134	196 647	176 000
Линия застройки	-	Первая линия	Вторая линия (В углублении улиц)	Первая линия	Первая линия
Корректировка	[%]	-	12,41%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	205 861	196 647	176 000
Общая площадь объекта, кв. м	[кв. м]	15 394,00	1 358,10	4 680,00	4 351,00
Корректировка	[%]	-	-12,50%	-6,50%	-6,90%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	180 128	183 865	163 856
Состав площадей	-				
доля офисных помещений	[в долях]	0,81	1,00	1,00	1,00
доля торговых помещений	[в долях]	0,19	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	0,63%	0,63%	0,63%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	181 268	185 029	164 893
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[руб./кв. м]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	181 268	185 029	164 893
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Есть (наземный)	Есть (подземный и наземный)	Есть (стихийная)	Есть (подземный и наземный)
Корректировка	[%]	-	-7,78%	0,00%	-7,78%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	167 166	185 029	152 065
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	167 166	185 029	152 065
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	167 166	185 029	152 065
Класс объекта недвижимости	-	А	А	В	А
Корректировка	[%]	-	0,00%	4,80%	0,00%
Скорректированная цена предложения (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	167 166	193 911	152 065
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	54,03%	28,51%	27,31%
Коэффициент соответствия аналога	[в долях]	-	1,85	3,51	3,66

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	№1	№2	№3
объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)					
Весовой коэффициент	[%]	-	20,52%	38,88%	40,59%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	34 304	75 402	61 730
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб./кв. м]	-	171 435		
Общая площадь объекта, кв. м	[кв. м]	-	15 394,00		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)	[руб.]	-	2 639 070 390		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)	**[руб.]**	**-**	**2 236 500 331**		

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – объект недвижимого имущества с неотделимыми улучшениями общей площадью 15 394,00 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, – определенная сравнительным подходом составляет без НДС:

2 236 500 331 руб.

(Два миллиарда двести тридцать шесть миллионов пятьсот тысяч триста тридцать один) руб.

10.3. Определение стоимости доходным подходом

10.3.1. Обоснование выбора метода оценки

Принимая во внимание то, что рассматриваемый земельный участок застроен, а улучшения способны приносить стабильный доход, а также на рынке присутствует информация об аренде высококлассных офисных объектов, при определении стоимости оцениваемого объекта Оценщик использовал *метод прямой капитализации*.

10.3.2. Последовательность реализации метода

Последовательность реализация вышеуказанного метода приведена ниже.

- определение потенциального валового дохода от сдачи недвижимости в аренду на условиях рыночной арендной платы (ПВД):
  - определение арендопригодной площади;
  - определение среднерыночной арендной ставки;
- определение действительного валового дохода (ДВД) посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы;
- определение чистого операционного дохода (ЧОД) посредством вычитания из ДВД операционных расходов и резерва на замещение недвижимости;
- расчет ставки капитализации;
- определение стоимости оцениваемого объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

Метод капитализации переводит годовой доход в стоимость путем деления чистого операционного дохода (обычно за год) на соответствующий коэффициент капитализации, определенный Оценщиком:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где:

V – стоимость объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Понятие ЧОД представляет собой рассчитанную устойчивую величину ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета операционных расходов и резервов на замещение.

10.3.3. Определение потенциального валового дохода

Для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (п. 23ж ФСО № 7).

10.3.3.1. Определение арендопригодной площади

На рынке аренды коммерческой недвижимости используются следующие понятия видов площадей:

- Общая площадь – площадь всех помещений. В состав общей площади входят все надземные, цокольные и подвальные помещения, включая галереи, тоннели, площадки, антресоли, рампы и переходы в другие помещения.
- Площадь общего пользования – площадь помещений, предназначенных для общего пользования всеми арендаторами здания.
- Полезная (арендопригодная) площадь – площадь помещений, предназначенная исключительно для арендаторов.

Арендопригодная площадь оцениваемого объекта определена согласно техническому паспорту на здание.

Табл. 10.8

Определение арендопригодной площади объекта оценки

Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	11 510,00	Расчеты Оценщика, технический паспорт на здание
офисные помещения, кв. м.	8 307,30	Расчеты Оценщика, технический паспорт на здание
торговые помещения, кв. м	2 431,80	
Уровень арендопригодной площади, %	75%	Расчеты Оценщика

Источник информации: анализ, выполненный Оценщиком

10.3.3.2. Определение среднерыночной арендной ставки

Оценщиком принято решение определить арендные ставки для офисного назначений на основании рыночных данных. Для оценки рыночной ставки арендной платы оцениваемых помещений были использованы данные по аренде сопоставимых объектов.

Учитывая специфику оцениваемого недвижимого имущества, а также доступность информации для определения ставки арендной платы методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал ставку арендной платы для помещений – 1 кв. м в год арендопригодной площади. Так как это типичные единицы сравнения, принятые на рынке, иные единицы не рассматривались.

Последовательность реализации данного метода соответствует общему алгоритму расчета стоимости объекта в рамках сравнительного подхода и описана при расчете стоимости объекта сравнительным подходом.

В процессе реализации метода сравнительного анализа продаж (предложений) Оценщиком были выделены следующие элементы сравнения.

Табл. 10.9

Элементы сравнения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на здание
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды
	Удаленность от метро
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики объекта	Тип объекта
	Площадь объекта
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Коммуникации
Экономические характеристики объекта	Назначение
	Структура арендной ставки
	Класс объекта недвижимости

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Подбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки. Объекты-аналоги принадлежат к тому же сегменту рынка коммерческой недвижимости, что и оцениваемый объект, их характеристики наиболее близки к характеристикам оцениваемого объекта.

При выборе объектов-аналогов была изучена информация из нижеуказанных источников.

Табл. 10.10

Перечень источников информации

Печатные издания	Интернет источники
	http://realty.dmir.ru
"Из рук в руки"	http://office.realty-guide.ru
"Недвижимость и цены"	http://cian.ru
	http://zdanie.info/

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В расчетах оценщиком использовалась только часть в наибольшей степени сопоставимых объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 "Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. прочие объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к значительной погрешности при расчете стоимости объекта оценки из-за применения значительных стоимостных корректировок.

Табл. 10.11

Репрезентативная выборка объектов-аналогов, используемая при определении рыночной величины арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости в рамках доходного подхода

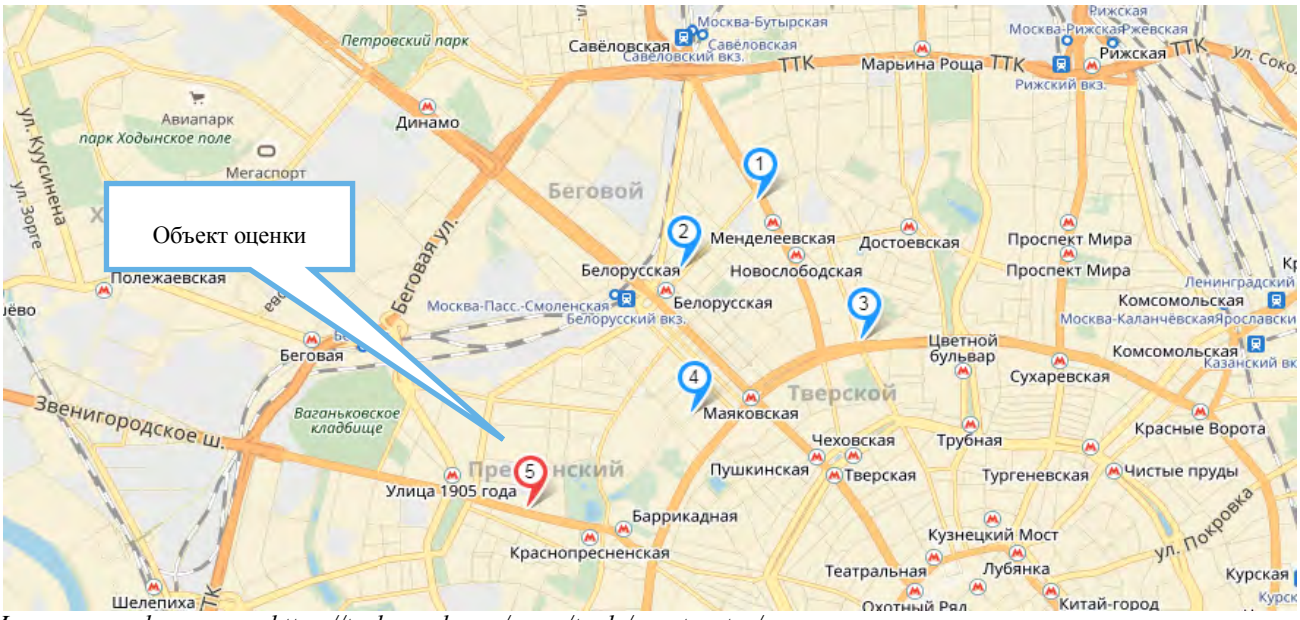
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	15.12.2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Пресненский	Тверской	Тверской	Тверской	Пресненский
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	г. Москва, Новослободская ул. д.41	г. Москва, ул Лесная, 7	г. Москва, Краснопролетарская ул., 2/4	г. Москва, ул. Гашека, 7
	Ближайшая станция метро	Краснопресненская	Менделеевская	Баррикадная	Цветной бульвар	Маяковская
	Удаленность от метро	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 5 до 9 ми нут пешком
	Типичное использование окружающей застройки	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	Сдача блоками разной площади, кв. м	1181,00	712,00	700,00	500,00
	Состояние отделки	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Есть (наземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Экономические характеристики	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
	Класс объекта недвижимости	А	А	А	А	А
	Структура арендной ставки	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Ставка аренды объекта недвижимости (с учетом НДС), руб./кв. м/год	-	41 406	47 000	37 170	45 503
	Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС), руб./кв. м/год	-	35 090	39 831	31 500	38 562
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/biznes-	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_712_m_1208017038	https://www.cian.ru/rent/commercial/166631694/	https://www.cian.ru/rent/commercial/168189043/

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
			tsentr_chayka_plaza_vii_1133759761			
	Контактные данные	-	8 495 988 44 22	8 958 763 81 28	8 495 646 35 33	8 495 789 49 27

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Рисунок 10.3

Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы



Источник информации: https://tech.yandex.ru/maps/tools/constructor/

10.3.3.3. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов)

Ниже приводятся анализ различий в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемый объект сопоставим с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 10.12

Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на здание
Условия рынка	Изменение цен во времени
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Район*
	Адрес расположения
	Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики объекта	Тип объекта
	Площадь**
	Состояние отделки
	Коммуникации
Экономические характеристики объекта	Назначение
	Структура арендной ставки
	Класс объекта недвижимости

**Объекты-аналоги и оцениваемый объект располагаются в ЦАО в зонах деловой застройки, между ТТК и СК, в связи с чем являются сопоставимыми и корректировка не вносится.*
***Корректировка на площадь не вносится, так предполагается сдача в аренду блоками различной площади*
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

В таблице ниже представлен перечень элементов сравнения, по которым имеются различия между объектом оценки и объектами-аналогами.

Табл. 10.13

Элементы сравнения, по которым имеются различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок аренды
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики местоположения	Удаленность от метро
Физические характеристики	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Назначение объекта*

**В связи с тем, что в составе оцениваемого объекта находятся также площади торгового назначения (около 20 % от общей площади) к итоговой арендной ставке вносится корректирующих коэффициент*
Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости были подобраны объекты-аналоги с известными ценами предложений. Реальные цены, по которым заключаются договоры, как правило, ниже цен предложения. Поэтому к ценам предложения объектов-аналогов также была применена корректировка на уторговывание (скидка на торг).

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Информация о размере корректировки на торг была подтверждена в результате исследований рынка недвижимости и консультаций с профессиональными участниками рынка коммерческой недвижимости, а также согласно СРД-21, ноябрь 2017.

Табл. 10.9

Расчет корректировки на уторговывание для офисной недвижимости

Минимальное значение	Максимальное значение
7,00%	8,00%
Среднее значение по макс.	**7,50%**

Источник информации: СРД-21, 2017

Таким образом, корректировка на уторговывание для офисной недвижимости равна -7,50 %.

Анализ характеристик местоположения

Корректировка на удаленность от метро

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в разделе 10.2.6 Отчета.

Анализ физических характеристик

Корректировка на наличие/отсутствие организованной парковки (тип)

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в разделе 10.2.6 Отчета.

Корректировка на назначение

В связи с тем, что в составе оцениваемого объекта находятся также площади торгового назначения (около 20 % от общей площади) к итоговой арендной ставке вносится корректирующих коэффициент.

Расчет корректирующего коэффициента представлен в разделе 10.2.6 Отчета.

10.3.3.4. Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в разделе 10.2.6 Отчета.

10.3.3.5. Расчет арендной ставки

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен ниже.

Табл. 10.14

Расчет рыночной арендной ставки офисных помещений в рамках доходного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Ставка аренды объекта недвижимости (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	35 090	39 831	31 500	38 562
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	35 090	39 831	31 500	38 562
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	35 090	39 831	31 500	38 562
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	32 458	36 843	29 138	35 670
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	32 458	36 843	29 138	35 670
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Пресненский	Тверской	Тверской	Тверской	Пресненский
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	г. Москва,Новослободская ул. д.41	г. Москва, ул Лесная, 7	г. Москва, Краснопролетарская ул., 2/4	г. Москва, ул. Гашека, 7
Ближайшая станция метро	-	Краснопресненская	Менделеевская	Баррикадная	Цветной бульвар	Маяковская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	32 458	36 843	29 138	35 670
Удаленность от метро	-	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком	от 10 до 14 мин. пешком/5 мин. транспортом	от 5 до 9 ми нут пешком
Корректировка	[%]	-	-4,38%	-4,38%	4,58%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	31 036	35 229	30 472	35 670
Типичное использование окружающей застройки	-	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды	[руб./кв. м/год]	-	31 036	35 229	30 472	35 670

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
(без учета НДС)						
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	31 036	35 229	30 472	35 670
Общая площадь	[кв. м]	Сдача блоками разной площади, кв. м	1 181,00	712,00	700,00	500,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	31 036	35 229	30 472	35 670
Состояние отделки	-	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	[руб./кв. м/год]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	31 036	35 229	30 472	35 670
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Есть (наземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)	Присутствует (подземный)
Корректировка	[%]	-	-7,78%	-7,78%	-7,78%	-7,78%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 622	32 489	28 101	32 895
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 622	32 489	28 101	32 895
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 622	32 489	28 101	32 895
Класс объекта недвижимости	-	А	А	А	А	А
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 622	32 489	28 101	32 895
Структура арендной ставки	-	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей	С учетом операционных расходов, без учета коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды (без учета НДС)	[руб./кв. м/год]	-	28 622	32 489	28 101	32 895
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	19,66%	19,66%	19,86%	15,28%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	5,09	5,09	5,04	6,54
Весовой коэффициент	[%]	-	23,38%	23,38%	23,15%	30,09%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м/год]	-	6 693	7 597	6 505	9 897

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Средневзвешенная величина рыночной арендной ставки офисных помещений (без учета НДС)	**[руб./кв. м/год]**	**-**	**30 700**			
Отношение удельной арендной ставки объекта торгового назначения к удельной арендной ставке объекта административно-офисного назначения	[в долях]	-	1,03			
Рыночная величина арендной ставки помещений торгового назначения (без учета НДС)	**[руб./кв. м/год]**	**-**	**31 732**			

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

10.3.4. Определение действительного валового дохода

Определение коэффициента недоиспользования

Простои площадей и несвоевременность внесения арендной платы арендаторами приводят к потерям дохода собственника объекта недвижимости.

Стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда в размере до двух месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренды и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами.

Проанализировав сложившуюся практику сдачи в аренду аналогичных помещений, Оценщик пришел к выводу, что получение прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости не предполагается, основной доход обусловлен получением аренды.

Потери от недоиспользования площадей обычно выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу.

Средний уровень вакантности на офисные площади класса А составляет 14,48 %.

Табл. 10.15

Уровень вакантных площадей для объектов офисного назначения класса А по итогам 3 квартала 2017 г.

Источник информации	Уровень вакантности , %			Ссылка на источник информации
	мин. значение	макс. значение	среднее значение	
S.A. Ricci	17,80%	17,80%	17,80%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_3q_2017_0.pdf
Colliers International	11,20%	11,20%	11,20%	http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2017/office_moscow_q3_2017_rus_.pdf?la=ru-RU
Cushman & Wakefield	13,20%	13,20%	13,20%	file:///C:/Users/%D0%AE%D0%BB%D1%8F/Downloads/Marketbeat%20Q3%202017.pdf
Jones Lang LaSalle	15,70%	15,70%	15,70%	http://www.jll.ru/russia/ru-ru/Research/Moscow_office_market_Q3_2017_rus.pdf?e499e050-b31b-4489-937f-635250559c55
Среднее значение	**14,48%**	**14,48%**	**14,48%**	**-**

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Таким образом, уровень недозагрузки для оцениваемого объекта составляет 14,48%.

10.3.5. Определение операционных расходов

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости.

Согласно данным сайта СтатРиелт[16] диапазон уровня операционных расходов составляет от 17% до 29% от действительного валового дохода.

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;

[16] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2017g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1193-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2017-goda

- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

Учитывая тип рассматриваемого объекта (в составе имеются площади торгового назначения), уровень операционных расходов принят по максимальной величине указанного диапазона в размере 29 %.

10.3.6. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определялся по формуле:

$$ЧОД = ДВД - ОР - РЗ,$$

где:

ДВД – действительный валовой доход;

ОР – операционные расходы;

РЗ – резерв на замещение.

10.3.7. Расчет ставки капитализации

Коэффициент капитализации – это коэффициент, характеризующий отношение чистого операционного дохода от владения недвижимым имуществом к его стоимости.

Ставка капитализации для объектов офисного назначения класса А находится в диапазоне от 9,83 % до 10,50 %.

Табл. 10.16

Ставка капитализации для объектов офисного назначения класса А

Источник информации	Ставка капитализации, %			Ссылка на источник информации
	мин. значение	макс. значение	среднее значение	
S.A. Ricci	10,00%	10,50%	10,25%	http://www.ricci.ru/sites/default/files/analytics-files/s.a.ricci_office_market_report_3q_2017_0.pdf
Cushman & Wakefield	10,50%	10,50%	10,50%	http://www.cushmanwakefield.ru/
Среднее значение	**10,25%**	**10,50%**	**10,38%**	**-**

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Учитывая объемно-планировочное решение здания, класс объекта недвижимости, его местоположение, в расчетах Оценщик принял ставку капитализации на уровне среднего значения 10,38 %.

10.3.8. Определение стоимости единого объекта недвижимости

Обобщение расчетных данных для определения стоимости объекта оценки доходным подходом проведено в таблице ниже.

Табл. 10.17

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значения
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	15 394,00
2	Уровень арендопригодной площади (офисные и торговые помещения)	%	75%
3	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, в том числе:	кв. м	11 510,00
4	площадь офисных помещений	кв. м	8 307,30
5	площадь торговых помещений	кв. м	2 431,80
6	Величина рыночной средневзвешенной арендной ставки офисных помещений (с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб./кв. м/год (без учета НДС)	30 700
7	Величина рыночной средневзвешенной арендной ставки торговых помещений (с учетом эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб./кв. м/год (без учета НДС)	31 732
8	Потенциальный валовый доход	руб./год (без учета НДС)	332 199 824
9	ПВД от сдачи в аренду офисных помещений	руб./год (без учета НДС)	255 034 110
10	ПВД от сдачи в аренду торговых помещений	руб./год (без учета НДС)	77 165 714
11	Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы офисных помещений и помещений общественного питания, машино-мест в подземном паркинге	%	14,48%
12	Потери от недоиспользования помещений офисного назначения	руб./год (без учета НДС)	48 085 925
13	Действительный валовый доход	руб./год (без учета НДС)	284 113 899
14	Операционные расходы	руб./год (без учета НДС)	82 393 031
15	Чистый операционный доход	руб в год, без учета НДС	201 720 868
16	Ставка капитализации	%	10,38%
17	**Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода**	**руб. (без учета НДС)**	**1 944 297 526**

Источник информации: расчеты, проведенные Оценщиком

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – объект недвижимого имущества с неотделимыми улучшениями общей площадью 15 394,00 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, – определенная доходным подходом составляет без НДС:

1 944 297 526 руб.

(Один миллиард девятьсот сорок четыре миллиона двести девяносто семь тысяч пятьсот двадцать шесть) руб.

10.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Основываясь на двух подходах к оценке (сравнительного и доходного), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом его количественного и качественного значения.

В общем случае в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов, как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных подходов для данного случая оценки. Краткая характеристика используемых подходов приведена ниже.

Краткая характеристика сравнительного подхода

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость

рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах недвижимости;
- данный подход отражает текущую практику цен предложений на рынке недвижимости.

Применение метода сравнения продаж затруднено из-за того, что на рынке присутствуют только цены предложений, сведения о ценах сделок недоступны, что снижает точность расчетов.

Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п.

Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока и с чувствительностью ставки капитализации.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Основываясь на качестве информации, используемой в процессе определения стоимости различными подходами, цели оценки и учитывая преимущества и недостатки используемых методов, Оценщик принял решение присвоить следующие удельные веса полученным результатам:

- стоимость, определенная сравнительным подходом, – 50 %;
- стоимость, определенная доходным подходом, – 50 %.

Табл. 10.18

Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.
1	Сравнительный	2 236 500 331	50%	1 118 250 165
2	Доходный	1 944 297 526	50%	972 148 763
3	Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
4	**Итого рыночная стоимость без учета НДС, округленно:**	**-**	**100%**	**2 090 399 000**

** Округлено до тысяч рублей.*
Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – объект недвижимого имущества с неотделимыми улучшениями общей площадью 15 394,00 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24, округленно[17] составляет (без учета НДС):

2 090 399 000 руб.

(Два миллиарда девяносто миллионов триста девяносто девять тысяч) руб.

[17] Округлено до тысяч рублей.

11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

11.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Для объекта оценки, представляющего собой множество машин и оборудования, могут быть использованы методы как индивидуальной, так и массовой оценки. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой машин и оборудования понимается оценка стоимости множества машин и оборудования путем их группировки по схожим характеристикам и применения в рамках сформированных групп общих математических моделей. В качестве итогового результата рассматривается стоимость объекта оценки как единого целого.

При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом оценщик должен проанализировать динамику цен от даты оценки до даты наступления соответствующего события и внести соответствующие корректировки. Использование такой ценовой информации допустимо, если оценщиком проведен и раскрыт в отчете анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки, а также оговорены допущения, связанные с применением указанной информации.

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только **сравнительного подхода**. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

При применении **затратного подхода** к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование - совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;
- затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
- точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;
- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;
- при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом

учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

При применении **доходного подхода** к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

С учетом вышесказанного, в настоящем Отчете, при определении рыночной стоимости оцениваемого имущества, Оценщик счел верным применить сравнительный и затратный подходы.

11.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода

11.2.1. Методика сравнительного подхода

Сравнительный подход основан на использовании рыночных цен сделок (или предложений) с объектами-аналогами, т.е. сходными с оцениваемым объектом назначением, конструкцией и имеющими близкие значения основных параметров. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

При определении рыночной стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода оценщик должен провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- провести анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов и отбор заслуживающей доверия ценовой и другой информации об объектах-аналогах для последующего анализа;
- определить подходящие единицы и элементы сравнения;
- определить содержание и порядок внесения "коммерческих" корректировок;
- определить "цены" для единиц параметров, по которым выполняются корректировки;
- наметить порядок внесения корректировок на различие параметров у объекта оценки и аналогов.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является их принадлежность к одному классу продуктов (единство кода ОКОФ или кода по отраслевому классификатору).

К элементам сравнения относят характеристики (параметры) объектов и ценовые факторы, от которых зависят уровни цен (динамика цен, условия продаж, гарантийные сроки и др.).

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи;
- условия продажи (предложения);
- время продажи (предложения);
- месторасположение объекта;
- технические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- характер использования объекта;
- стоимость сопутствующих работ (монтаж-демонтаж, подготовка к продаже, доставка к месту эксплуатации).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

Метод сравнения с аналогичным объектом включает два случая: сравнения с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от объекта оценки, и сравнения с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от объекта оценки.

При сравнении с близким аналогом в цену аналога вносят только "коммерческие" корректировки", которые подразделяются на три группы:

- корректировки по фактору времени (индексация);
- корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи;
- корректировки, связанные с учетом НДС.

"Коммерческие" корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет на результат.

При сравнении с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, в цену аналога вносят кроме "коммерческих" корректировок еще корректировки на параметрические различия.

Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между данным параметром и ценой носит нелинейный характер. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Корректировки при методе прямого сравнения вносят в следующей последовательности.

- Вначале вносят "коммерческие" корректировки с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости.
- Если у аналога есть дополнительные устройства, которых нет у оцениваемого объекта, то вносится корректировка вычитанием стоимости этих дополнительных устройств.
- Если у аналога и оцениваемого объекта есть различия по влияющим на цену параметрам, то вначале выбирают вид корректировки для каждого параметра. Если намечаются и коэффициентные и поправочные корректировки, то определяют последовательность их введения, руководствуясь следующими соображениями. Поскольку коэффициентные корректировки связаны с главными параметрами (производительностью, мощностью, точностью функционирования и т.д.), а поправочные – с линейными размерами, то вносимые после коэффициентных поправочные корректировки должны быть согласованы со значениями ранее учтенных главных параметров.
- Если у оцениваемого объекта есть дополнительные устройства, которых нет у аналога, то вносится корректировка прибавлением стоимости этих дополнительных устройств, приведенной к дате оценки.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда при оценке нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а "цены" параметров и коэффициенты торможения трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость (цену), подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие

стоимость (цену). Данный метод позволяет учесть также корректировки, связанные с различием сравниваемых объектов по качественным характеристикам, не поддающимся количественному выражению, и по наличию дополнительных устройств.

Метод может быть применен тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать как минимум два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по удельным показателям и корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа предполагает построение модели регрессии, показывающей зависимость стоимости (цены) от одного или нескольких параметров, которые отражают факторы полезности: назначение, качество, производительность, конструктивные особенности и наличие дооснащения, у объектов одного класса. С учетом особенностей объекта оценки могут разрабатываться регрессионные модели: парные и многофакторные, линейные и нелинейные.

В рамках сравнительного подхода к оценке машин, оборудования, инвентаря, инструментов и прочего имущества Оценщик считает правомерным для определения рыночной стоимости применение метод прямого сравнения продаж. При помощи этого метода в рамках сравнительного подхода удается получить достоверную величину стоимости объекта оценки.

Метод основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих ценность единицы техники в ее текущем состоянии. Основным принципом является сопоставление: с близким аналогом или с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия.

Оценка объектов методом прямого сравнения продаж проводится в следующем порядке:

- анализ оферт (предложений) на рынке машин, оборудования, инвентаря, инструментов, автотранспортных средств и прочего имущества;
- выбор объектов-аналогов;
- введение коммерческих корректировок с целью приведения цены аналога к условиям оценки стоимости;
- введение параметрических корректировок (коэффициентные и поправочные).

11.2.2. Обоснование выбора сравнительного подхода

Учитывая то, что вторичный рынок электротехники на дату оценки достаточно развит и информационно доступен, Оценщик применил сравнительный подход, воспользовавшись при этом методом сравнения продаж. Оценщик произвел расчет по нескольким аналогам, доступным в открытых источниках сети интернет.

11.2.3. Расчет стоимости методом сравнения с аналогичным объектом

В рамках данной оценки применялся метод сравнения с аналогичным объектом.

Корректировка на уторговывание

Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах купли-продажи (цены сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Как правило, в процессе торгов запрашиваемая владельцем объекта цена несколько снижается. В рамках настоящего отчета было принято значение скидки на торг в размере 14 %. Корректировка применялась ко всем объектам-аналогам, кроме тех, продавцы которых не готовы к торгу.

Данное значение входит в диапазон скидок, опубликованных в Справочнике Оценщика машин и оборудования, ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2015.

Внесение весовых коэффициентов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу. Для выведения данной формулы Оценщиком были определены следующие параметры:

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);
- коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

На основе изложенного вышеупомянутая формула будет иметь следующий вид:

$$K=\frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1)+1/(|S_2|+1)+\ldots+1/(|S_n|+1)}$$

где:

К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S1..n – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S2– сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

Sn– сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/Sn – коэффициент соответствия n-го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

Расчет стоимости оцениваемого имущества в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Табл. 11.1

Расчет стоимости в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Балансовая стоимость (руб.)	Аналог	Цена аналога, руб. с НДС	Источник аналога	Стоимость аналога, руб. с НДС	Сумма корректировок	Весовой коэффициент	Скидка на уторговывание	Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб. без учета НДС
1	TV Sharp LC52XD1RU(холл)	00000175	127 118,64	Sharp aquos	19 000	https://www.avito.ru/cherepovets/audio_i_video/prodam_televizor_52_dyuyma_1203597624	19 000	14%	0,50	-14%	14 941
				Sharp LC-52XD1RU	22 000	https://youla.io/moskva/ehlektronika/televizory-proektory/sharp-lc52xd1ru-59d2175df2350220c64000f0	22 000	14%	0,50		
	Итого										**14 941**

Источник информации: расчеты Оценщика

В результате проведенных расчетов, стоимость оцениваемого имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

14 941

(Четырнадцать тысяч девятьсот сорок один) руб.

11.3. Определение стоимости в рамках затратного подхода

11.3.1. Методика затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить оцениваемый объект другим объектом, который либо является точной копией оцениваемого объекта, либо имеет аналогичные полезные свойства. При затратном подходе в качестве меры стоимости принимается сумма затрат на создание и последующую продажу оцениваемого объекта, т.е. его себестоимость. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщиков экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам, методы затратного подхода являются единственно возможными.

Определение затрат на воспроизводство (замещение)

Методы затратного подхода подразделяются на три группы:

- методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа;
- методы, опирающиеся на расчет себестоимости;
- методы моделирования статистических зависимостей затратного типа.

Методы индексации с помощью ценовых индексов затратного типа предполагают пересчет известной полной балансовой стоимости оцениваемого объекта или известной цены идентичного объекта по состоянию на какую-либо дату в прошлом, в стоимость на дату оценки. Отнесение данных методов к затратному подходу связано с затратным характером используемых индексов-дефляторов, которые формируются не столько под влиянием конъюнктуры в конкретном сегменте рынка машин и оборудования, сколько под влиянием затратных факторов, и прежде всего цен на используемые при производстве машин ресурсов: материальных, энергетических и трудовых.

Методы, основанные на расчете себестоимости, включают методы расчета по цене однородного объекта и по ценам агрегатов (элементов).

Метод расчета по цене однородного объекта (конструктивного аналога) заключается в том, что для оцениваемого объекта подбирают конструктивный аналог, который похож на оцениваемый объект по конструкции, используемым в конструкции материалам и технологии изготовления и может отличаться по конкретному назначению. Цену однородного объекта "очищают" от наценок, прибыли и налоговых платежей и получают себестоимость изготовления. Затем в себестоимость однородного объекта вносят корректировки, учитывающие частичные отличия между сравниваемыми объектами по производственным факторам: составу материалов, массе конструкции, технологической сложности, серийности выпуска, и получают прогнозируемую себестоимость оцениваемого объекта. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) оцениваемого объекта.

Метод поагрегатного (поэлементного) расчета применяется для объектов, в большей своей части состоящих из унифицированных (стандартных) агрегатов, цены на которые известны. Последовательность процедур такая: рассчитывают себестоимость изготовления оцениваемого объекта суммированием стоимости (цен) входящих в объект агрегатов и добавлением

стоимости сборочных работ и накладных расходов. На основе полученной себестоимости рассчитывают стоимость (цену) оцениваемого объекта.

Методы моделирования статистических зависимостей затратного типа включают расчеты по удельным затратным показателям и с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа.

Метод расчета стоимости по удельным затратным показателям использует наличие прямой пропорциональной связи между стоимостью и затратным показателем. К затратным относятся такие показатели, как масса конструкции, габаритный объем, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Стоимость объекта определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимость на 1 кг массы) на абсолютную величину данного показателя у оцениваемого объекта.

Метод расчета с помощью корреляционно-регрессионных моделей затратного типа использует известные правила построения моделей регрессии, у которых стоимость является функцией одного или нескольких затратных показателей.

11.3.2. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Затратный подход отличается универсальностью и применим к любому объекту техники. Ограничивает применение затратного подхода малая доступность для оценщика экономической и другой информации из сферы производства машин и оборудования. В то же время для оценки специального и специализированного оборудования, опытных и исследовательских установок, уникальных образцов машин, изготовленных по индивидуальным заказам методы затратного подхода являются единственно возможными.

Скидка за переход на вторичный рынок

В рамках расчета скидки за переход на вторичный рынок учтено обесценение оцениваемого имущества. Скидка к стоимости имущества, связанна с потерей заводской гарантии и других рисками, возникающими при переходе имущества на вторичный рынок. В рамках настоящего отчета было принято значение скидки за переход на вторичный рынок в размере 16 %. Данное значение входит в диапазон скидок, опубликованных в Справочнике Оценщика машин и оборудования, ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2015

Определение затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости

К части оцениваемого имущества был применен метод индексации балансовой стоимости. Метод использовался вследствие недостаточности информации о технических характеристиках оцениваемого имущества или отсутствия информации о продаже аналогичного имущества на первичном рынке в открытых источниках.

Стоимость имущества на дату оценки рассчитывается исходя из цены имущества на дату постановки на баланс, скорректированной индексом изменения цен, соответствующим данному типу имущества. Расчет стоимости имущества на дату оценки производился по следующей формуле:

$$\boldsymbol{C}_{\text{вос}} = \boldsymbol{C}_{\text{о}} \times \boldsymbol{I},$$

где:

$\boldsymbol{C}_{\text{о}}$ – Первоначальная балансовая стоимость;

$\boldsymbol{I}$ – индекс (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и датой постановки на баланс;

При определении индекса изменения цен использовались индексы изменения цен, публикуемых на портале ЕМИСС[18] Федеральной Службой Государственной Статистики для различных типов оборудования.

Индекс изменения цен (индекс перехода от стоимости предложения на сответствующую дату к стоимости на дату оценки) рассчитывается по следующей формуле:

$$\mathbf{I} = \boldsymbol{I}_{\text{до}} / \boldsymbol{I}_{\text{дп}},$$

где:

$\boldsymbol{I}_{\text{до}}$ – индекс на дату оценки;

$\boldsymbol{I}_{\text{дп}}$– индекс на дату постановки на баланс.

Табл. 11.2

Индексы изменения цен

Наименование	Индекс на дату постановки на баланс	Индекс на дату оценки	Индекс изменения цен
Мебель	5,626	11,765	2,091

Источник информации: http://www.gks.ru/

Расчет затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости приведен в таблице ниже.

Табл. 11.3

Расчет затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости

№ п/п	Основное средство	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Группа	Индекс на дату оценки	Индекс на дату постановки	Индекс изменения цен	Скидка за переход на вторичный рынок, %	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	02.10.2006	102 617,63	Мебель	11,765	5,626	2,091	16	180 251
Итого									**180 251**

Источник информации: расчеты Оценщика

[18] http://www.gks.ru/

Определение накопленного износа

Величина накопленного износа объекта в общем случае определяется как потеря рыночной стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Общий накопленный износ определялся по формуле:

$$И_н = \mathbf{1} - (\mathbf{1} - И_э) \times (\mathbf{1} - И_{фн}) \times (\mathbf{1} - И_ф)\ ,$$

где:

$И_н$ – накопленный износ;

$И_э$– экономическое (внешнее) устаревание;

$И_{фн}$ – функциональное устаревание;

$И_ф$ – физический износ.

Для определения степени физического износа применяются следующие методы: хронологического возраста; эффективного возраста; средневзвешенного возраста частей машины; корреляционно-регрессионной модели; анализа циклов; ухудшения диагностического параметра; определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение "цена – качество", либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки.

Степень экономического устаревания определяется исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности объекта оценки. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами: рассогласованием между производственными мощностями объекта оценки (единицы оборудования) и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный объект оценки; невозможностью в полной степени использовать исследуемый объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Учет разных видов износа и устаревания в составе накопленного износа зависит от применяемого подхода к оценке. Физический износ определяется при применении всех трех подходов к оценке. Функциональное устаревание при сравнительном подходе самостоятельно не учитывается, если прямое сравнение ведется с более совершенным аналогом, косвенно это устаревание вносится при параметрических корректировках. Функциональное устаревание рассчитывается отдельно при затратном подходе, если оно обнаружено. Функциональное устаревание отдельно не рассчитывается при применении доходного подхода. Экономическое устаревание отдельно рассчитывается при сравнительном и затратном подходах к оценке, в случае его обнаружения. При доходном подходе экономическое устаревание, как правило, отдельно не рассчитывается.

Расчет физического износа

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения характеристик имущества во время его эксплуатации под воздействием многих факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, качество обслуживания и др.

Расчет физического износа производился на основании сборника "Marshall Valuation Service 2002". Хронологический возраст определялся как от даты ввода в эксплуатацию до даты определения стоимости, так и от даты выпуска до даты оценки. А физический износ

принимался, как среднее значение от физического износа по дате ввода и дате выпуска. Нормативные сроки службы для каждой группы имущества определялись на основании данных предприятий изготовителя данного типа имущества справочника Marshall & Swift Section 2002.

Ниже приведена таблица с зависимостью физического износа от хронологического возраста и нормативного срока службы.

Табл. 11.4

Зависимость величины физического износа от хронологического возраста и нормативного срока службы

Хронологический	Нормативный срок службы, лет																		
возраст, лет	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	26	19	16	15	13	11	10	9	8	7	6	6	5	5	4	4	4	3	3
2	53	39	33	31	27	24	21	18	16	14	13	12	11	10	9	9	8	7	7
3	82	60	51	48	43	38	33	28	24	22	20	18	16	15	14	13	12	11	10
4	82,1	82	70	66	59	52	46	39	33	30	27	25	23	21	19	18	17	15	14
5	82,2	82,1	82	77	70	63	57	49	42	38	34	31	29	27	25	23	21	19	18
6	82,3	82,2	82,1	82	77	72	67	59	51	46	42	38	35	32	29	27	25	23	22
7	82,4	82,3	82,2	82,1	81	77	74	67	61	55	50	46	42	38	35	32	30	28	26
8	82,5	82,4	82,3	82,2	81,1	80	78	74	70	63	57	53	49	45	42	38	35	32	30
9	82,6	82,5	82,4	82,3	81,2	80,1	80	78	76	70	64	59	55	51	47	43	40	37	35
10	82,7	82,6	82,5	82,4	81,3	80,2	80,1	80	79	75	71	66	61	57	53	49	46	43	40
11	82,8	82,7	82,6	82,5	81,4	80,3	80,2	80,1	80	78	76	71	67	63	58	54	51	48	45
12	82,9	82,8	82,7	82,6	81,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	78	75	72	69	64	60	56	53	50
13		82,9	82,8	82,7	81,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	78	76	74	69	65	61	58	55
14			82,9	82,8	81,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	78	77	73	69	66	63	60
15				82,9	81,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	79	76	72	69	67	65
16					81,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	78	75	73	71	69
17						80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	79	77	75	73
18							80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	78	77	76
19								80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	79	78
20									80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80	79
21										80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1	80
22											80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2	80,1
23												80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3	80,2
24													80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4	80,3
25														80,9	80,8	80,7	80,6	80,5	80,4
26															80,9	80,8	80,7	80,6	80,5
27																80,9	80,8	80,7	80,6
28																	80,9	80,8	80,7
29																		80,9	80,8
30																			80,9

Источник информации: Справочник "Marshall Valuation Service 2002"

Нормативный срок экономической жизни определялся по методу ГКС, отражающему средние реальные сроки службы

Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание – потеря стоимости в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования.

Существуют два основных признака функционального устаревания.

Первый из них связывают с уровнем затрат на производство оборудования. Производитель, начиная выпуск новой модели машины, обычно стремится не только улучшить ее технические показатели, но снизить себестоимость ее производства. Как правило, это происходит за счет повышения технологичности конструкции современного аналога, использования новых материалов и технологий производства.

Второй показатель функционального устаревания связан с уменьшением расходов на эксплуатацию современного аналога по сравнению с объектом оценки. Обычно это происходит из-за меньшего энергопотребления современного аналога, более высокой

надежности (соответственно меньшими затратами на устранение отказов), увеличением межремонтных сроков, уменьшением обслуживающего персонала и др.

Расчет экономического устаревания

Экономическое устаревание – это потеря стоимости, вызванная общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникации, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Признаков экономического и функционального устаревания выявлено не было, в связи с этим в данном случае совокупный накопленный износ будет равен физическому.

Определение стоимости в рамках затратного подхода

Стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$С_з = С_{до} - С_{до} \times И_н \text{ ,}$$

где:

$С_з$ – стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода;

$С_{до}$ – стоимость затрат на замещение с учетом скидки за переход на вторичный рынок;

$И_н$ – накопленный износ;

Результаты расчета стоимости в рамках затратного подхода приведены в таблице ниже.

Табл. 11.5

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Год выпуска	Нормативный срок службы, лет	Хронологический возрат, лет	Затраты на воспроизводство, либо замещение, руб. (без учета НДС)	Физический износ, %	Накопленный износ, %	Стоимость, в рамках затратного подхода, руб. (без учета НДС)
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	00000149	2006	10	11	180 251	80%	80%	36 050
Итого									**36 050**

Источник информации: Расчеты Оценщика

В результате проведенных расчетов, стоимость оцениваемого имущества, определенная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет (без учета НДС):

36 050

(Тридцать шесть тысяч пятьдесят) руб.

11.4. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

В рамках текущей оценки при оценке каждой единицы движимого имущества Оценщиком был применен затратный или сравнительный подходы. Расчет в рамках доходного подхода не проводился. Взвешивание результатов оценки в рамках каждого из подходов не требуется. Результаты расчета стоимости оцениваемого имущества представлены в таблице ниже.

Табл. 11.1

Согласование рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.	Стоимость в рамках сравнительного подхода (без учета НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб
1	Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж)	00000149	36 050	Не применялся	36 050
2	TV Sharp LC52XD1RU(холл)	00000175	Не применялся	14 941	14 941
Итого					**50 991**

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества по состоянию на дату оценки составляет округленно[19] (без учета НДС):

51 000

(Пятьдесят одна тысяча) руб.

11.5. Определение стоимости оцениваемых объектов

Объект оценки представляет собой нежилое здание площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком, а также объекты движимого имущества расположенные по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24. Ниже в таблице приведена рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Табл. 11.2

Рыночная стоимость оцениваемого объекта

Наименование	Стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание площадью 15 394,0 кв. м с неотделимыми улучшениями и прилегающим земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, д. 24	2 090 399 000
Движимое имущество в составе 2 позиций (Стол HARVARD (кабинет зам.ген.дир. 2 этаж); TV Sharp LC52XD1RU(холл))	51 000
Итого	**2 090 450 000**

Источник информации: расчеты Оценщика

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 367-АА-АА/17 от 11 января 2017 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки округленно[20] составляет (без НДС):

2 090 450 000 руб.

(Два миллиарда девяносто миллионов четыреста пятьдесят тысяч) руб.

[19] Итоговое значение округлено до тысяч рублей

[20] Округлено до тысяч рублей.

12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

GROUP OF COMPANIES SRG

ДОВЕРЕННОСТЬ № 8

г. Москва «12» января 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Консалтинг», ИНН 2221034139, ОГРН 1022200911260, в лице Генерального директора **Олейникова В.А.** , действующего на основании Устава,

настоящей доверенностью уполномочивает Директора Управления по развитию бизнеса направление «Финансовый консалтинг» **Терешина Ивана Владимировича**, паспорт 94 06 730759, выдан Управлением Внутренних Дел г. Глазова и Глазовского района Удмуртской Республики 02.11.2006 г.:

1) Представлять интересы Общества в отношениях с третьими лицами по любым вопросам, связанными с проведением работ по оценке и в области бизнес- планирования, проведения встреч с Заказчиками и Партнёрами , консультирование Клиентов, участие в общественных мероприятиях от имени Общества;
2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки и работ в области бизнес-планирования, сумма которых составляет не более 300 000 (Триста тысяч) рублей;
3) Подписывать от имени Общества Акты приема-передачи документов, Акты приема-передачи Отчета, Акты выполненных работ;
4) Подписывать от имени Общества письма, исходящие из Управления по развитию бизнеса;
5) Подавать и подписывать от имени Общества заявки и другие документы на участие организации в конкурсных тендерных отборах, а также заверять копии документов для предоставления в составе конкурсной документации;
6) Заверять от имени Общества копии документов для получения аккредитации в банках и других организациях;
7) Подписывать от имени Общества результаты работ по оценке,

а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Доверенность № 28 от 01 июля 2016 года считать недействительной.

Подпись Терёшина Ивана Владимировича достоверяю,

Генеральный директор
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг» В.А. Олейников

Подпись

ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
109082, Россия, г. Москва
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
тел./факс: +7 (495) 797-30-31
www.srgroup.ru

РОСГОССТРАХ

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ «РОСГОССТРАХ»

Дополнительное соглашение № 1 к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

г. Москва **«21» апреля 2016 г.**

ПАО СК «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Уполномоченного представителя Страховщика Шалина А.П., действующего на основании Доверенности № 1056-Д от «01» января 2016 г., с одной стороны, и **ООО «ЭсАрДжи-Оценка»**, именуемое в дальнейшем «Страхователь», в лице Генерального директора Олейникова Владимира Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее по тексту - Соглашение) к договору страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года (далее по тексту - Договор страхования) о нижеследующем:

1. По соглашению Сторон раздел **6 «СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ»** Договора страхования изложить в следующей редакции:

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «31» мая 2018 г.

6.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 6.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

6.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нём порядке. Тем не менее, в случае неуплаты очередного страхового взноса или его оплаты в меньшей, чем установлено настоящим Договором страхования, сумме, действие страхования не распространяется на страховые случаи, произошедшие в период времени с 00 часов 00 минут даты, следующей за датой, указанной в настоящем Договоре как дата уплаты очередного страхового взноса до 23.59 часов дня уплаты суммы задолженности.

6.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

6.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

2. В связи с увеличением Срока действия по Договору страхования Страхователь обязуется уплатить дополнительную страховую премию в размере **438.937,00 (Четыреста тридцать восемь тысяч девятьсот тридцать семь и 00/100) рублей.**

Дополнительная страховая премия оплачивается Страхователем единовременно, безналичным перечислением на расчетный счет Страховщика в срок до «01» мая 2016 г., согласно выставленному счету на оплату.

3. Обязательства Сторон, не затронутые настоящим Соглашением, остаются в неизменном виде.

4. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до окончания срока действия Договора страхования.

5. Настоящее Соглашение составлено и подписано в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. Подписи сторон

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П.

Шалин А.П.
Уполномоченный представитель Страховщика

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрДжи-Оценка»

М.П.

Олейников В.А.
Генеральный директор

РОСГОССТРАХ

ПАО «РОСГОССТРАХ»

ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «03» февраля 2016 г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки **№ 19/16/134/933** на основании Заявления Страхователя от «03» февраля. 2016 года и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	**ПАО «Росгосстрах»** Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «ЭсАрДжи-Оценка»** Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика, заключившего со Страхователем трудовой договор, вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату

	В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	**520 000 000,00** (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:	**520 000 000,00** (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 2. Все прочие условия, не оговоренные в Полисе страхования регламентируются упомянутыми выше Правилами страхования, а также Договором страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года. 3. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или положениям Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»
Филиал ПАО «Росгосстрах» в
Москве и Московской области,

/Палин А.П.
(Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

ПАО СК «Росгосстрах»
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3
ИНН: 7707067683, КПП: 997950001, ОГРН:1027739049689

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 2
К ДОГОВОРУ (ПОЛИСУ) № 19/16/134/933
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
ОТ «03» ФЕВРАЛЯ 2016 Г.

Россия, г. Москва «12» января 2017 г.

Настоящим подтверждается, что:

- в связи с переименованием Страхователя Общество с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка» (ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260, место нахождения: 105082, г. Москва,ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11.) на основании Протокола № 38 от 28 декабря 2016 года Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «ЭсАрДжи-Оценка»

с 12 января 2017 г. реквизиты Страхователя в Договоре № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года излагаются в следующей редакции:

Наименование ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»
Место нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
ИНН: 2221034139, КПП: 770101001, ОГРН: 1022200911260
Расч: счёт: 40702810138290030034
в ПАО Сбербанк
Корр. счет: 30101810400000000225
БИК: 044525225
Адрес для корреспонденций: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11

Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 2 экземплярах (1 экземпляр – для Страховщика, 1 экземпляр 1 – для Страхователя), и является неотъемлемой частью Полиса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

СТРАХОВЩИК
ПАО СК «Росгосстрах»

М.П. _____
Уполномоченный представитель
А.П.Шалин
Доверенность № 1056-Д от 01.01.2016 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ
ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»

М.П. _____
Генеральный директор
В.А.Олейников

www.RGS.ru

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Колмыкова Мария Владимировна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 0306 № 261032, выдан 15.08.2006г.
УВД города Тихорецка и Тихорецкого района Краснодарского края

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 11 » января 2013г., регистрационный № 008317

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 11 » января 2017 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0023002 *

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4003418

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Колмыкова Мария Владимировна

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	**10 500 руб. 00 коп. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,035%**		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «10» сентября 2017г.**		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «06» сентября 2017г.**	**по «05» сентября 2018г.**	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек) от страхой суммы. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____ / **М.В.Агаджанова** /

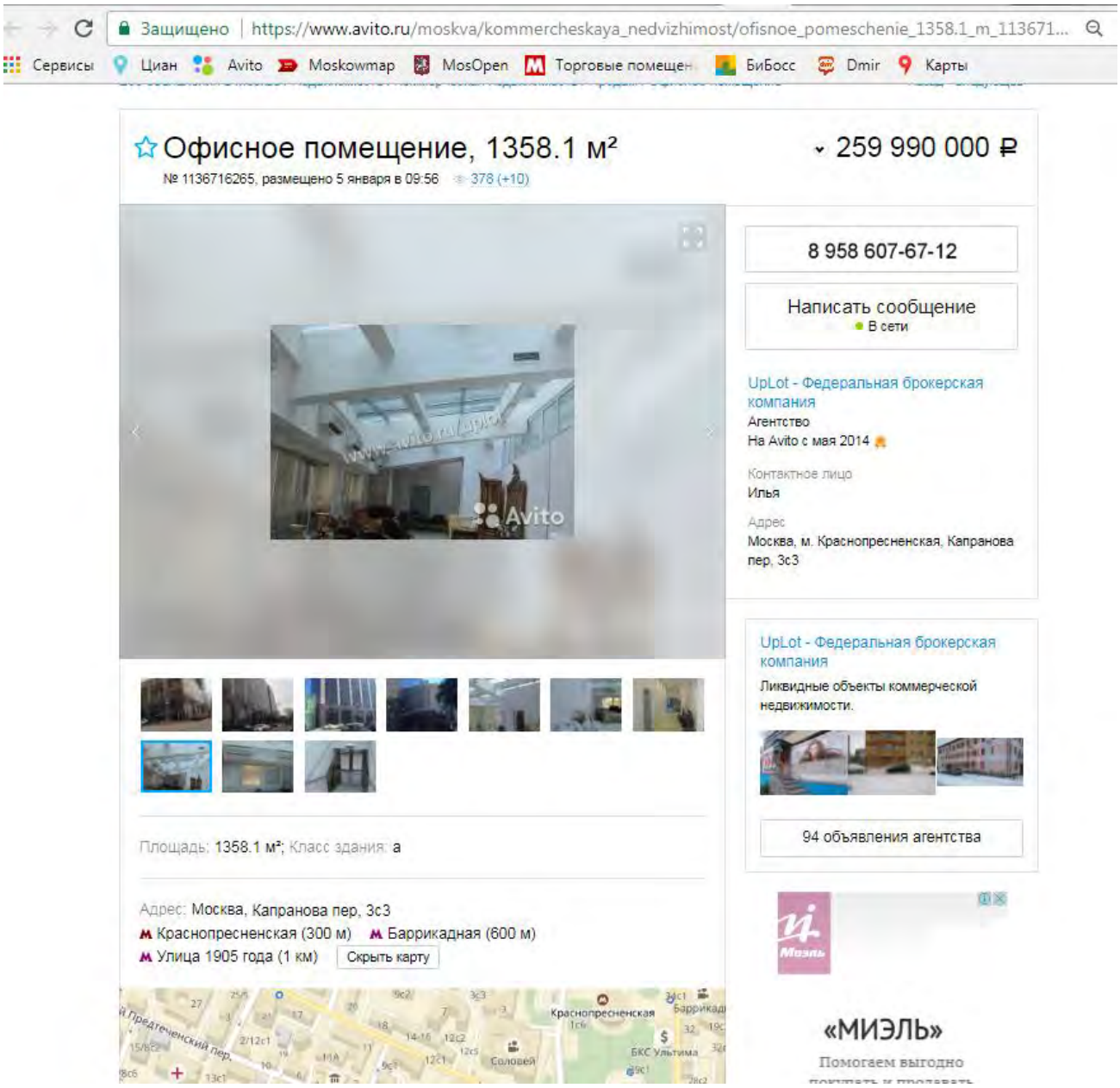
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «05» сентября 2017г.

13. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ ОТЧЕТА

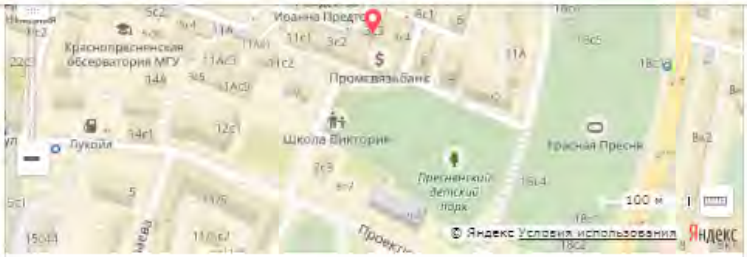
Продажа офисов



Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1358.1_m_113671...

Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

Офисное помещение, 1358.1 м² 259 990 000 ₽ Илья 8 958 607-67-12 Написать сообщение



Описание и характеристики:

помещение расположено на 2 этаже бизнес-центра Премьер Плаза, в Центральном административном округе. Дополнительные вложения не требуются. Коммуникации подведены.

Расположение и инфраструктура:

Бизнес-центр Премьер Плаза расположен в историческом центре Москвы, в непосредственной близости от Дома Правительства РФ (Белого Дома), ряда посольств, недалеко от Делового центра «Москва-Сити», Экспоцентра, Центра международной торговли. Удобный доступ ко всем частям города. Расположение неподалеку от квартала Москва-Сити выгодно отражается на транспортном сообщении бизнес-центра Премьер Плаза с центром столицы. Станция метро Краснопресненская в 5 минутах пешком.

Ближайшая крупная транспортная магистраль - ул. Красная Пресня и Садовое кольцо (в 200 метрах от здания).

Подъезд к зданию осуществляется с набережной Москва-реки, со стороны Садового кольца и переулка Капранова. Из бизнес-центра открывается вид на исторический центр города. Для автомобиля возможно арендовать место в подземном охраняемом паркинге, а для гостей есть наземная крытая парковка на 100 машиномест.

Транспортная доступность - хорошая, которая позволяет признать местоположение объекта оценки выгодным для размещения нежилых зданий офисного назначения.

Капитализация:

Отличный вариант под размещение офиса организации или под сдачу в аренду. Стоимость объекта ниже, чем у аналогов, а также может быть дополнительно снижена в рамках реализации

Звоните сейчас, ответим на все интересующие вас вопросы.

Реклама
Квартиры от 2 млн. рублей. - Московская прописка.
barkli-md.ru/КупитьКва...
САЙТ

Защищено | https://www.cian.ru/sale/commercial/169078553/

Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

Недвижимость в Москве › Коммерческая › Продажа офисов в Москве › ЦАО › Пресненский › метро Улица 1905 года › Шмитовский проезд

сегодня, 09:24 | 0 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 4 680 м²

в бизнес-центре «на Шмитовском проезде, 3с1»

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Шмитовский проезд, 3С1 На карте

Улица 1905 года, 10 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека от
от 8 919 073 ₽/мес
Оставить заявку

5 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
4 680 м²	1 из 3	Свободно	В

Готово к показу! Местоположение здания: Самый центр Москвы. Удобное транспортное сообщение с центральными магистралями города..

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

1 000 000 000 ₽

213 675 ₽ за м²

Следить за изменением цены

PRO

PENNY LANE REALTY Коммерческий отдел

Агентство недвижимости

1541 объявление

+7 926 917-76-27

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

РЕКЛАМА

Элитный ритейл в новом доме
Сформированная торговая галерея на Новослободской
Тел.: (495) 818-97-30

Проектная декларация на рекламируемом сайте

Защищено | https://www.cian.ru/sale/commercial/165169558/

Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

Каталог специалистов | Поиск по карте | Оценка квартир | Журнал | Советы NEW | Вход и ре

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Посуточно | ПИК | 0 | + Добавить об

Бизнес-центры | Торговые центры | Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве › Коммерческая › Продажа офисов в Москве › ЦАО › Тверской › метро Менделеевская › Долгоруковская улица

сегодня, 11:40 | 72 просмотра, 0 за сегодня

Офис (А), от 350 до 4 351 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Долгоруковская ул., 4А | На карте

Менделеевская, 5 мин. пешком

В избранное | Пожаловаться

БАНК ЗЕНИТ

Ипотека от
от 7 761 378 ₽/мес
*Государственный расчёт

Оставить заявку

от 70 000 000
до 870 200 000 ₽

200 000 ₽ за м²

Следить за изменением цены

УСН

PRO

BROKER ESTATE

Агентство недвижимости

1164 объявления

+7 499 394-38-47

+7 968 919-02-34

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
от 350 до 4 351 м²	1 из 8	Свободно	А

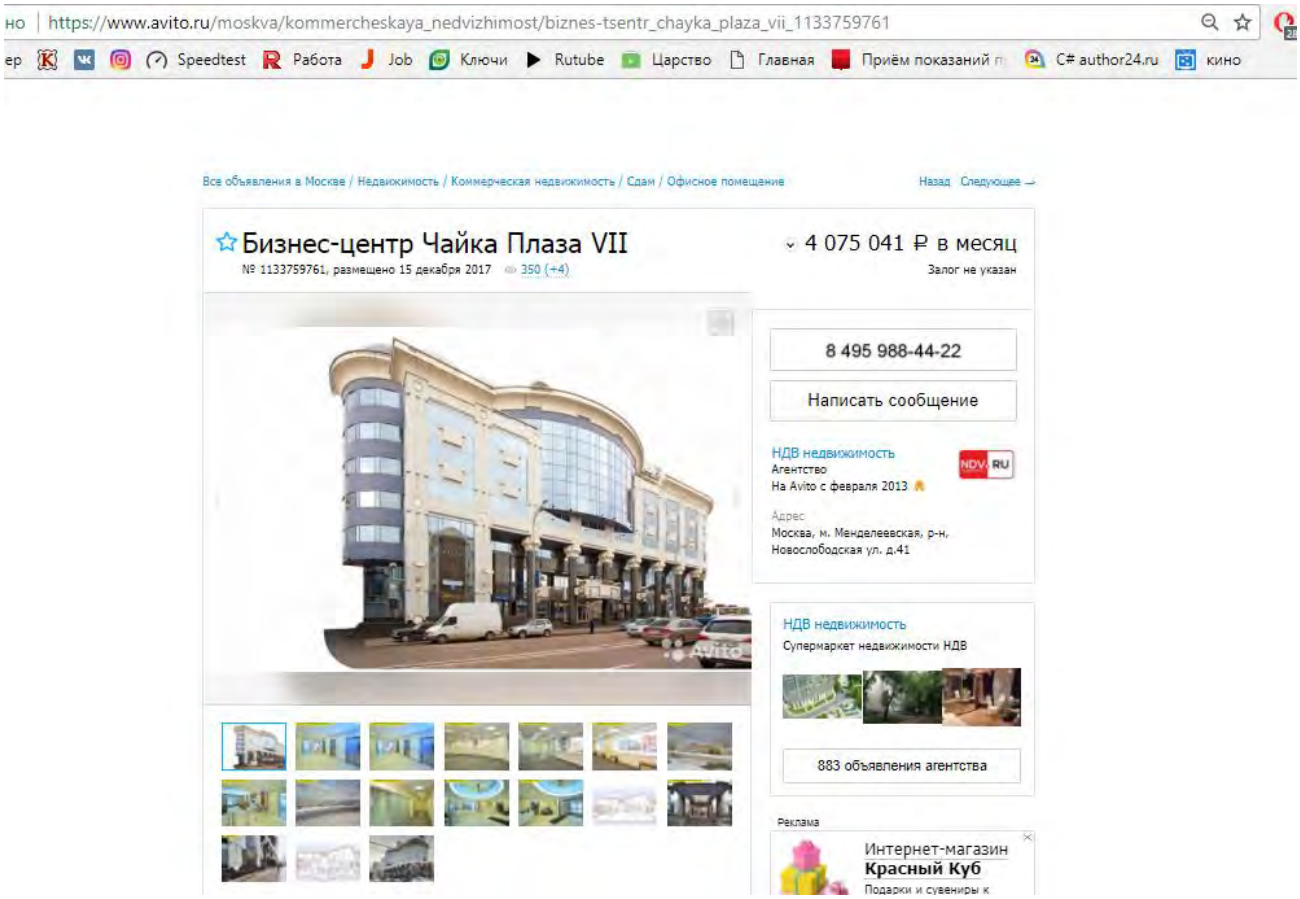
Лот 6185 Продается новое здание престижного класса А 2015 года постройки. Ранее здание занимал банк, на данный момент помещения свободно. Возможно приобретение здания как целиком, так и частями от 350м2. Есть все необходимые коммуникации, центральный ресепшн, лифты. Отличная пешая и транспортная доступность. Есть подземный паркинг.

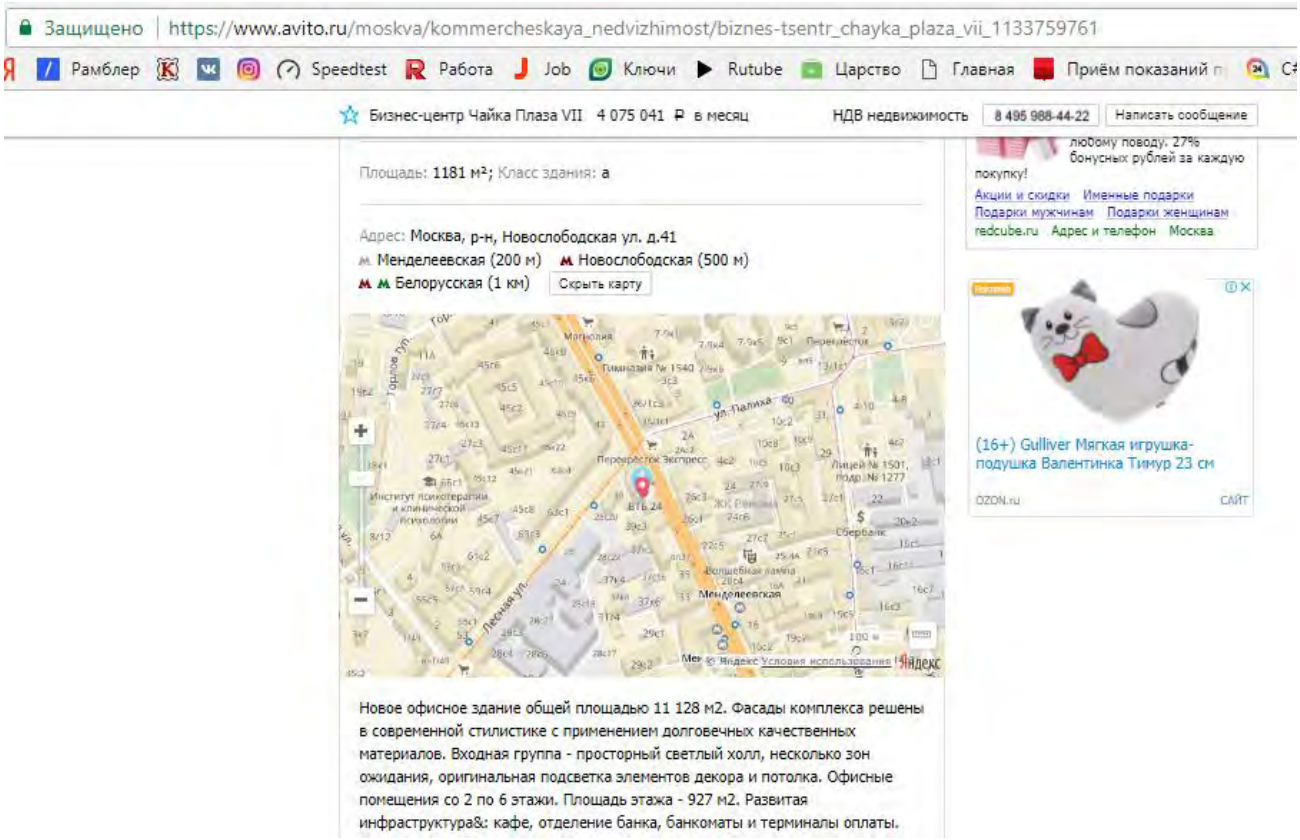
Узнайте больше

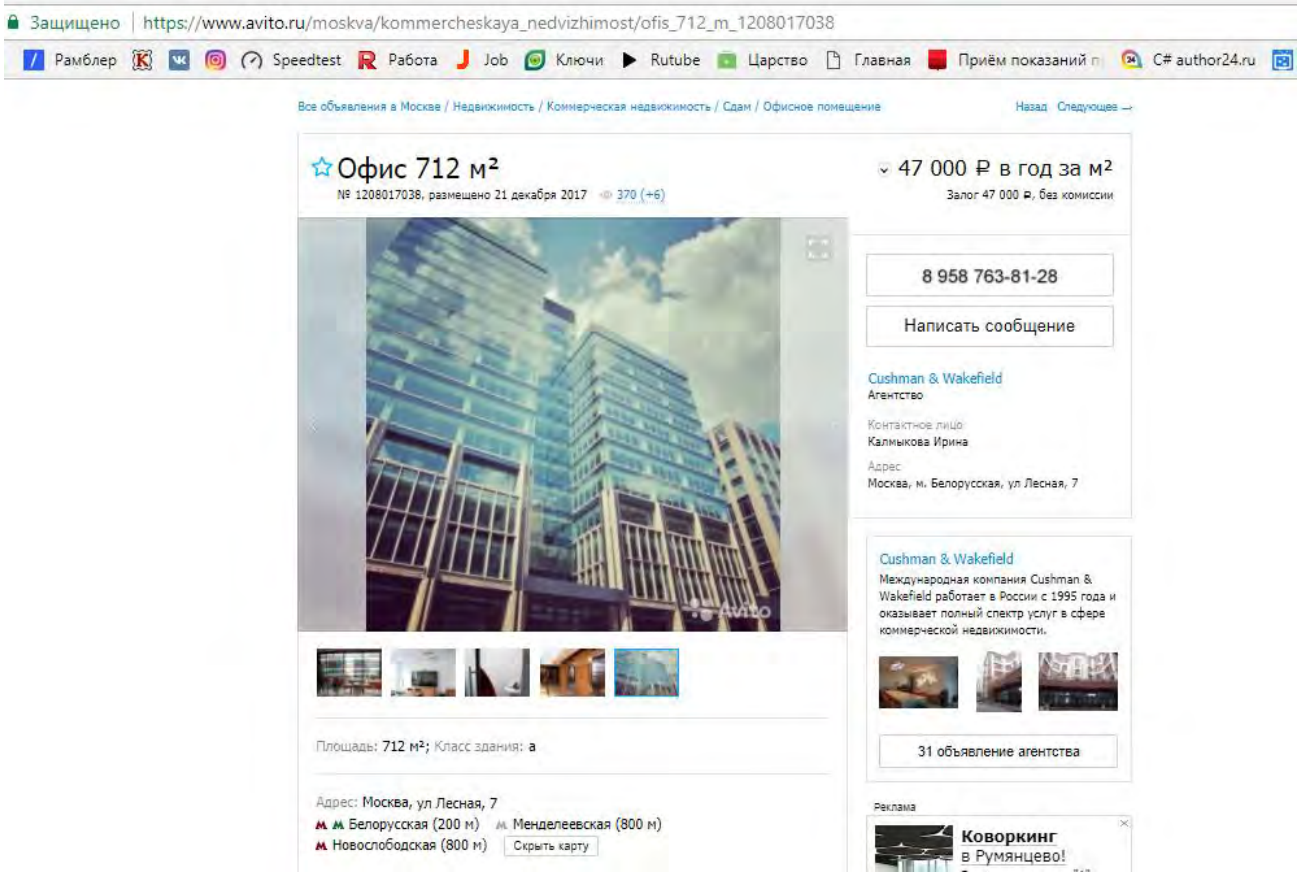
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

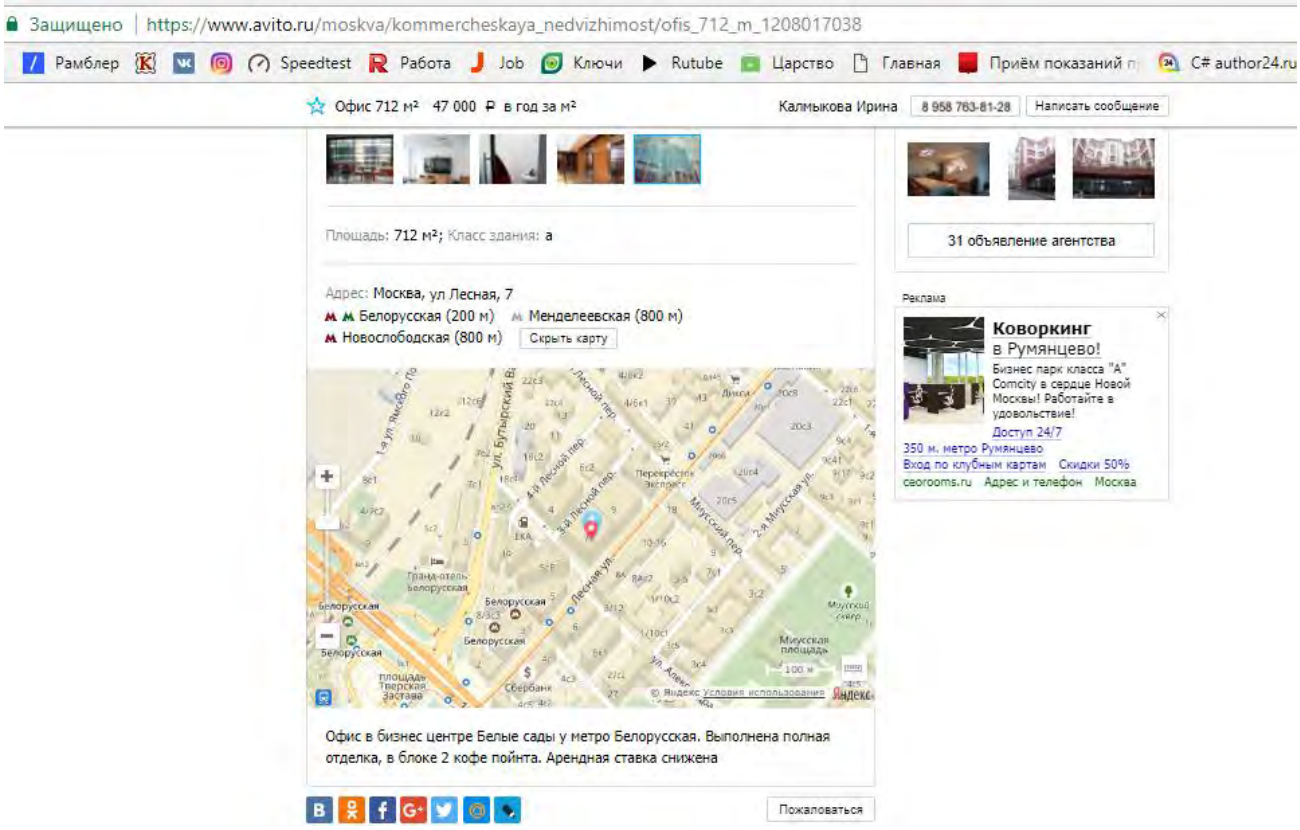
Показать телефон

Аренда офисов






Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_712_m_1208017038
Рамблер Speedtest Работа Job Ключи Rutube Царство Главная Приём показаний C# author24.ru
Все объявления в Москве / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение
Назад Следующее
Офис 712 м²
№ 1208017038, размещено 21 декабря 2017 370 (+6)
47 000 ₽ в год за м²
Залог 47 000 ₽, без комиссии
8 958 763-81-28
Написать сообщение
Cushman & Wakefield
Агентство
Контактное лицо
Калмыкова Ирина
Адрес
Москва, м. Белорусская, ул Лесная, 7
Cushman & Wakefield
Международная компания Cushman & Wakefield работает в России с 1995 года и оказывает полный спектр услуг в сфере коммерческой недвижимости.
31 объявление агентства
Площадь: 712 м²; Класс здания: а
Адрес: Москва, ул Лесная, 7
Белорусская (200 м) Менделеевская (800 м)
Новослободская (800 м) Скрыть карту
Реклама
Коворкинг
в Румянцево!


Защищено | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_712_m_1208017038
Рамблер Speedtest Работа Job Ключи Rutube Царство Главная Приём показаний C# author24.ru
Офис 712 м² 47 000 ₽ в год за м²
Калмыкова Ирина 8 958 763-81-28 Написать сообщение
Площадь: 712 м²; Класс здания: а
31 объявление агентства
Адрес: Москва, ул Лесная, 7
Белорусская (200 м) Менделеевская (800 м)
Новослободская (800 м) Скрыть карту
Реклама
Коворкинг
в Румянцево!
Бизнес парк класса "А" Comcity в сердце Новой Москвы! Работайте в удовольствие!
Доступ 24/7
350 м. метро Румянцево
Вход по клубным картам Скидки 50%
Адрес и телефон Москва
Офис в бизнес центре Белые сады у метро Белорусская. Выполнена полная отделка, в блоке 2 кофе пойнта. Арендная ставка снижена
Пожаловаться

Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/166631694/

Рамблер Speedtest Работа Job Ключи Rutube Царство Главная Приём показаний C# author24.ru

Бизнес-центры Торговые центры Сервис «Официальный представитель»

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Аренда офисов в Москве > ЦАО > Тверской > метро Маяковская > Краснопролетарская улица

вчера, 05:47 8 просмотров, 0 за сегодня

Офис, 700 м²

Москва, ЦАО, р-н Тверской, Краснопролетарская ул., 2/4 На карте

Маяковская, 12 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

20 фото

2 168 250 ₽/мес.

37 170 ₽ за м² в год

Следить за изменением цены

PRO

НДВ - департамент коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости

239 объявлений

+7 495 646-35-33

+7 915 245-66-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/166631694/

Рамблер Speedtest Работа Job Ключи Rutube Царство Главная Приём показаний C# author24.ru

20 фото

Площадь	Этаж	Помещение
700 м²	**2 из 6**	**Свободно**

Бизнес-центр класса А Hermitage Plaza- современный комплекс из 3х зданий этажностью 4-6 этажей. Бизнес-центр объединяет в себе три разноэтажных здания. Все три здания создают между собой внутренний двор, напоминающий вымощенную европейскую улочку. Архитектором проекта стала архитектурная мастерская Сергей Киселев и партнеры. Основное 8-этажное здание, вытянутое вдоль Краснопролетарской улицы, сочетает в себе несколько фасадов. Верхняя часть здания, облицованная благородным юрским камнем нависает над нижней, выполненной из темного кирпича. В нижний ярус интегрированы два фасада небольших домиков исторической застройки начала прошлого века, отделанные клинкерной плиткой. Это оригинальное архитектурное решение стало ключевым сюжетом всего здания. Второе 4-этажное здание, с дорогим структурным остеклением, выходит на Садовое кольцо. Стеклянные прямоугольники, вынесенные вперед от кирпичного фасада, поставлены под углом вверх, что как бы увеличивает количество воздуха. Это здание является своеобразным буфером между исторической усадьбой Остерманов-Толстых и современной застройкой. ЛОТ 39097

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

2 168 250 ₽/мес.

PRO

НДВ - департамент коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости

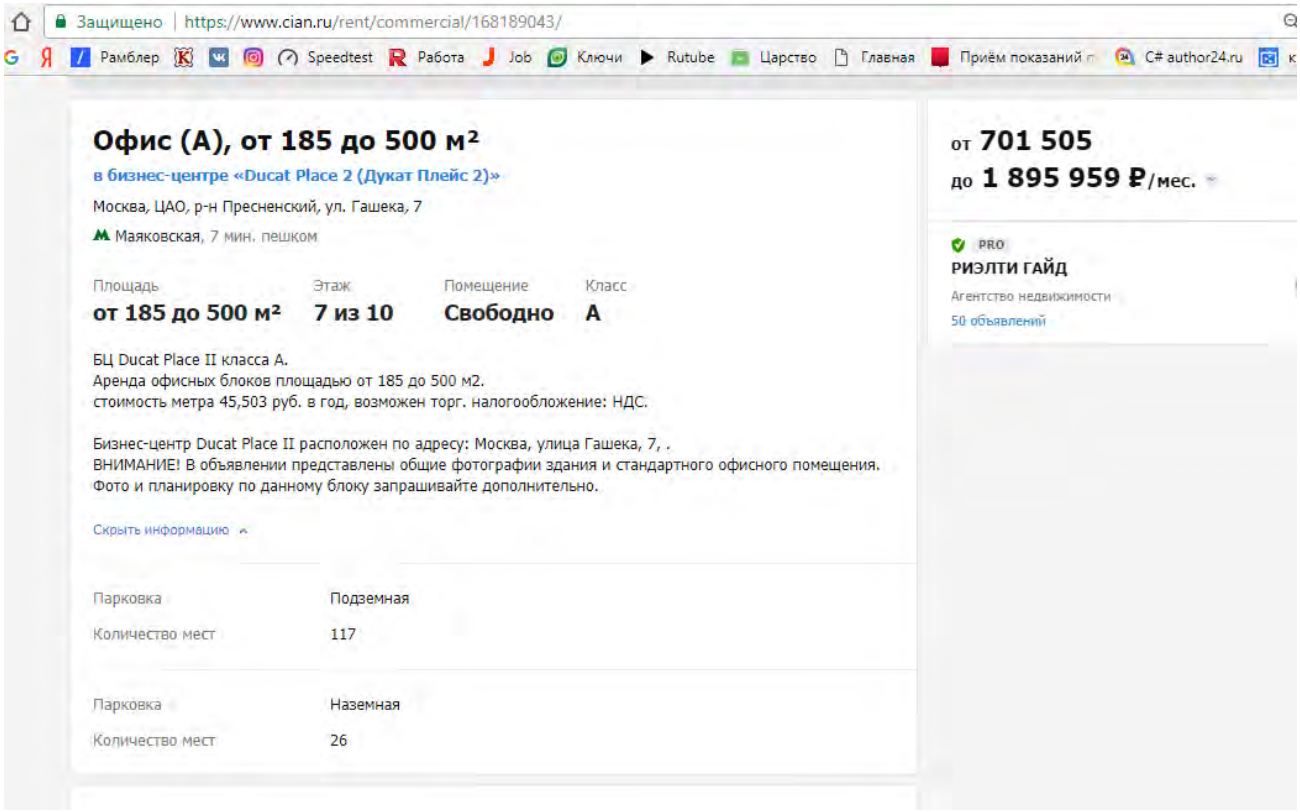
239 объявлений

+7 495 646-35-33

+7 915 245-66-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение


Защищено | https://www.cian.ru/rent/commercial/168189043/
Рамблер
Speedtest
Работа
Job
Ключи
Rutube
Царство
Главная
Приём показаний
C# author24.ru
Офис (А), от 185 до 500 м²
в бизнес-центре «Ducat Place 2 (Дукат Плейс 2)»
Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Гашека, 7
Маяковская, 7 мин. пешком
Площадь
от 185 до 500 м²
Этаж
7 из 10
Помещение
Свободно
Класс
А
БЦ Ducat Place II класса А.
Аренда офисных блоков площадью от 185 до 500 м2.
стоимость метра 45,503 руб. в год, возможен торг. налогообложение: НДС.
Бизнес-центр Ducat Place II расположен по адресу: Москва, улица Гашека, 7, .
ВНИМАНИЕ! В объявлении представлены общие фотографии здания и стандартного офисного помещения.
Фото и планировку по данному блоку запрашивайте дополнительно.
Скрыть информацию
Парковка
Подземная
Количество мест
117
Парковка
Наземная
Количество мест
26
от 701 505
до 1 895 959 ₽/мес.
PRO
РИЭЛТИ ГАЙД
Агентство недвижимости
50 объявлений

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

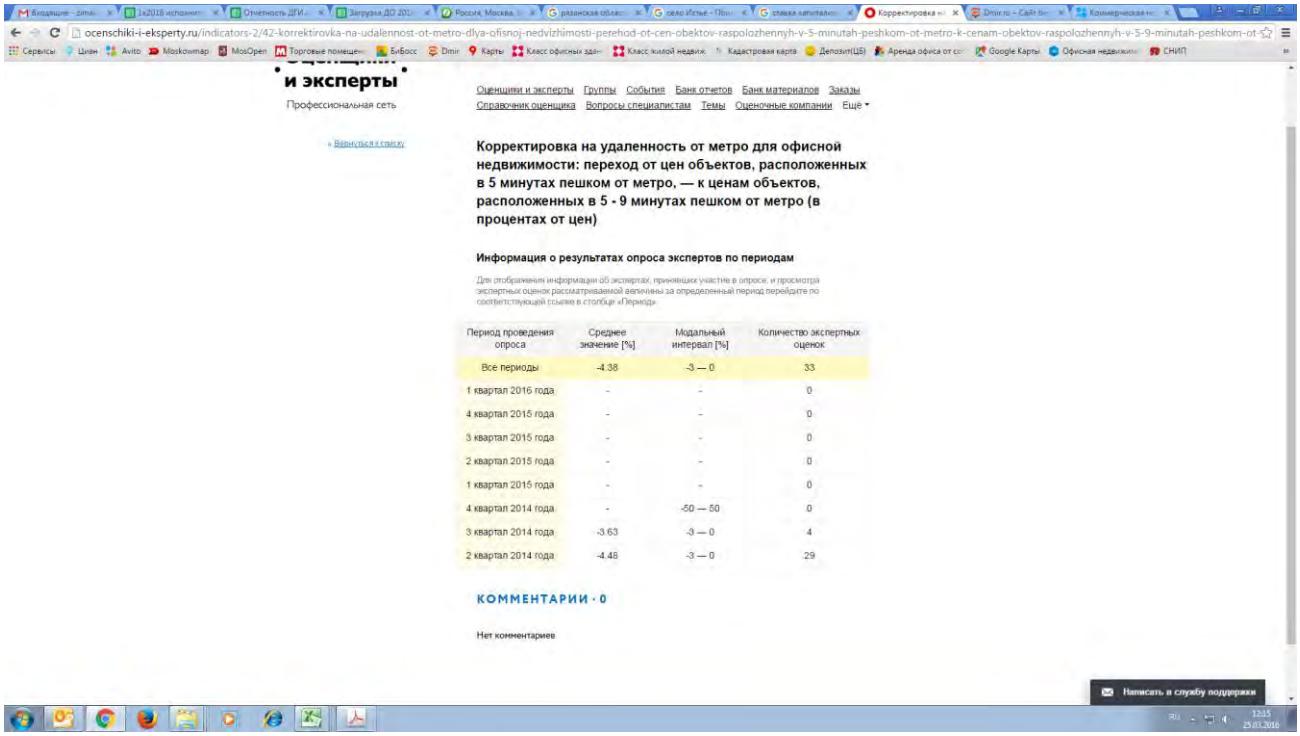
Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9 -10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	**5,8**	**8,0**	**7,3**	**10,8**	**7,3**	**11,2**	**8,3**	**12,4**	**12,4**
	Средние города								
Владивосток	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	6-7 (6,5)	12-14 (13)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)
Омск	6-8 (7)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	10-11 (10,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Ставрополь	6-9 (7,5)	11-12 (11,5)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-16 (14)
Тамбов	5-7 (6)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-14 (12,5)	9-12 (10,5)	12-14 (13)	12-15 (13,5)
Тверь	5-8 (6,5)	10-12 (11)	8-9 (8,5)	11-14 (12,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	12-13 (12,5)	12-15 (13,5)
Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.	**6,5**	**10,3**	**7,9**	**12,0**	**7,5**	**12,2**	**9,8**	**13,1**	**13,5**
	Небольшие города и населенные пункты								
Московская область в ноябре 2017 г.	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	12-14 (12)	6-10 (8)	11-14 (12,5)	9-10 (9,5)	13-15 (14)	12-15 (13,5)
	Крым								
Севастополь	6-10 (8)	11-14 (12,5)	-	11-15 (13)	-	12-14 (13)	-	13-15 (14)	12-20 (16)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные - в июле и декабре.

Метро офис



ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/42-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-

и эксперты

Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще

« Вернуться к списку

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 5 - 9 минутах пешком от метро (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период»

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-3.63	-3 — 0	4
2 квартал 2014 года	-4.48	-3 — 0	29

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/43-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-10-14-minutah-peshkom-

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Еще

« Вернуться к списку

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 10 - 14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

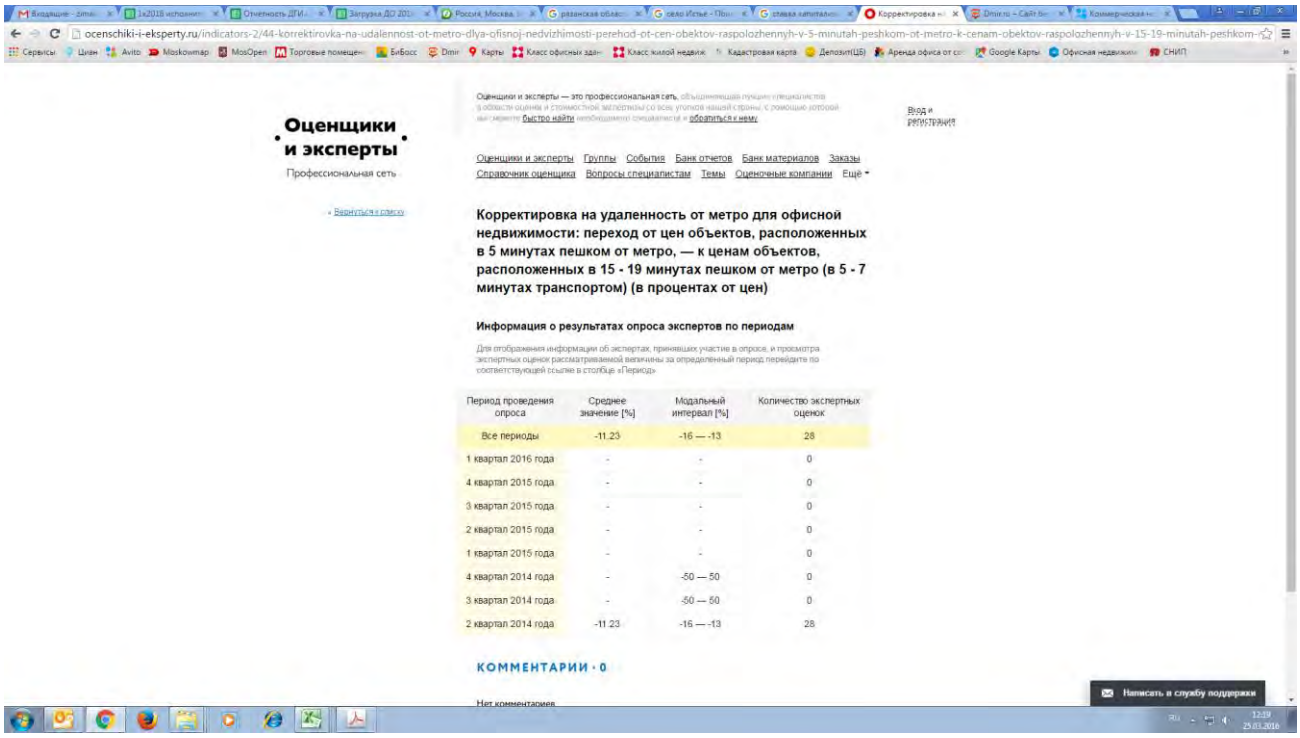
Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период»

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-8.07	-6 — -3	29

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки



ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/44-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-15-19-minutah-peshkom-

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

« Вернуться к списку

Оценщики и эксперты | Группы | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы | Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 15 - 19 минутах пешком от метро (в 5 - 7 минутах транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

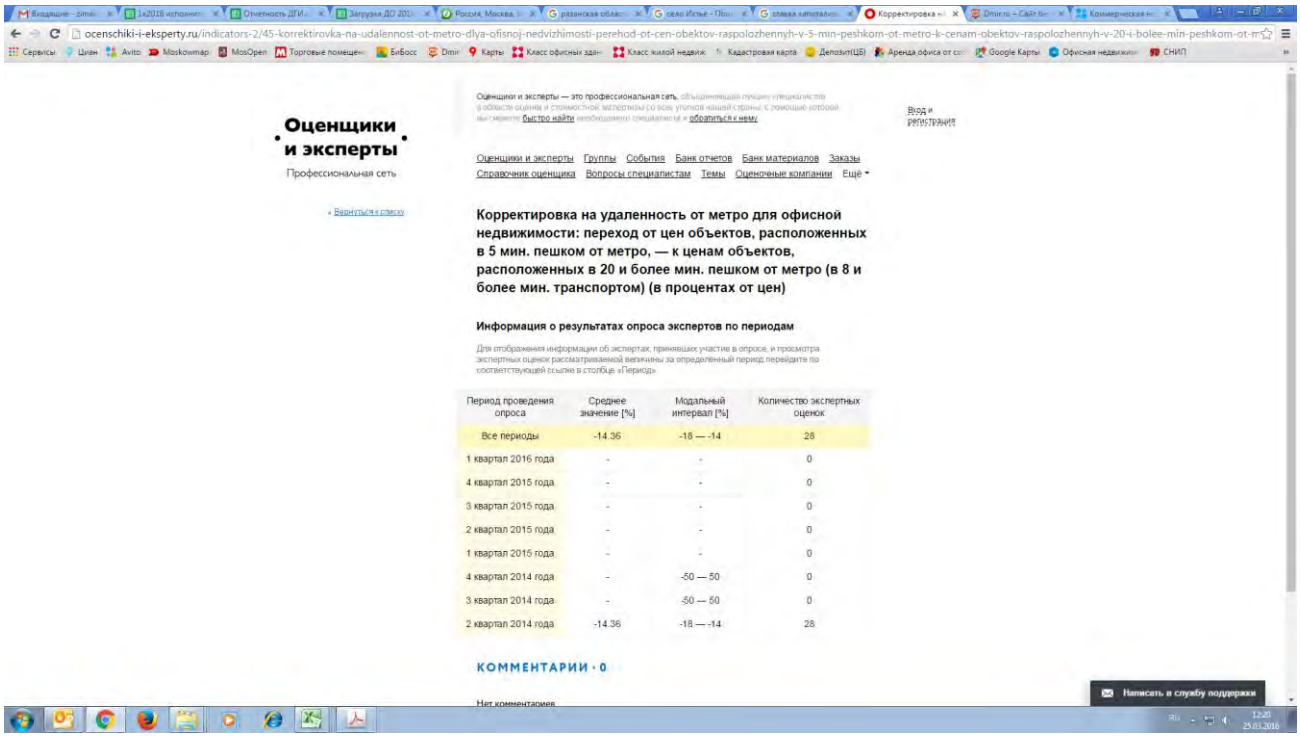
Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период»

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-11.23	-16 — -13	28

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки



ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/45-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-min-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-20-i-bolee-min-peshkom-ot-m

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

Вход и регистрация

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

« Вернуться к списку

Оценщики и эксперты | Группы | События | Банк отчетов | Банк материалов | Заказы | Справочник оценщика | Вопросы специалистам | Темы | Оценочные компании | Ещё

Корректировка на удаленность от метро для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро, — к ценам объектов, расположенных в 20 и более мин. пешком от метро (в 8 и более мин. транспортом) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период»

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
2 квартал 2014 года	-14.36	-18 — -14	28

КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев

Написать в службу поддержки

Площадь офис

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-pereh

Циан Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещен... БиБосс Dmir Карты Класс офисных зда...

перты

ональная сеть

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 100 до 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-7.75	-6 — -3	51
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-50 — 50	0
3 квартал 2014 года	-8.5	-12 — -9	8
2 квартал 2014 года	-7.6	-6 — -3	43

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-pereh

Циан Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещен... БиБосс Dmir Карты Класс офисных зда...

ксперты

ссиональная сеть

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

« Вернуться к списку

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 500 до 2 500 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.81	-13 — -10	101
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-13.91	-13 — -10, -5 — -2	15
2 квартал 2015 года	-15.12	-16 — -9	13
1 квартал 2015 года	-13.28	-12 — -10	9
4 квартал 2014 года	-12.3	-16 — -14	15
3 квартал 2014 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2014 года	-12.67	-13 — -10	42

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-pereh

Циан Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещен... БиБосс Dmir Карты Класс офисных зда...

цики
ерты
льная сеть

нуться к списку

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 2 500 до 5 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-18.33	-22 — -18	48
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-	0
3 квартал 2014 года	-15.69	-22 — -17	8
2 квартал 2014 года	-18.86	-18 — -14	40

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-pereh

ian Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещен... БиБосс Dmir Карты Класс офисных зда...

цики
ерты
ьная сеть

Оценщики и эксперты — это профессиональная сеть, объединяющая лучших специалистов в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему.

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

ться к списку

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью от 5 000 до 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-24.39	-26 — -22	46
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-	0
4 квартал 2014 года	-	-80 — 50	0
3 квартал 2014 года	-19.13	-27 — -22	8
2 квартал 2014 года	-25.5	-28 — -24	38

ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-pereh

Циан Avito Moskowmap MosOpen Торговые помещен... БиБосс Dmir Карты Класс офисных зда...

Корректировка на общую площадь для офисной недвижимости: переход от цен объектов площадью до 100 кв. м — к ценам объектов площадью более 20 000 кв. м (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-26.72	-32 — -19	70
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-21.14	-23 — -15	7
4 квартал 2014 года	-23.32	-31 — -25	19
3 квартал 2014 года	-21.93	-25 — -20	7
2 квартал 2014 года	-30.43	-32 — -26	37

Тип недвижимости

Корректировка на тип здания для офисной недвижимости: переход от цен ОСЗ — к ценам встроенных помещений (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-8.01	-8 — -5	101
Последний год***(1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(3 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Паркинг

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/53-korrektirovka-na-nalichie-parkovki-dlya-ofisnoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-s-park

Speedtest Работа Job Ключи Rutube Царство Главная Приём показаний п C# author24.ru

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Наверх

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-7.78	-8 — -5	99
Последний год***(1 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие***(3 кв. 2017 г. - 4 кв. 2017 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2017 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

Состав площадей

7	оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,05	1,36	**1,19**
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,00	2,84	**2,38**
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,30	**1,10**
10	Лабораторные здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,95	1,38	**1,15**
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,47	2,13	**1,77**
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,85	1,13	**0,98**
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,24	1,72	**1,46**
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,78	1,09	**0,92**
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,60	2,22	**1,88**
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,16	2,81	**2,46**

Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии — к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии (в процентах от цен)

Наве

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.04	-12 — -9	103
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2015 года	-13.85	-12 — -9	17
1 квартал 2015 года	-12.11	-12 — -10	9
4 квартал 2014 года	-11.67	-11 — -9	18
3 квартал 2014 года	-11.21	-16 — -9	7

Класс

office.realty-guide.ru/blocks/?key=877789&sell=0

Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

Поиск по карте | Поиск по параметрам | Каталог БЦ | Новости бизнес-центров | Наши новости | О путеводителе

Лот № 877789 **Аренда: Офис 280 м² по 24 000 руб. за м²**

БЦ Бригантина-Холл | Класс: А

Основные характеристики

Вид предложения	Аренда
Тип предложения	офис
Площадь, м²	280
Коридорный коэффициент, %	5
Арендуемая площадь, м²	294
Состояние помещения	готовое к въезду
Тип планировки	смешанная
Свободен	Да

Условия аренды

Цена, руб./м²/год	24 000
Налогообложение	НДС
Цена за месяц, руб.	588 000
Стоимость подземной парковки	15000
Тип договора	прямая аренда
Срок договора	Краткосрочный или долгосрочный

Расположение

office.realty-guide.ru/blocks/?key=903286&sell=0

Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

Поиск по карте | Поиск по параметрам | Каталог БЦ | Новости бизнес-центров | Наши новости | О путеводителе

Лот № 903286 **Аренда: Офис 175.6 м^2 по 23 000 руб. за м^2**

БЦ Салют | Класс: В

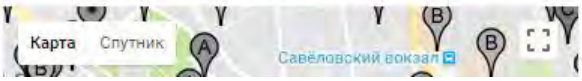
Основные характеристики

Вид предложения	Аренда
Тип предложения	офис
Площадь, м^2	175.6
Коридорный коэффициент, %	0
Арендуемая площадь, м^2	175.6
Состояние помещения	готовое к въезду
Тип планировки	смешанная
Свободен	Да

Условия аренды

Цена, руб./м^2/год	23 000
Налогообложение	НДС
Цена за месяц, руб.	336 566.67
Стоимость наземной парковки	8000
Стоимость подземной парковки	0
Парковочный коэффициент	0
Тип договора	прямая аренда
Срок договора	Краткосрочный или долгосрочный

Расположение



Инфраструктура

office.realty-guide.ru/blocks/?key=883675&sell=0

Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

бизнес-центры Москвы

Арендаторам | Покупателям | Владельцам

Поиск по карте | Поиск по параметрам | Каталог БЦ | Новости бизнес-центров | Наши новости | О путеводителе

Лот № 883675 **Аренда: Офис 411 м^2 по 20 000 руб. за м^2**

БЦ Ямское Плаза | Класс: А

Основные характеристики

Вид предложения	Аренда
Тип предложения	офис
Площадь, м^2	411
Коридорный коэффициент, %	9.489051094891
Арендуемая площадь, м^2	450.
Состояние помещения	готовое к въезду
Тип планировки	кабинетная
Свободен	Да

Условия аренды

Цена, руб./м^2/год	20 000
Налогообложение	УСН
Цена за месяц, руб.	750 000.
Стоимость наземной парковки	10000
Тип договора	прямая аренда
Срок договора	Краткосрочный или долгосрочный

Расположение

Инфраструктура

office.realty-guide.ru/blocks/?key=869892&sell=0

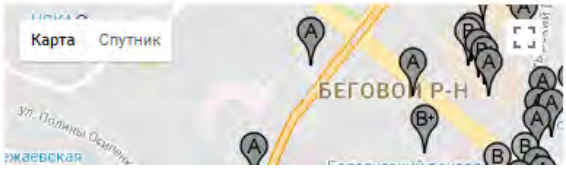
Сервисы | Циан | Avito | Moskowmap | MosOpen | Торговые помещен | БиБосс | Dmir | Карты

Поиск по карте | Поиск по параметрам | Каталог БЦ | Новости бизнес-центров | Наши новости | О путеводителе

Лот № 869892 **Аренда: Офис 241 м² по 19 000 руб. за м²**

БЦ Каскад | Класс: В

Расположение



Основные характеристики

Вид предложения	Аренда
Тип предложения	офис
Площадь, м²	241
Коридорный коэффициент, %	0
Арендуемая площадь, м²	241
Деление от, м²	106
Состояние помещения	готовое к въезду
Тип планировки	кабинетная
Свободен	Да

Условия аренды

Цена, руб./м²/год	19 000
Налогообложение	НДС
Цена за месяц, руб.	381 583.33
Стоимость наземной парковки	7000
Парковочный коэффициент	150
Тип договора	прямая аренда
Срок договора	Краткосрочный или долгосрочный

Инфраструктура

Этаж	2
Этажность	7

Операционные расходы

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10.2017 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода. Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги, страхование.

по опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statrielt,на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
1	Торговые помещения и здания	0,19	0,30	**0,24**
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,17	0,29	**0,22**
3	Складские помещения и здания	0,14	0,23	**0,18**
4	Производственные помещения и здания	0,17	0,29	**0,22**

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "22" августа 2012 года

Документы-основания: • Договор аренды земли от 30.01.1997 №М-01-007887

• Акт приемки инвестором законченного строительством объекта от заказчика от "14" апреля 2006г

• Распоряжение Префекта ЦАО от 10.08.2006г. № 3684-р

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО", ИНН: 7707289100, ОГРН: 1027700003055, дата гос.регистрации: 24.11.2000, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770701001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Долгоруковская, д.23А, строен.1

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: нежилое, 12 - этажный (подземных этажей - 1), общая площадь 15 394 кв.м, инв.№ 616/31, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ул.Красная Пресня, д.24

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/151/2012-814

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" августа 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-11/151/2012-814

Регистратор Мишининская О. В.

М.П. (подпись)

77-АО 221103

РФ

МОСКВА
77

III кат. сложн.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Кварт. №	616
Инвент. №	31
Шифр фонда	
Шифр проекта	ШЛ.

Б. административно-торговое на _____
(назначение здания) (вместимость)

по ул. Красная Пресня дом № 24 ~~стр. корп.~~ № —

Центрального АО г. Москвы

1. Общие сведения

Владелец ООО "Бизнес клуб „ЭЛРОЗИЧКАЯЮ"

S=15408,6 м² Число этажей 12

Год постройки 2006 переоборудовано / надстроено _____ в _____ г. Год последнего кап. ремонта _____ г.

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Материал крыши мягкая, рулонная площадь крыши 2079 кв. м

Фасад облицовка плитами керам. гранита площадь фасадов 15394,0 кв. м

Число лестниц 4 шт.; их уборочная площадь _____ кв. м

Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. _____ кв. м

Объем 64054 куб. м

Общая площадь по зданию 15408,6 кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 15408,6 кв. м

из них:

а. Жилые помещения: Общ. площ. _____ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий _____ кв. м

жилой площади _____ кв. м

Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кондоминиума _____ кв. м

А. Распределение жилой площади

ЛИНИЯ СГИБА

№ п/п	Жилая площадь находится	Количество: жилых квартир	Количество: жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Текущие изменения: количество: жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая	Текущие изменения: количество: жилых квартир	Текущие изменения: количество: жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	в том числе и жилая
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	В квартирах												
2	В помещен. коридорн. системы												
3	В общежитиях												
4	Служебная жилая площадь												
5	Маневренная жилая площадь												
6	Итого												
	Из общего числа жилой площади находится:												
	а) в мансардах												
	б) в мезонинах												
	в) в цокольных этажах												
	г) в подвалах												
	Итого												

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. сист.)

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: об. пл. без уч. балк. и лодж.	Текущие изменения: жилая площадь	Текущие изменения: число квартир	Текущие изменения: об. пл. без уч. балк. и лодж.	Текущие изменения: жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Однокомнатные										
2	Двухкомнатные										
3	Трехкомнатные										
4	Четырехкомнатные										
5	Пятикомнатные										
6	Шестикомнатные										
7	В семь и более комнат										

I. Нежилые помещения: общая площадь 15394,0 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения							
						общая		основная		общая		основная	
		всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. арен-дуем.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.	всего	в т.ч. аренд.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Тип жилого в н/ж пом.												
	(гостиница, казарма и т.д.)												
2	Торговая	2899,3		2431,8									
3	Производственная												
4	Складская												
5	Бытового обслуж.												
6	Гаражи												
7	Учрежденческая	11538,3		8307,3									
8	Обществ. питания												
9	Школьная												
10	Учебно-научная												
11	Лечебно-санитарн.												
12	Культ.-просветит.												
13	Детские сады и ясли												
14	Театров и зрел. предпр.												
15	Творческие мастерские												
16	Профтехобразования	952,0		770,9									
17	Прочая												

Итого: 15394,0 11510,0

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая _____, основная _____ 2. Цокольн. эт.: общая _____, основная _____,

площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд _____ кв. м

№ п/п	Использование помещений	Всего	Основная	Текущие изменения			
				всего	основная	всего	основная
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Учрежденческая:						
	а) жилищная контора						
	б) комн. детские, дружин. и др.						
2	Культурно-просветительная:						
	а) кр. уголки, клубы, библиотеки						
3	Прочая:						
	а) мастерские						
	б) склады жилищн. контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
	Итого						

II. Благоустройство общей и жилой / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Водопровод	Канализация: Местная	Канализация: Центральная	Отопление: Печное	Отопление: Печное-газовое	Центральное: От АГВ	Центральное: От ТЭЦ	От собственной котельной: На твёрд. топливе	От собственной котельной: На газе	От групп. или кварт. котельной: На твёрд. топливе	От групп. или кварт. котельной: На газе	Калориферное	Ванны: С горячим водоснабжением	Ванны: С газовыми колонками	Ванны: С дровяными колонками	Ванны: Без колонок и горячей воды	Горячее водоснаб.: От колонок	Горячее водоснаб.: Центральное	Газоснабжение: Баллонное	Газоснабжение:	Мусоропровод	Лифты: Пассажирский	Лифты: Грузовой	Напряжение электросети (вольт): 127	Напряжение электросети (вольт): 220	Группа благоустройства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	
	15408,0		15408,0				15408,0											15408,0				А 15408,0			15408,0	II
	15394,0		15394,0				15394,0											15394,0				15394,0			15394,0	II

III. Исчисление площадей и объёмов основной и отдельных частей строений и пристроек

№ или литер по плану	Наименование	эт.	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота, (м)	Объём, (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
	основное	1эт		253,6	2,63	667
	основное	1эт		1349,0	3,77	5086
	основное	2-3эт		1758,0	7,07	12429
	основное	4эт		1772,2	3,83	6787
	основное	5эт		1747,2	3,82	6674
	основное	6эт		1466,4	3,55	5206
	основное	7эт		1223,0	3,50	4281
	основное	8-10эт		1093,6	10,60	11592
	основное	11-12эт		660,2	6,14	4054
	тех. этаж			252,2	2,63	663
	лифт. шахты			80,8		
	пристройка	1эт		38,2	3,77	144
		2-11эт		28,8	35,44	1021
	зимний сад	2эт		89,3	3,84	343
						64051

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Площадь застройки: S = 1721,6
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приямники, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. I | Средняя жилая площадь квартиры | Сборник № 28

вид внутренней отделки повышен. | Средняя внутренняя высота помещений | Таблица № 93

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		монолитн. ж/б	хорошее	3		3		
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки		монолитн. ж/б	хорошее	27		27		
3	Перекрытия:	чердачные	монолитн. ж./б	— " —	11		11		
		междуэтажные	монолитн. ж/б	хорошее					
		подвальные	монолитн. ж/б	— " —					
4	Крыша		плоская, рулонная	хорошее	5		5		
5	Полы		керамич. гранит, паркет, линолеум, керамич плитка	хорошее	8		8		
6	Проёмы:	оконные	стеклопакеты	хорошее	6		6		
		дверные	деревянные и металлические						
7	Отдел. работы:	Наружная отделка	облицовка плитами	хорошее	5	+2,7	7,7		
		архитект. оформл. а. б.	керам. гранита						
		Внутрен. отделка а. б.	стен. обои, водоэм. краска, облиц. керам. плиткой	хорошее					
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	ТЭЦ		20		20		
		Печное отопл.							
		Водопровод	централизованное						
		Канализация	централизованное						
		Радио							
		Телефон	АТС						
		Телевидение		хорошее					
		Ванны: с газовой колон.							
		с дровян. колон.							
		с горяч. водосн.							
		Горячее водоснаб.	централизованное						
		Вентиляция	приточно-вытяжная						
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты	пассажирские						
		Электроосвещение	электричество						
9	Разные работы		ступени, отмостки		15		15		
				Итого		+2,7	102,7		0%
				процент износа (гр. 9)х100					
				удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. _____ Средняя жилая площадь квартиры _____ Сборник № _____

вид внутренней отделки _____ Средняя внутренняя высота помещений _____ Таблица № _____

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Произведение процента износа на удельный вес конструктивных элементов делённое на 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачные							
	Перекрытия: междуэтажные							
	Перекрытия: подвальные							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проёмы: оконные							
	Проёмы: дверные							
7	Отдел. работы: Наружная отделка архитект. оформл. а. _____ б. _____							
	Отдел. работы: Внутрен. отделка а. _____ б. _____							
8	Санитарные и электротехнические работы: Центр. отопление							
	Печное отопл.							
	Водопровод							
	Канализация							
	Радио							
	Телефон							
	Телевидение							
	Ванны: с газовой колон.							
	Ванны: с дровян. колон.							
	Ванны: с горяч. водосн.							
	Горячее водоснаб.							
	Вентиляция							
	Газоснабжение							
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Электроосвещение							
9	Разные работы							
			Итого	100				
			процент износа (гр. 9)х100					
			удельный вес (гр. 7)					

Процент износа, приведённый к 100 по формуле

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

VI. Техническое описание холодных пристроек

Литер по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценив. объекта в %	Износ в %		
								Проёмы:										
			Фундаменты	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	оконные	дверные	отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнические устройства	прочие работы						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		

№ или литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах: на высоту помещен.	на среднюю площадь квартиры	на эт.	на отклонен. от группы капитальн.	на объем строения		удельн. вес строен. после поправок	Стоим. ед. изм. после примен. поправ. коэф.	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	основное	28	93	30,01	1,02			0,95				0,96	28,80	15000	432200	0%	432200
													27,36	49051	1342035	0%	1342035
														Всего			

Работу выполнил _____ _____
(должность) (подпись)
«___» _____ 20__ г.
Проверил бригадир _____
(подпись)
«___» _____ 20__ г.
Начальник Бюро _____
(подпись)
«___» _____ 20__ г.

Зак. N93 10 000321
Поэтажный план составлен по состоянию на:
«27» 01 2009 г.
П/план снял Королёва Я.
Проверил Яшмова Н. В.
«11» 02 2009 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

«___» ____ 20__ г.	«___» ____ 20__ г.	«___» ____ 20__ г.	«___» ____ 20__ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования		Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте: всего	в том числе: ремонт	в том числе: смена	цена за единицу: ремонт	цена за единицу: смена	сумма в руб.	Выполнено: 20___ г.	20___ г.	20___ г.
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Фундаменты													
2	Стены		куб. м											
3	Стены		кв. м											
4	Перегородка дерев.		кв. м											
5	Перегородка несгораем.		кв. м											
6	Крыша Перекрытия	чердачные	кв. м											
7		междуэтажные	кв. м											
8		санузлов	кв. м											
9		подвальные	кв. м											
10		стропила	кв. м											
11		обрешетка	кв. м											
12		кровля	кв. м											
13		водосточные трубы	п/м											
14		внутрен. водосток	п/м											
15	Полы	дощатые	кв. м											
16		паркетные	кв. м											
17		линолеум или синт.	кв. м											
18		плиточные	кв. м											
19		прочие	кв. м											

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

1	2			3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	Проемы	оконные перепл.		кв. м											
21		двери внутрен.		шт.											
22		двери наружные		шт.											
23	Фасад — наружн. отделка			кв. м											
24	Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отоп.	п/м											
25			радиаторы	секц.											
26			панельное или калориферное	кв. м											
27			печи на твердом или газов. топл.	шт.											
28		водопровод	АГВ колонки	шт.											
29			умывальники	шт.											
30			раковины	шт.											
31			водопров. трубы	п/м											
32		канализ.	унитазы	шт.											
33			смывные бачки	шт.											
34			канализац. трубы	п/м											
35		трубы горяч. водосн.		п/м											
36		ванны		шт.											
37		души		шт.											
38		колонки газ. или на тверд. топл.		шт.											
39		трубы газовые		п/м											
40		плиты	газовые 2-х конф.	шт.											
41			газовые 4-х конф.	шт.											
42			электрические	шт.											
43		телевидение		общая антенна											
44		лифты		шт.											
45		световая электропр.		п/м											
46		силовая электропр.		п/м											
47		вводные устройства		шт.											
48		электрощитов		шт.											
49		вентиляц. стволы и трубы		п/м											
50		мусоропр. стволы		п/м											
51	Прочие работы	балконы/лоджии		шт.											
52		эркеры		шт.											
53		лестницы	ступени	шт.											
54			площадки	кв. м											
55			ограждения	п/м											
56		мусоросб. камеры		шт.											
57		бойлерные		шт.											
58		тепловые узлы		шт.											
59		водоподкачки		шт.											

Потребность в капремонте по строению _____ руб.

« ___ » _____ 20 _____ г. Работу выполнил _____
(должность, Ф.И.О., подпись)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	2

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

"23" января 2015 г. № 77/501/15-41510	
Кадастровый номер:	77:01:0004023:1031
Номер кадастрового квартала:	77:01:0004023
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	123022 Москва, р-н Пресненский, ул Красная Пресня, д 24		
2	Основная характеристика:	площадь	15394.0	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)		—	
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	12	1	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Монолитные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2006		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	3453398673.58		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	4305001		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве		

Инженер		П. С. Бавкунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

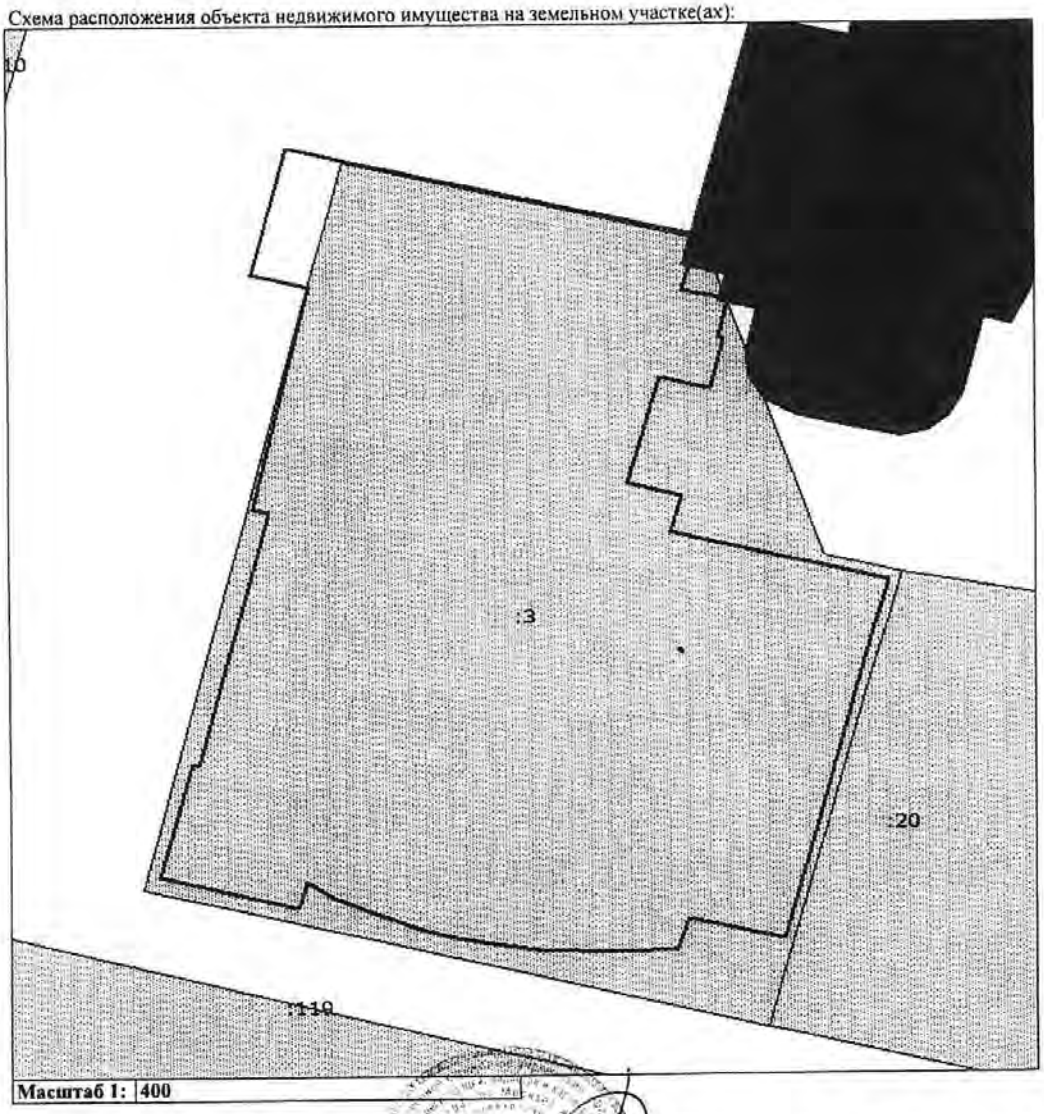
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист №	2	Всего листов:	2

"23" января 2015 г. № 77/501/15-41510	
Кадастровый номер:	77:01:0004023:1031

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



Масштаб 1: 400

Инженер		П. С. Бавкунов
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"27" сентября 2013 г. № 77/501/13-460953

1	Кадастровый номер: 77:01:0004023:3			2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 77:01:0004023						
	Общие сведения						
5	Предыдущие номера: —			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.04.2007		
7	—						
8	Местоположение: г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 24						
9	Категория земель: Земли населенных пунктов						
10	Разрешенное использование: строительства и последующей эксплуатации многофункционального комплекса						
11	Площадь: 2000 кв. м						
12	Кадастровая стоимость (руб.): 126161500						
13	Сведения о правах: —						
14	Особые отметки: Кадастровый номер 77:01:0004023:3 равнозначен кадастровому номеру 77:01:04023:003. Координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ.						
15	Сведения о природных объектах: —						
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —				
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —				
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —				
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				

Ведущий инженер

(наименование должности)

М.П.

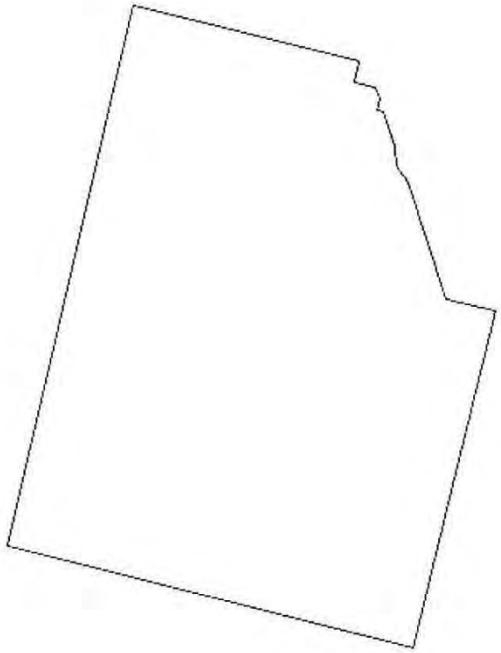
Д. В. Петрушин

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"27" сентября 2013 г. № 77/501/13-460953

1	Кадастровый номер: 77:01:0004023:3	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка**				
5	Масштаб 1:600		Условные знаки: —		



Ведущий инженер

(наименование должности)

(подпись)

М.П.

Д. В. Петрушин

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"27" сентября 2013 г. № 77/501/13-460953

1	Кадастровый номер: 77:01:0004023:3				2	Лист № 3	3	Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**						
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения		
	1	2	3	4	5		
	1	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)		
	2	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы"		
	3	—	весь	Ипотека	Акционерный коммерческий банк "Банк Москвы" (открытое акционерное общество)		
	4	—	весь	Аренда	Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО"		

Ведущий инженер
(наименование должности)

Д. В. Петрушин
(инициалы, фамилия)

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ [illegible] «30» [illegible] 19[illegible]

Изменения внесены 30.01.97

ТОРЗ ЦАО
Зарегистрировано:
Дополнительное соглашение
№ 1
от «30» 10 1998 г.
Исполнитель:

Д О Г О В О Р

А Р Е Н Д Ы З Е М Е Л Ь Н О Г О У Ч А С Т К А

N М-01-004884

г. Москва "30" января 1997 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Москомзема Асцатурова Виктора Николаевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество закрытого типа "Бизнес клуб "Тропикана" в лице Президента Анаскиной Ольги Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, в соответствии с решением городской комиссии Правительства Москвы по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию от 25.12.96 г. N 15 Акционерному обществу закрытого типа "Бизнес клуб "Тропикана" во вл. 20а по ул. Красная Пресня, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ

1.1. Предметом Договора является земельный участок, в дальнейшем "Участок", площадью 2000 (две тысячи) кв. м , имеющий адресные ориентиры: г. Москва, во вл. 20а по ул. Красная Пресня, предоставляемый в аренду для строительства многофункционального комплекса и его последующей эксплуатации.

1.2. Приведенное в п. 1.1. описание целевого назначения Участка может быть изменено или дополнено в установленном порядке, а также в случаях, предусмотренных законодательством.

1.3. Границы Участка обозначены на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2). План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

Между Сторонами достигнуто соглашение об уточнении, при необходимости, границ и размера Участка после специальных геодезических работ.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор заключается на 49 (сорок девять) лет и вступает в силу с момента его регистрации в Москомземе.

3. РАЗМЕР И РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

Оплата производится в рублях. Пересчет начисленной в ЭКЮ арендной платы производится по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца оплачиваемого квартала.

Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении N 1 к настоящему Договору. Приложение N 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.2. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата арендной платы в ином размере (в том числе введение в действие, прекращение действия, изменение величины льгот и повышающих коэффициентов) начинается со дня, с которого в соответствии с нормативным актом, предусматривается такое изменение (введение, прекращение действия).

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор обязуется в течение шести месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе разработать ТЭО на строительство многофункционального комплекса.

4.2. В течение 10 дней с момента утверждения ТЭО на строительство представить в Москомзем план использования земель для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.3. Арендатор обязуется завершить строительство многофункционального комплекса до 31.12.99 г.

4.4. Арендатор должен оформить, после завершения строительства, имущественные права на построенное здание в Москомимуществе и представить соответствующие документы в Москомзем для внесения возможных изменений в настоящий Договор.

4.5. Арендатор обязуется в течение двух месяцев с момента регистрации настоящего Договора в Москомземе выполнить по техническому заданию комитета специальные геодезические работы по выносу границ земельного участка на местности и представить отчет по выполнению указанных работ в Москомзем для внесения необходимых изменений в настоящий Договор.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления.

5.2. Совершать с согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы, в том числе:

-- сдать в залог (ипотеку), внести в качестве вклада в имущество иного юридического лица или совместную деятельность без образования юридического лица право аренды земельного Участка, совершить сделку купли-продажи права аренды Участка (долю в праве аренды);

-- сдать арендуемый Участок в субаренду;

-- совершать другие сделки с правом аренды Участка (долями в праве аренды Участка) в соответствии с нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы.

При обращении к Арендодателю для получения согласия о совершении сделок с правом аренды Участка или предоставления Участка в субаренду, а также для регистрации сделки (сделок) в Москомземе Арендатор обязан представить в Москомзем соответствующие документы для их земельно-правовой экспертизы.

5.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить новый Договор на согласованных сторонами условиях, по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды может быть реализовано Арендатором при условии недопущения им нарушений законодательства и/или условий Договора.

При заключении договора аренды участка на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендатор обязан:

5.6. Надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.7. Ежеквартально уплачивать арендную плату в соответствии с настоящим Договором и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.8. Обеспечить полномочным представителям Арендодателя, органов государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок. Выполнять в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и проездов и т.п., расположенных на Участке. При необходимости проведения на Участке городскими службами и организациями аварийно-ремонтных работ, иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ на Участке.

5.9. Регистрировать в Москомземе сделки с правом аренды Участка, совершаемые на основании настоящего Договора, законодательства Российской Федерации.

5.10. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве на эти объекты в течение десяти дней с момента регистрации сделки и в тот же срок обратиться с ходатайством в Москомзем об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть) в связи с переходом этих прав к другому лицу (частному правопреемнику).

5.11. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, санитарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.12. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающей к нему территории.

5.13. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

5.14. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации и городскими нормативными актами.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

6.1. Расторгнуть Договор досрочно, в установленном законом порядке, в случае нарушения Арендатором условий Договора, в том числе:

-- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;

-- использования Участка не по целевому назначению;

-- неосвоения Участка в течение сроков, установленных градостроительной документацией;

-- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;

-- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и (или) г. Москвы;

-- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации в Москомземе сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, а также передачи Участка в субаренду, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке.

Расторгнуть настоящий Договор также и по иным основаниям, предусмотренным законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6.2. В судебном порядке обратить взыскание на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, либо третьими лицами.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим договором применяются и действуют в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации.

Арендодатель обязан:

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

6.6. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

6.7. Зарегистрировать настоящий Договор в 15-дневный срок после подписания его Сторонами.

6.8. В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных, общественных, либо городских нужд, возместить в полном объеме причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.9. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего адреса, наименования, платежных и иных реквизитов.

7. САНКЦИИ

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора виновная Сторона несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 1,0 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26-го числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, переуступки права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств,указанных в четвертом разделе "ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА" Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.5. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору при действии обстоятельств непреодолимой силы регулируется гражданским законодательством Российской Федерации.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора аренды производится при наличии прямых указаний закона или при наступлении обстоятельств, указанных в Договоре, а также по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством и настоящим Договором.

Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в любой момент по их обоюдному согласию, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерацией и оформляются дополнительными соглашениями к настоящему Договору.

8.2. По истечении срока действия настоящего Договора и при отсутствии волеизъявления Сторон на продление срока его действия, Договор прекращает свое действие. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка и возвратить Арендодателю Участок в последний день действия Договора, если иное не предусмотрено законодательством.

8.3. В случае расторжения Договора до истечения срока аренды Сторона, желающая расторгнуть Договор, обязана уведомить о своем намерении другую Сторону не позднее, чем за три месяца.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры между Сторонами рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением претензионного порядка.

Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

Претензия рассматривается в течение тридцати дней со дня получения.

Сторона, получившая претензию, обязана сообщить заявителю о результатах рассмотрения претензии в тот же тридцатидневный срок.

Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается Арендодателем, Арендатором.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе предъявить иск в арбитражный суд г. Москвы.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством.

Приложения к Договору:

N 1 - Расчет арендных платежей
N 2 - План границ земельного участка

- 7 -

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

РЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ	АРЕНДАТОР
осковский земельный комитет	Акционерное общество закрытого типа "Бизнес клуб "Тропикана"
13054 Москва, ул.Бахрушина, ом 20 НН 770503674	103473 Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 9, стр. 1 ИНН 7707069401
асчетный счет N 033345757 /с N 5021610000 в филиале "Октябрьский" АБ "Инкомбанк"	Расчетный счет N 302467408 в АКБ "Кредит-Москва" к/с 501161700
ИФО 044583502	БИК 044583501
Валютный счет N _____	Валютный счет _____
Телефон 235-10-21 Телефакс _____ Телекс и код _____	Телефон 200-14-75 Телефакс _____ Телекс и код _____

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 2 (двух) экземплярах на девяти листах, включая приложения к Договору, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

12.2. От Арендодателя:	От Арендатора:
Председатель Московского земельного комитета	
_____ Ф.Н. Асцатуров	_____ О.А. Анаскина
М.П.	М.П.
"___" _____ 199__ г.	"14" января 1997 г.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный N М-01-007887

"30" января 1997 г.

~~М.П.~~

Приложение 1 к договору
N М-01-007887
от "30" января 1997 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЗАКРЫТОГО ТИПА

"БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНА"

. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

.1.	Площадь участка всего	кв. м	2000.00
.2.	Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы		9
.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га для российских юридических лиц:	экю	74242.00
.4.	Поправочный коэффициент разрешенного использования земель		1

. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

.1.	Ежегодная арендная плата за весь Участок (до 31.12.99 г.)	экю	14848.40

. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:
Государственную налоговую инспекцию N 3 ЦАО г. Москвы р/с N 210130303 ИНН 7703037470 в филиале " Октябрьский" АБ "Инкомбанк", БИК 044583502, к/с 502161000

римечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжений мэра Москвы от 01.10.96 г. N 347/1-РМ.

2. Плата за землю производится в рублях путем ее пересета по официальному курсу рубля к ЭКЮ на 15 число срединного есяца квартала, в котором производится оплата.

3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возниает со дня, следующего за днем регистрации настоящего Договора Москомземе.

4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок рендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый ень просрочки в размере 1 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 26 исла последнего месяца квартала по день уплаты включительно. нем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, ибо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банса.

ПОДПИСИ СТОРОН:

от Арендодателя:

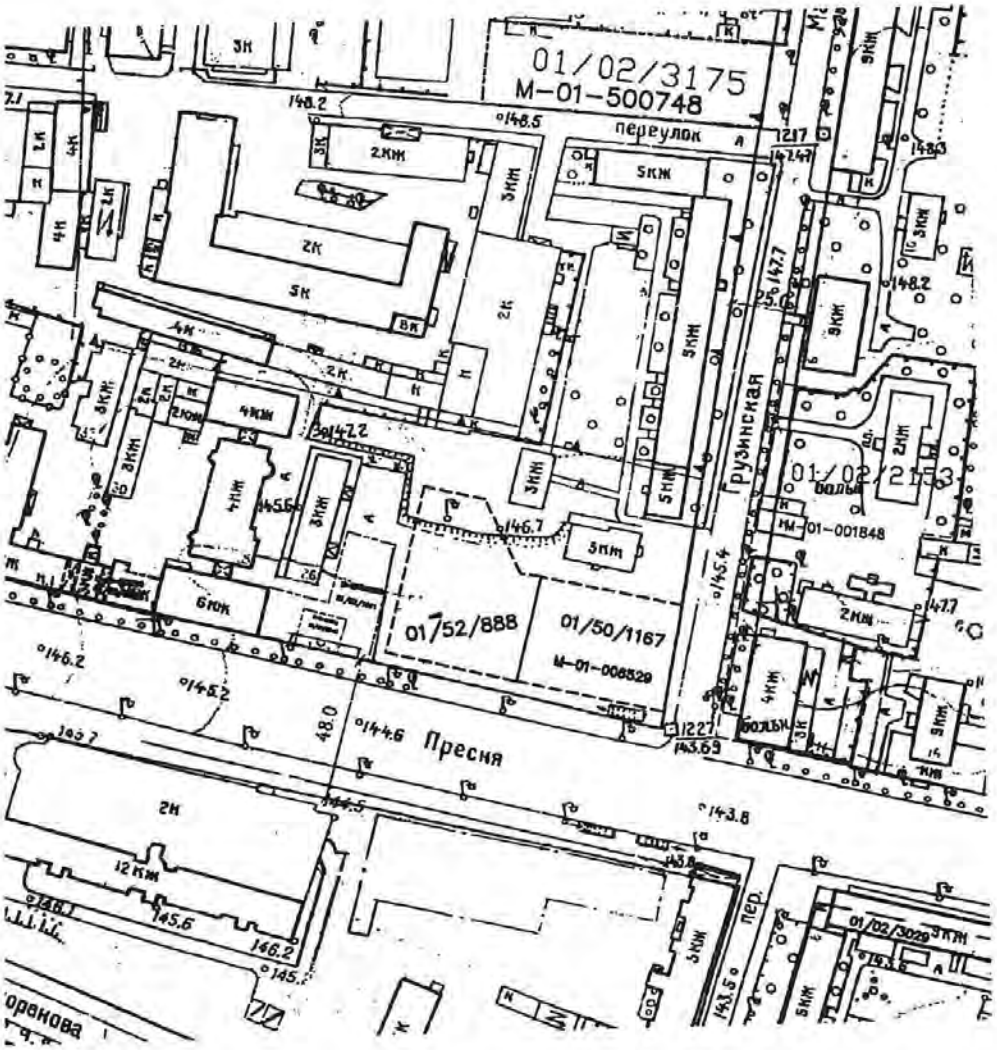
_____ В.Н. Асцатуров
М.П.

от Арендатора:

_____ О.А. Анаскина
М.П.

Приложение N 2 к Договору
N М-01-007887

ПЛАН УЧАСТКА



ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 30.01.1997 N М-01-007887

г.Москва "21" мая 1997г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице Первого заместителя Председателя Москомзема Рассказова Виктора Алексеевича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество закрытого типа "Бизнес клуб "Тропикана" в лице Президента Анаскиной Ольги Александровны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с выполнением работ по выносу границ земельного участка на местности:

1.1. Пункт 1.3. Договора изложить в следующей редакции:
" Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора."

1.2. Пункт 4.5. Договора считать утратившим силу.

1.3. Признать утратившими силу Приложение N2 от 30.01.1997г.

1.4. Приложение N2 настоящего Дополнительного соглашения считать неотъемлемой частью Договора М-01-007887 от 30.01.1997.

2. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

3. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

4. Юридические адреса сторон:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ
Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина, дом 20
ИНН 7705031674

Расчетный счет N 033345757
в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк"
к/ с 502161000
БИК 044583502

Валютный счет N _____

Телефон 235-10-21
Телефакс _____
Телекс и код _____

АРЕНДАТОР
Акционерное общество закрытого типа "Бизнес клуб "Тропикана"

103473 Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 9, стр. 1
ИНН 7707069401

Расчетный счет N 302467408 в АКБ "Кредит-Москва" к/с 501161700

БИК 044583501

Валютный счет _____

Телефон 200-14-75
Телефакс _____
Телекс и код _____

5. Подписи сторон:

Первый заместитель председателя Московского земельного комитета

_____ В.А. Рассказов

"___" _____ 199__ г.
М.П.

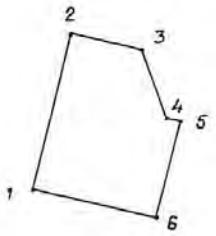
_____ О.А. Анаскина

"21" мая 1997г.
М.П.

11

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
1:2000

ЛОЗТ „Бизнесклуб „Тропикана"
по адресу: г. Москва, ул. Красная Пресня, вл. 20а



Номер межевого знака	Расстояние (Радиус)	Румб (L)
1	53.72	СВ 13 58.1
2	23.82	ЮВ 76 1.9
3	24.00	ЮВ 18 29.2
4	5.00	ЮВ 76 1.8
5	33.47	ЮЗ 14 50.1
6	41.20	СЗ 76 1.9
1		
	S =	2000.0 кв.м.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка
от 30.01.1997 N М-01-007887

г.Москва "30" 03 1998 г.

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице Начальника объединения регулирования землепользования ЦАО Москомзема Таращанской Зинаиды Моисеевны, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 29.12.97 г. N 33-И-9649/7, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Акционерное общество закрытого типа "Бизнес клуб "Тропикана", в лице Генерального директора Анаскиной Ольги Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Арендатор, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. В связи с изменением наименования Арендатора (свидетельство Московской регистрационной палаты от 22.03.93 г. N 213.102) именовать его Закрытым акционерным обществом "Бизнес клуб "Тропикана".

2. В связи с изменением расчетного счета Арендатора (письмо от 26.12.97 г. N 33-1-891/7-(2)) банковские реквизиты в разделе "Юридические адреса Сторон" читать в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

3. В связи с изменением банковских реквизитов Государственной налоговой инспекции пункт 3 Приложения 1 к Договору аренды земельного участка от 30.01.97 г. N М-01-007887 по расчету арендной платы читать в следующей редакции:

"3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА ВНОСИТСЯ В:
Московский земельный комитет для ГНИ N 3 ЦАО г. Москвы р/с N 40603810800001000003 ИНН 7705031674 АКБ "Русский земельный банк" г. Егорьевск, БИК 044652730, к/с 30101810700000000730"

4. Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации в Московском земельном комитете.

5. Настоящее соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

6. Юридические адреса сторон:

ПРЕДСТАВИТЕЛЬ АРЕНДОДАТЕЛЯ	АРЕНДАТОР
Московский земельный комитет	Закрытое акционерное общество "Бизнес клуб "Тропикана"
113054 Москва, ул.Бахрушина, дом 20 ИНН 7705031674	103473 Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 9, стр. 1 ИНН 7707069401
Р/с N 40603810800120008631 в ОАО АБ "Инкомбанк" дополнительный офис "Октябрьский" г. Москва к/с 30101810000000000502 БИК 044541502	Расчетный счет N 40702810200030000139 в АКБ "Кредит-Москва" к/с 30101810700000000501 БИК 044583501
Телефон 959-1869 (зем.платежи) 959-1853 (курс ЭКЮ) 959-1962 (юр.управление)	Телефон 200-3716, 200-4224
Телефакс_____ Телекс и код_____	Телефакс _____ Телекс и код _____

7. Подписи сторон:

Начальник объединения регулирования землепользования ЦАО Москомзема

З.М. Таращанская

"20" 03 1998 г.

О.А. Анаскина

"02" марта 1998 г.

Регистрационный номер
настоящего дополнительного соглашения
№ 1
от «30» 10 199 8 года

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к договору аренды земельного участка № М-01-007887 от 30.01.1997 года.

Адрес участка г. Москва КРАСНАЯ ПРЕСНЯ УЛ., вл. 20А

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем Арендодатель, в лице начальника объединения регулирования землепользования в Центральном административном округе г. Москвы Таращанской Зинаиды Моисеевны, действующего на основании Положения и доверенности Москомзема, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БИЗНЕС КЛУБ ТРОПИКАНА" именуемый в дальнейшем Арендатор, в лице Ген. директора Анаскиной О.А., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Изменить условия договора аренды земельного участка в части внесения арендной платы и установить, что оплата начисленной ежеквартальной арендной платы за землю производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате.

2. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени), установив ее в размере 0.2% от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период за каждый день просрочки, начиная с 21 числа последнего месяца квартала по день уплаты включительно. Оплата начисленной пени производится в рублях по официальному курсу ЭКЮ на дату, предшествующую оплате. Днем уплаты считается дата снятия средств со счета плательщика, либо день внесения платежа наличными деньгами в учреждение банка.

3. В случае регистрации настоящего дополнительного соглашения после очередного срока платежа, доплата возникшей разницы должна быть осуществлена до следующего срока платежа. Пени за просрочку в оплате указанной разницы начисляются в случае ее неуплаты в оговоренном в данном пункте порядке.

4. Реквизиты для перечисления арендной платы:

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ №3
Банк получателя: АКБ «Русский Земельный Банк» г. Егорьевск,
Р/С №40603810800001000003
БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

5. Правоотношения по настоящему соглашению возникают с «01» сентября 1998 года.

6. Настоящее соглашение составлено в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон: один экземпляр для арендодателя; один - для арендатора.

7. Дополнительное соглашение вступает в действие с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

8. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:
Московский земельный комитет
113054, г.Москва, ул. Бахрушина, 20
ИНН 7705031674, Р/С № 40603810438110100034
в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва
БИК 044525342
К.С. 30101810600000000342
(не предназначены для внесения арендной платы)

Арендатор: Закрытое акционерное общество "Бизнес клуб "Тропикана"
ИНН 7707069401 Р/С № 40702810200030000139
в АКБ "Кредит - Москва"
К.С. 30101810700000000501
БИК 044583501

9. Подписи сторон:

От Арендодателя:
Начальник объединения
регулирования землепользования
в Центральном
административном округе
на основании доверенности
№ 33-И-964977 от 29.12.1997г.

«30» [illegible] 1998г.
М.П.

От Арендатора:
Генеральный директор
ЗАО "Бизнес клуб
"Тропикана"
Анасина Ольга
Александровна

«14» октября 1998 г.
М.П.

Регистрационный номер
дополнительного соглашения
№ М-01-007887/
от «25» 10 1999 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

от 30.01.1997 № М-01-007887

Землеустроительное дело № 01/52/000888

Адрес участка: улица Красная Пресня, вл. 20А

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Исполняющей обязанности начальника Объединения регулирования землепользования (ОРЗ) Московского земельного комитета в Центральном административном округе г. Москвы Бобровой Татьяны Николаевны, действующей на основании Положения о Москомземе, Положения об ОРЗ и доверенности от 22.03.99 г. № 33-И-4673/9, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНА" в лице генерального директора Тихонова Олега Александровича, действующего на основании Устава, именуемый(ое) в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 02.04.99 г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 01 января 1999 года» заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 2 ст. 425 ГК РФ, ст. 4 Закона г. Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об основах платного землепользования в городе Москве», распоряжениями Мэра г. Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве» и от 12.11.98 г. № 1140-РМ «Об арендной плате за землю за сентябрь и IV квартал 1998 года», от 07.08.98 г. № 811-РМ «Об изменении размера пеней и порядке пересчета задолженности юридических и физических лиц по уплате пеней», от 02.04.99 г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 01 января 1999 года»:

1.1. Установить размер ежегодной арендной платы и условия ее внесения согласно приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

1.2. Оплата арендной платы в 1998 г. по договору за расчетный период производится ежеквартально в рублях путем пересчета:

1.2.1. Применительно к периоду до 30 сентября 1998 года включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 15 число второго месяца квартала.

1.2.2. Применительно к периоду с 01 октября 1998 года по 31 декабря 1998 года включительно - по официальному курсу ЭКЮ на 01 сентября 1998 года.

1.3. Установить, что переплата, образовавшаяся при внесении арендной платы за землю за 1998 год на основании распоряжений Мэра от 14.09.98 г. № 941-РМ и от 25.09.98 г. № 980-РМ, засчитывается в счет погашения предстоящих платежей.

1.4. Начиная с 01 января 1999 года включительно установить размер ежегодной арендной платы в рублях согласно приложению № 1 к настоящему Дополнительному соглашению.

1.5. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

1.6. Считать утратившим силу с 01 января 1999 года ранее действующий расчет арендной платы.

1.7. Изменить условия договора аренды в части размеров неустойки (пени) взимаемой за каждый день просрочки платежа, установив ее в размере 0.2% (ноль целых две десятых процента) от размера задолженности по арендной плате за соответствующий расчетный период, начиная с 01 сентября 1998 года.

1.8. При использовании земельного участка не в соответствии с установленными градостроительными приоритетами или режимом разрешенного использования земель, согласно приложению № 5 к распоряжению Мэра от 25.09.98 г. № 980-РМ, к ставкам арендной платы применяются повышающие коэффициенты.

1.9. Стороны согласились, что в случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды земельного участка.

1.10. Информация об установленном сроке внесения арендных платежей доводится **Арендодателем** до **Арендатора** в письменной форме.

2

1.11. Стороны согласились, что при изменении банковских реквизитов для перечисления арендной платы, **Арендодатель** обязуется опубликовать их в официальных периодических изданиях - газете «Тверская» и «Вестник Мэрии», а также сообщить об этом **Арендатору** письменно по указанному в Договоре адресу.

1.12. Стороны согласились, что указанный порядок оперативного извещения об изменении банковских реквизитов счета для перечисления арендной платы не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

1.13. В уточнение пункта Договора об обязанности **Арендатора** сообщать в десятидневный срок об изменении почтовых и банковских реквизитов, Стороны договорились, что **Арендатор** обязан в десятидневный срок со дня изменения своего почтового адреса сообщить об этом **Арендодателю**.

2. Оплата арендной платы по договору аренды за расчетный период производится ежеквартально.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды.

4. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон: один экземпляр для **Арендодателя**; один - для **Арендатора**.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Юридические, почтовые и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель	**Арендатор**
Московский земельный комитет	Закрытое акционерное общество "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНА"
Юридический адрес: 113054, г. Москва, улица Бахрушина, дом 20 **Почтовый адрес:** 113054, г. Москва, улица Бахрушина, дом 20	**Юридический адрес:** 103473 Российская Федерация, Москва, улица САДОВАЯ-САМОТЕЧНАЯ, дом 9, Стр.1 **Почтовый адрес:** 103473 Российская Федерация, Москва, улица САДОВАЯ-САМОТЕЧНАЯ, дом 9, Стр.1
Банковские реквизиты (не для внесения арендной платы)	**Банковские реквизиты** ВКБ "Кредит-Москва"
ИНН 7705031674	ИНН 7707069401
Расчетный счет № 40603810438110100034 в Донском ОСБ № 7813 МБ АК СБ РФ г. Москва к/с 30101810600000000342	Расчетный счет № 40702810200030000139
БИК 044525342	БИК 044583501
(Реквизиты для внесения арендной платы указаны в пункте 3 приложения № 1 к настоящему Дополнительному соглашению)	к/с 30101810700000000501

7. Подписи Сторон:

От Арендодателя:

Исполняющая обязанности начальника Объединения регулирования землепользования (ОРЗ) Московского земельного комитета в Центральном административном округе г. Москвы

_____ Боброва

«__» _____ 199_г.

м.п.

От Арендатора:

Гл. директор

_____ Анаскина О.А.

«__» _____ 199_г.

м.п.

Приложение № 1 к
Дополнительному соглашению
№ М-01-007887/
от «25» 10 1999 г.
к Договору аренды
№ М-01-007887
от 30.01.1997

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Закрытое акционерное общество "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНА"

Адрес участка: улица Красная Пресня, вл. 20А

Землеустроительное дело № 01/52/000888

1. Исходные данные для расчета ежегодной арендной платы за земельный участок	
1.1. Площадь участка всего	**2000 кв.м**
1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы за 1 га по категории арендатора и виду целевого использования земли	**15 000.00 Экю** (с 25.09.1998)
	180 000.00 Руб (с 01.01.1999)
1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы	**9**
1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	**5.34**
2. Размер ежегодной арендной платы за земельный участок	
2.1. Ежегодная арендная плата за весь Участок	**16 020.00 Экю** (с 25.09.1998)
	192 240.01 Руб (с 01.01.1999)

3. Банковские реквизиты для перечисления арендной платы::

Получатель: ИНН 7705031674 Московский земельный комитет по ГНИ № 3. Банк получателя: АКБ «Русский земельный банк» г. Москва расчетный счет № 40603810800001000003

До 01 июля 1999 года: БИК 044652730, корр. сч. 30101810700000000730

С 01 июля 1999 года: БИК 044525730, корр. сч. 30101810500000000730

Примечание:

1. Расчет арендных платежей произведен на основании распоряжениями Мэра Москвы от 25.09.98 г. № 980-РМ «Об арендной плате за землю в городе Москве» и от 02.04.99 г. № 285-РМ «Об изменении ставок арендной платы за землю с 01 января 1999 года».

2. Арендная плата за квартал вносится не позднее 20 числа последнего месяца квартала (за исключением случая, указанного в п. 1.9 настоящего Дополнительного соглашения).

3. В случае невнесения арендной платы в установленный срок **Арендатор** уплачивает **Арендодателю** неустойку (пеню) в размере 0.2 (ноль целых две десятых) процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, за каждый день просрочки, начиная с дня, следующего за сроком внесения арендной платы по день уплаты включительно.

4. В платежном поручении указывается назначение платежа: арендная плата по договору аренды № М-01-007887 от 30.01.1997., НДС не облагается.

Подписи Сторон

От Арендодателя:
Исполняющая обязанности начальника
Объединения регулирования землепользования
(ОРЗ) Московского земельного комитета в
Центральном административном округе г. Москвы

Боброва

«23» _____ 199_ г.

м.п.

От Арендатора:

Ген директор
Анасенко О.Ф.

«25» 10 1999 г.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-007887/
от «08» 08 200 0 г.

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.01.1997 г. № М-01-007887

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Заместителя начальника территориального объединения регулирования землепользования Москомзема в Центральном административном округе Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 12.04.2000 г. № 33-И-7077/0, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНА" в лице Анаскиной Ольги Александровны, действующего на основании Устава, именуемый (ое) в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с протоколом № 11 п.9 Городской комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию от 29.03.2000 г.:

1.1. Дополнить Раздел «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887 пунктом 4.6 следующего содержания.:

« Арендатору предоставляется срок реализации прав аренды земельного участка на вторичном рынке до 31.12.2000 года. Реализация прав аренды земельного участка на вторичном рынке должна быть осуществлена при участии Москомзема.»

2.Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5.Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	**ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНА"**
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 103473, г. Москва, САДОВАЯ-САМОТЕЧНАЯ ул., дом 9, Стр.1 **Почтовый адрес:** 103473, г. Москва, САДОВАЯ-САМОТЕЧНАЯ ул., дом 9, Стр.1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97600	ИНН 7707069401, ОКПО 1778784,
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ ''Русский земельный банк'' корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200030000139 в АКБ КРЕДИТ-МОСКВА корреспондентский счет № 30101810700000000501
БИК 044652730,	БИК 044583501
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 200-37-16
Телефакс	Телефакс

6. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО
(по доверенности от 12.04.2000 г. № 33-И-7077/0)

_____ Е.Г. Кравчинский
"1" 08 2000г.

От Арендатора:
Президент

_____ А.А. [illegible]
"17" июля 2000г.

Исполнитель:
Позднова Е.С.
20.06.2000 г.

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-007887/ _____
от «11» 04 2001 г.

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.01.1997 г. № М-01-007887

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Заместителя начальника территориального объединения регулирования землепользования Москомзема в Центральном административном округе Кравчинского Евгения Георгиевича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1421/1, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной Стороны, и ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНО" в лице Генерального директора Бралюка Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с письмом Арендатора от 12.02.2001 г. вх. № 33-2-2155/1-(1) и графиком производства работ, утвержденным Первым заместителем префекта ЦАО С.Ю. Федоровым:

1.1. Изложить п. 4.3. Раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887 в следующей редакции:

«Арендатор обязан завершить строительство многофункционального комплекса до 31.07.2002 г. и представить в Москомзем акт сдачи-приемки работ.»

2. В соответствии с обращением **Арендатора** от 25.01.2001 г. вх. № 33-2-2155/1 и в связи с изменением наименования **Арендатора** (Свидетельство Московской регистрационной палаты от 24.11.2000 г. № 213.102-РП) в преамбуле договора аренды земельного участка от 30.01.1997 г. № М-01-007887и далее по тексту Арендатора именовать:

«ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНО"».

3. В связи с обращением **Арендатора** от 25.01.2001 г. вх. № 33-2-2155/1 об изменении банковских реквизитов банковские реквизиты **Арендатора** в разделе «Юридические адреса Сторон» договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887 читать в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

4. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887.

5. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

-2-

7. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ	**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНО"**
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 103055, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Москва, Новослободская ул., дом 62, Стр.2 **Почтовый адрес:** 103055, РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, г. Москва, Новослободская ул., дом 62, Стр.2
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7707289100, ОКПО 1778784, ОКОНХ
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ ''Русский земельный банк'' корреспондентский счет №	Расчетный счет № 40702810200014515301 в КБ «СОДБИЗНЕСБАНК» Г. МОСКВА корреспондентский счет № 30101810500000000662
БИК 044552730,	БИК 044525662
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 252-39-56
Телефакс	Телефакс

8. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО
(по доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1421/1)

_____ Е.Г. Кравчинский
"___" _____ 2001г.

От Арендатора:
Генеральный директор

_____ А.Н.Бралюк
"___" _____ 2001г.

Исполнитель:
Литвинова Ю.А.
15.03.2001 г. .

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-007887/77:01-0024023 3
от «23» 06 2006 г.

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.01.1997 г. № М-01-007887

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Центральном административном округе г. Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 30.12.2005 № 33-И-3/5-(221), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНО", именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Семикина Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с распоряжением Правительства Москвы от 17.01.2006 № 14-РП «О завершении строительства административно-торгового здания по адресу: ул. Красная Пресня, вл. 20А и разработке предпроектной документации на строительство административного здания по адресу: ул. М. Грузинская, вл.3, стр. 4 и многоуровневой автостоянки по адресу: ул. Красная Пресня, вл.26, стр.1 (Центральный административный округ города Москвы)»:

1.1.Признать утратившим силу пункт 4.3 раздела «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887.

1.2.Считать пункты 4.4 , 4.5 и 4.6 раздела «Особые условия договора» договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887 соответственно пунктами 4.3, 4.4, 4.5. аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887.

1.3.Дополнить раздел 4 «Особые условия договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887 пунктом 4 .6 следующего содержания:

«4.6.Арендатором внесена доплата за право на заключение договора аренды земли в размере 123320000 рублей в связи с увеличением технико-экономических показателей административно-торгового здания (до 16331 кв.м)».

2.В связи с изменением банковских реквизитов арендатора, раздел «Юридические адреса Сторон» договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887 читать в редакции настоящего Дополнительного соглашения.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Общество с ограниченной ответственностью "БИЗНЕС КЛУБ "ТРОПИКАНО"**
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20 **Почтовый адрес:** 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 103055, г. Москва, Новослободская улица, дом 62, стр.2 **Почтовый адрес:** 103055, г. Москва, Новослободская улица, дом 62, стр.2
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348,	ИНН 7707289100, КПП 770701001 ОКПО 17778784
Расчетный счет № 40603810900001300001, в АКБ "Русский земельный банк" Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Расчетный счет № 40702810600001206000 в АКБ "ПРАДО-БАНК" г.Москва Корреспондентский счет № 30101810900000000810
БИК 044552730,-	БИК 044599810
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 739-46-41
Телефакс	Телефакс 739-46-40

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:
Начальник ТОРЗ ЦАО

В.Р.Старков

"__" _____ 2006г.

От Арендатора:
Генеральный директор

В.И. Семикин

2006г.

Исполнитель:
Киселева О.И.(2006 г.)

Учетный номер
Дополнительного соглашения
№ М-01-007887/ _____
от «26» 12 2008 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация дополнительного соглашения
Дата регистрации 28 ЯНВ 2009
Номер регистрации 77-77-14/018/2008-791
Регистратор Веденяпина Ю. В.
(подпись) (Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
от 30.01.1997 г. № М-01-007887

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице начальника Территориального управления в Центральном административном округе г. Москвы Департамента земельных ресурсов города Москвы Старкова Владимира Рюриковича, действующего на основании Положения и доверенности от 16.11.2007 г. № 33-И-2949/7, от имени Правительства г. Москвы, с одной Стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "Бизнес клуб "ТРОПИКАНО" в лице Генерального директора Семикина Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с решением Окружной комиссии имущественно-земельного комплекса Центрального административного округа г. Москвы от 13.11.2008 г. № 33 п. 56, утвержденным распоряжением префекта Центрального административного округа города Москвы от 17.12.2008 г. № 5981-р (ДЗР от 19.12.2008 г. Рег. № РД4-4258/8) и свидетельствами Управления Федеральной регистрационной службы по Москве Серия 77 АЖ 015558 от 18.05.2007 г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.05.2007 г. № 77-77-11/051/2007-011), № 77 АЖ 336263 от 20.11.2007 г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.11.2007 г. № 77-77-11/103/2007-161), № 77 АЖ 336264 от 20.11.2007 г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 20.11.2007 г. № 77-77-11/103/2007-160) считать выполненными «особые условия» договора аренды земельного участка от 30.01.1997 г. № М-01-007887

2.Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 30.01.1997г. № М-01-007887.

3. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

4.Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

5.Юридические и банковские реквизиты сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	**Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес клуб «ТРОПИКАНО»**
Юридический адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Юридический адрес:** 103055, г. Москва, Новослободская улица, дом 62, стр. 2
Почтовый адрес: 115054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	**Почтовый адрес:** 123022, г. Москва, улица Красная Пресня, дом 24
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКВЭД 75.11.21	ИНН 7707289100, ОКПО 1778784,
Лицевой счет № 0307111000450284,	Расчетный счет № 40702810100170001602
в Отделение 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705	в ОАО «Банк Москвы» г. Москвы
Расчетный счет № 40201810200000000001	Расчетный счет № 30101810500000000219
БИК 044583001,	БИК 044525219
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 739-46-40
Телефакс	Телефакс

6. Подписи сторон

От Арендодателя:
Начальник ТУ ЦАО

_____ В.Р.Старков
"__"_____ 200__ г.

От Арендатора:
Генеральный директор

_____ В.Н.Семикин
"__"_____ 200__ г.

Исполнитель:
Сегитова А.А.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

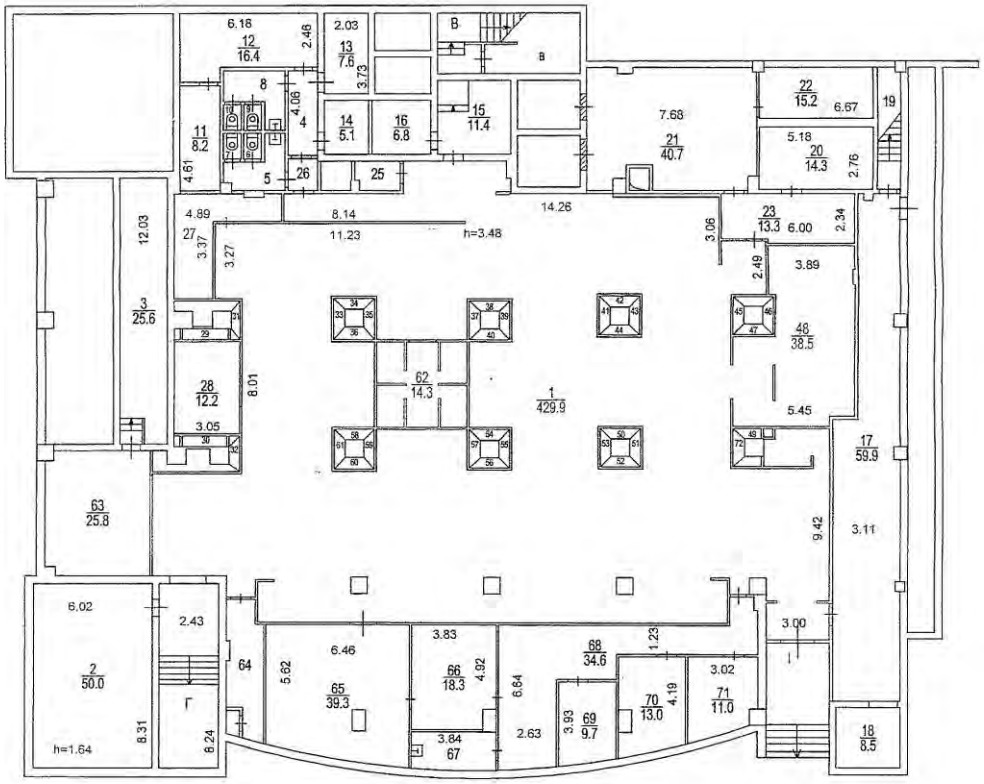
по адресу: Красная Пресня ул
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл.(вл.) _____ дом 24
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

квартал № 616/31 _____ ЦАО г.Москвы

подвал



Разрешение на произведенное переоборудование
В квартир/пом. № I

Территориальному бюро технической инвентаризации не предоставлено
" 27 " 01 2009 г.
Исполнитель Ганичева М.А.
Проверил Фалеева Н.А.

Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

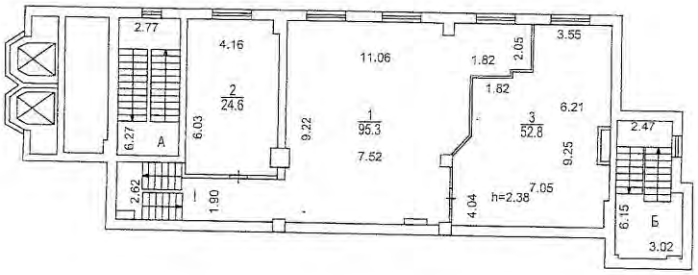
по адресу: Красная Пресня ул

домовл.(вл.) дом 24

корпус строение (сооружение)

квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы

технический этаж



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

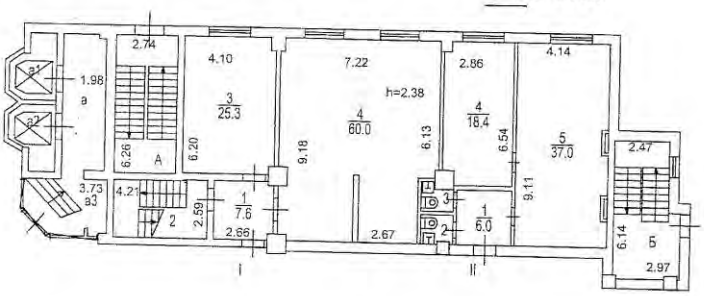
по адресу: Красная Пресня ул.

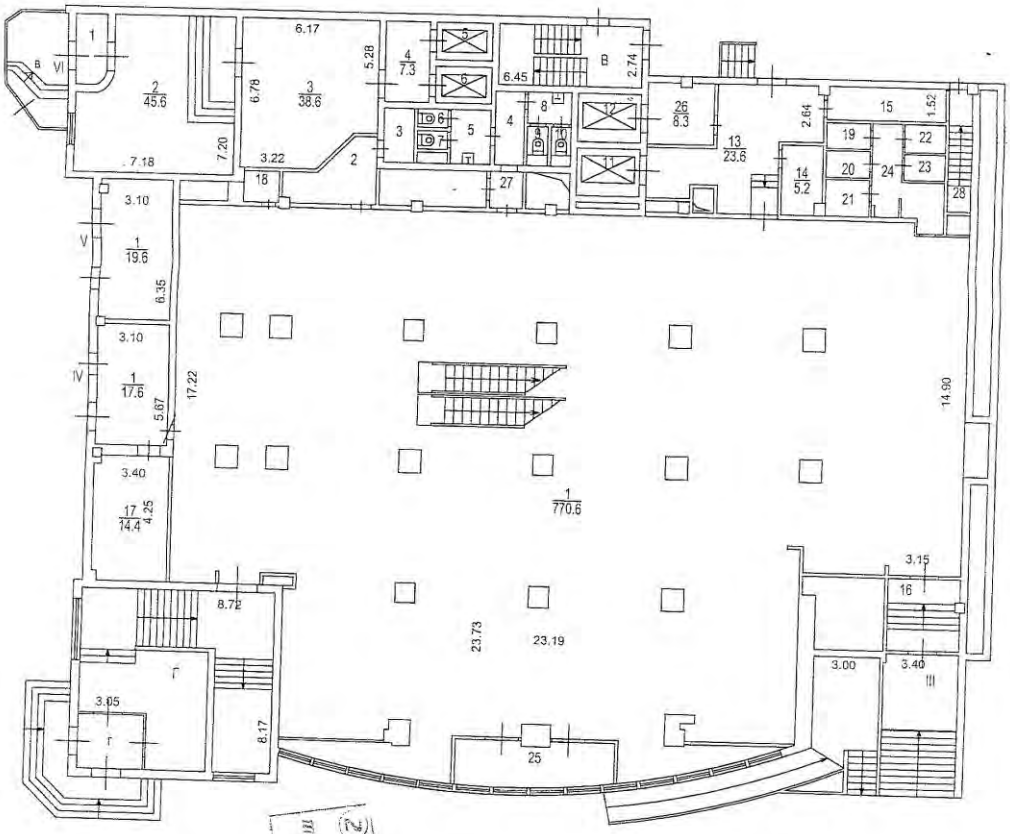
домовл.(вл.) дом 24

корпус строение (сооружение)

квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы

1 й ЭТАЖ





Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

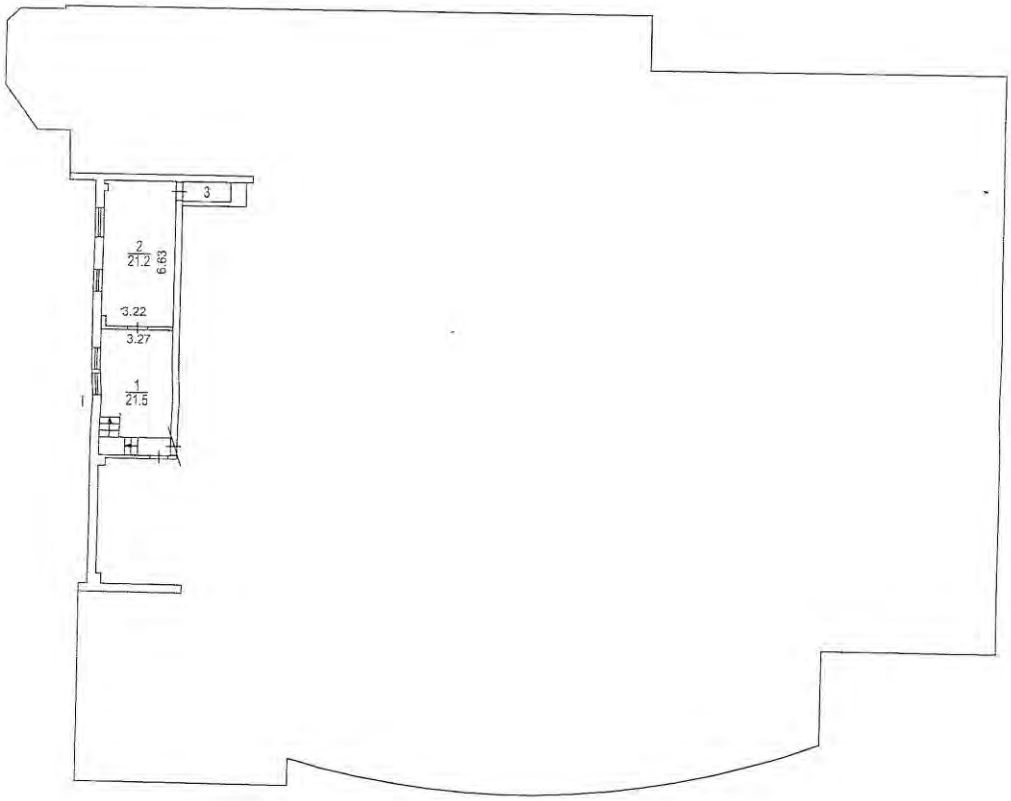
по адресу: Красная Пресня ул

домовл.(вл.) дом 24

корпус строение (сооружение)

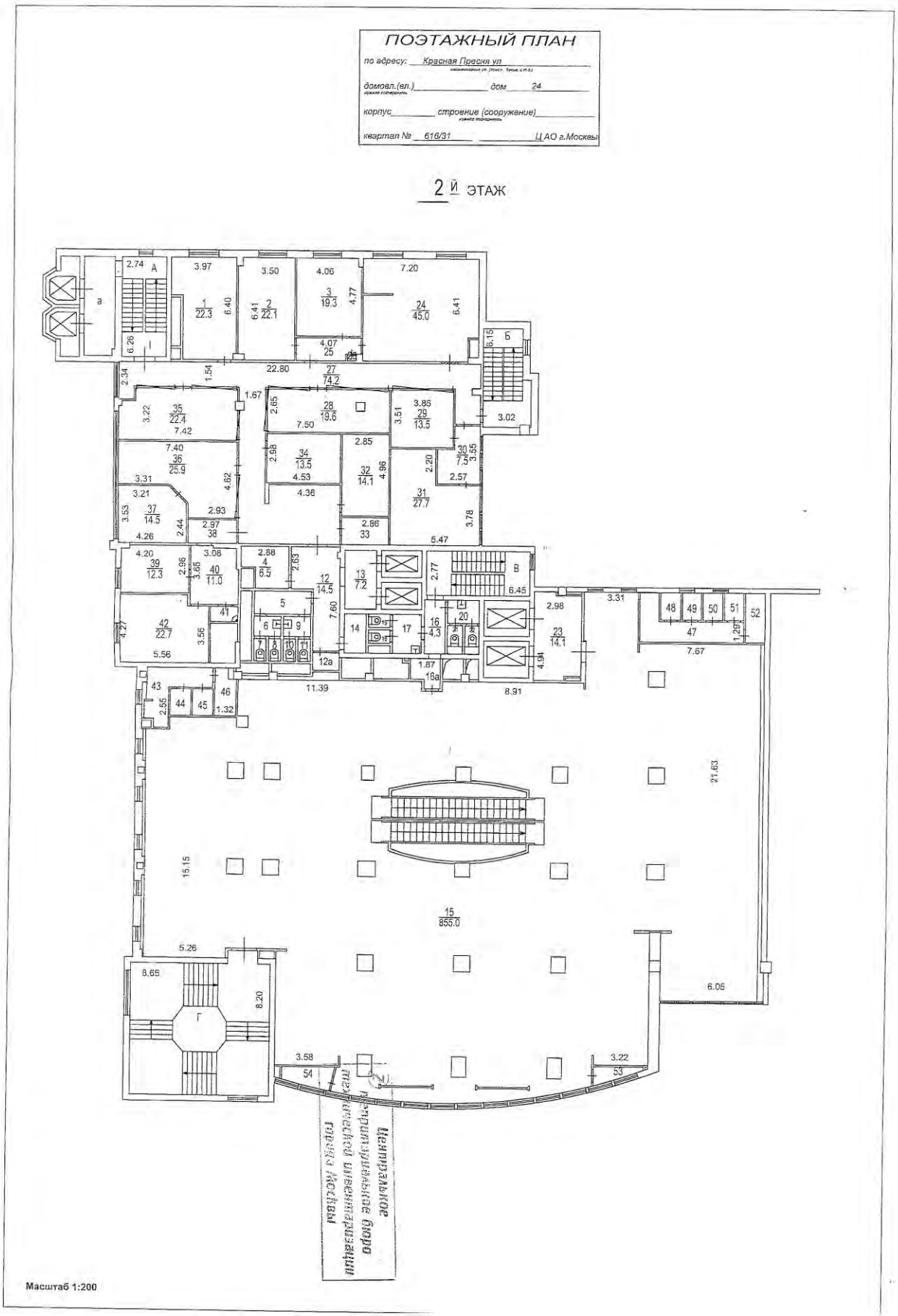
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы

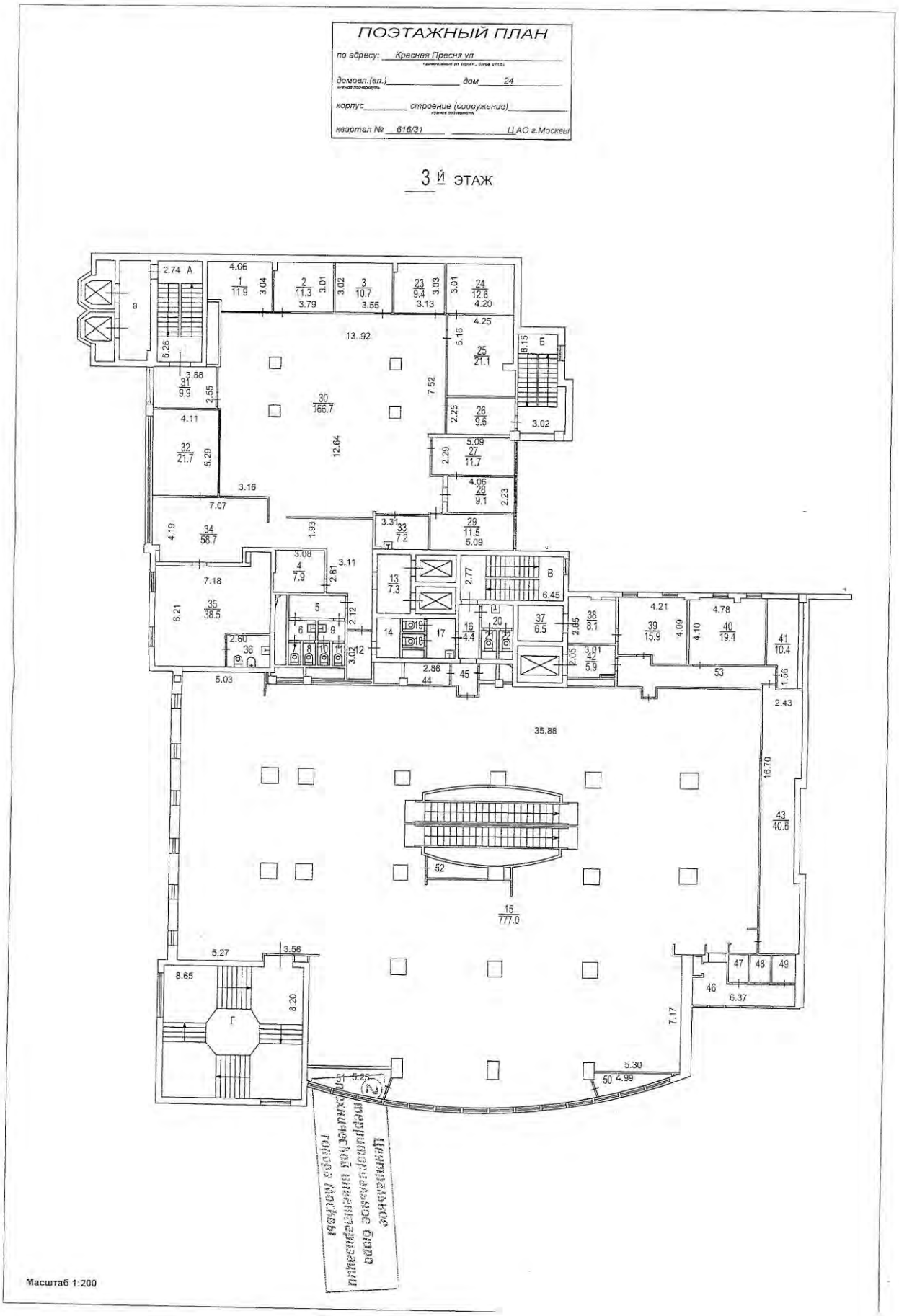
АНТРЕСОЛЬ 1 ЭТАЖА

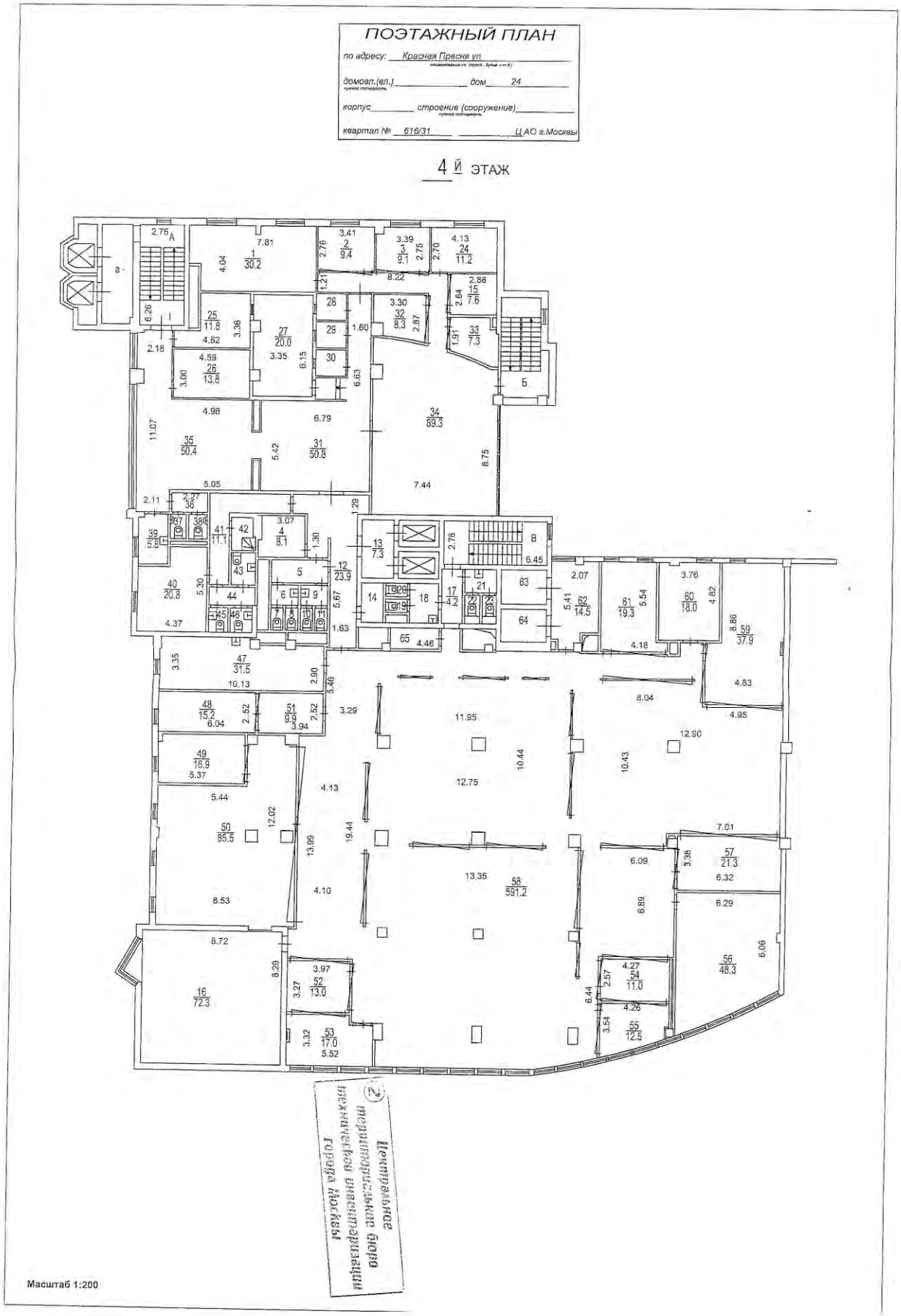


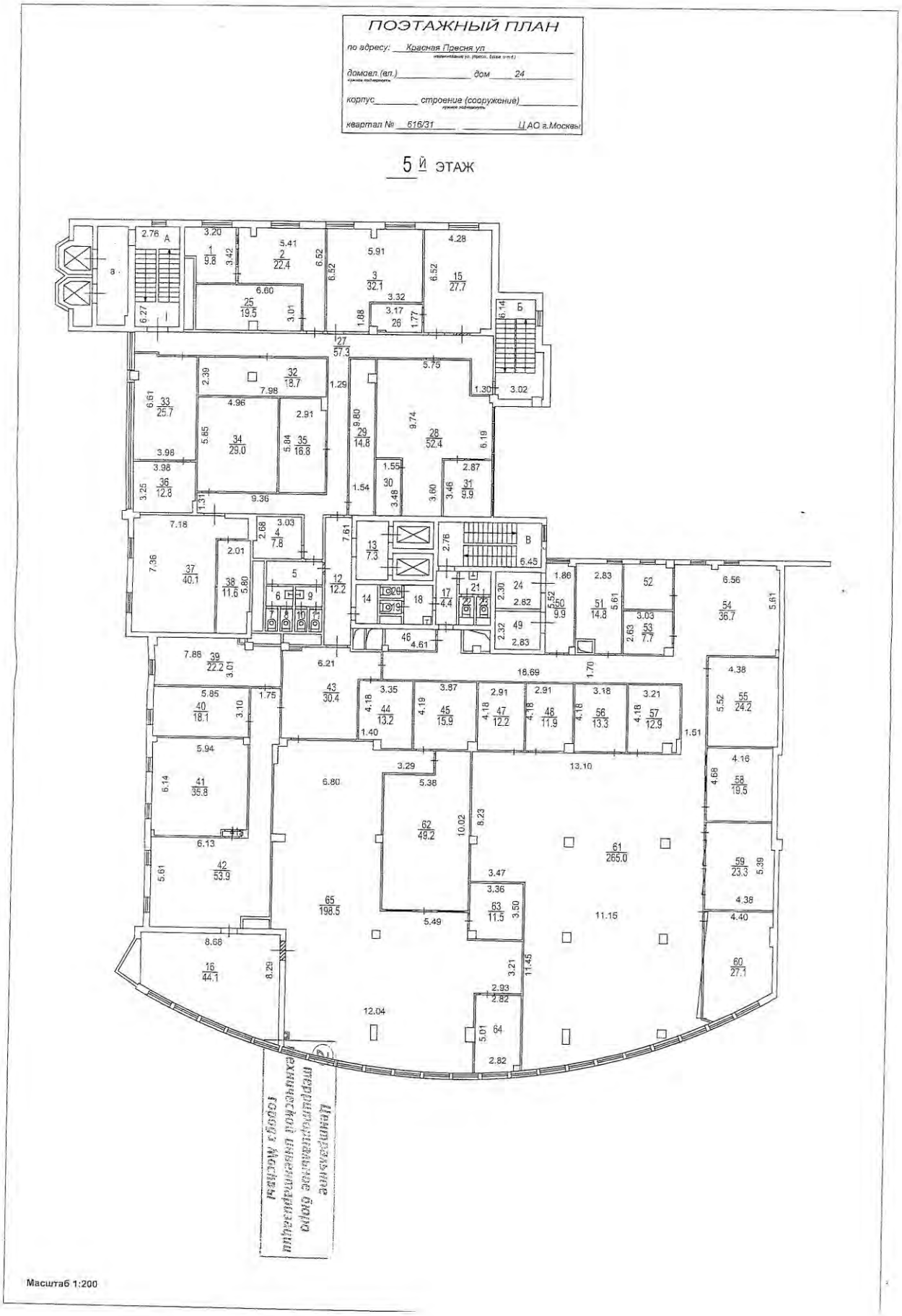
Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

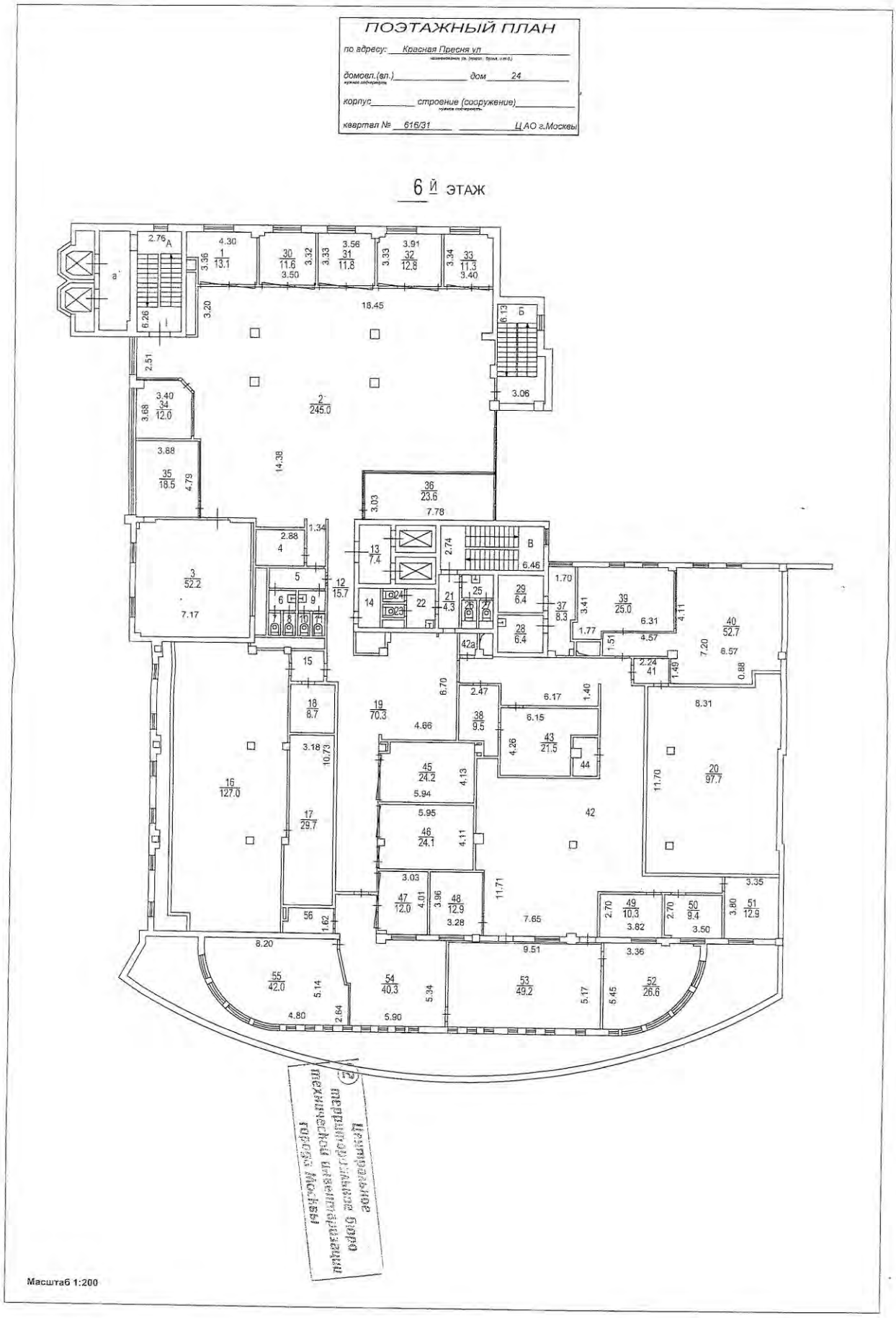
сштаб 1:200

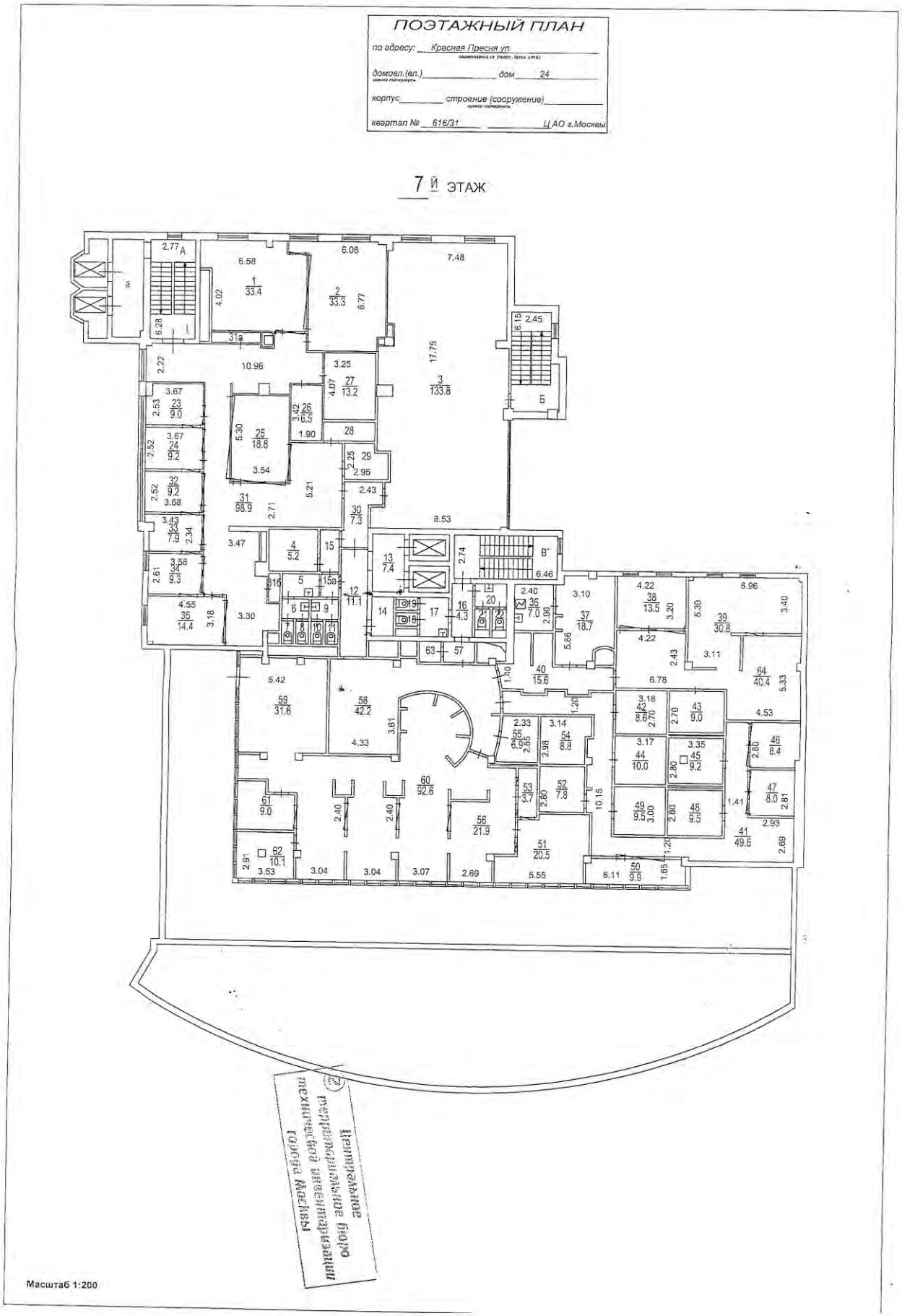

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы
2 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200

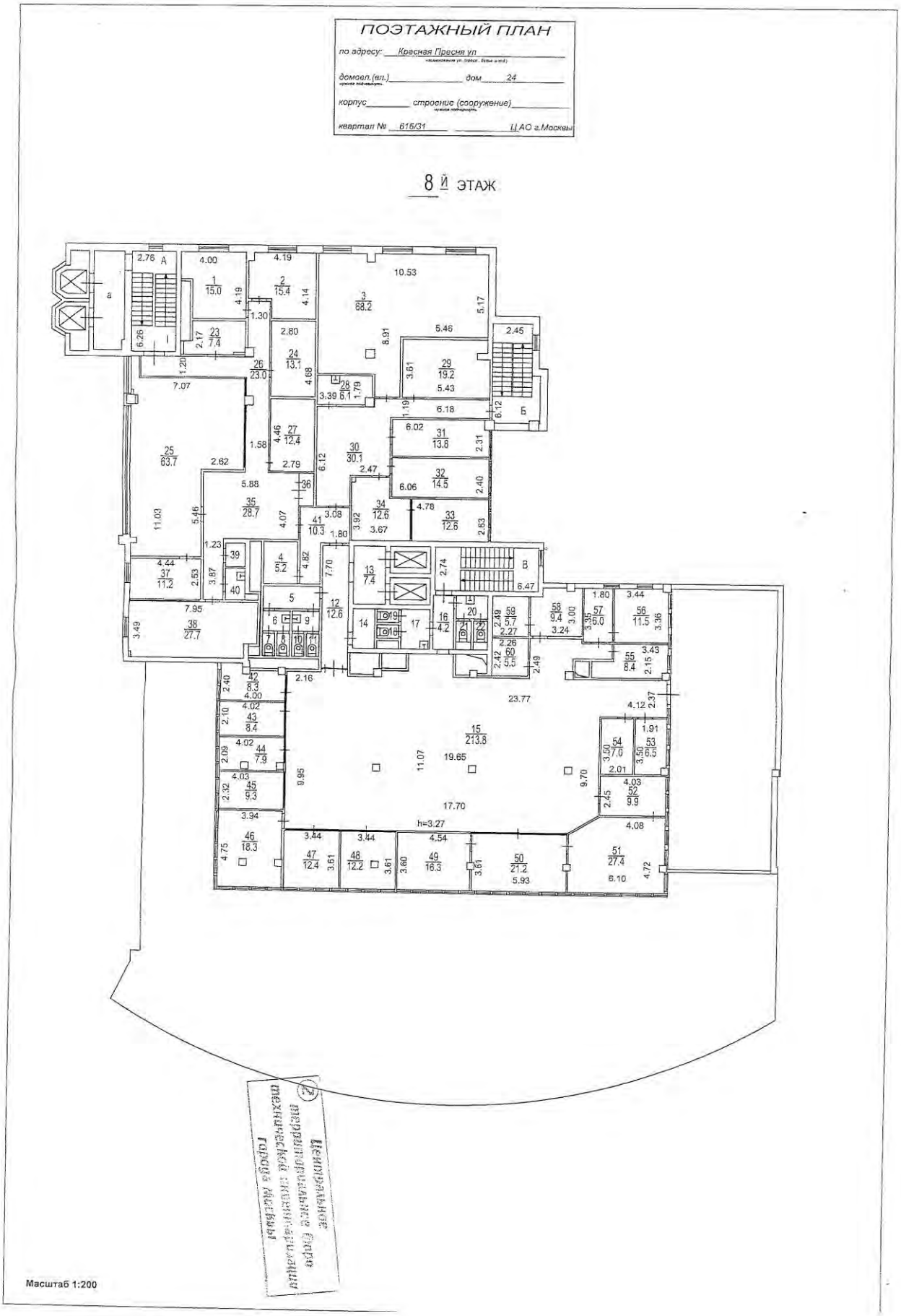

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы
3 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул.
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы
4 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы
5 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы
6 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул.
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы
7 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул
домовл.(вл.) дом 24
корпус строение (сооружение)
квартал № 615/31 ЦАО г.Москвы
8 й ЭТАЖ
Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

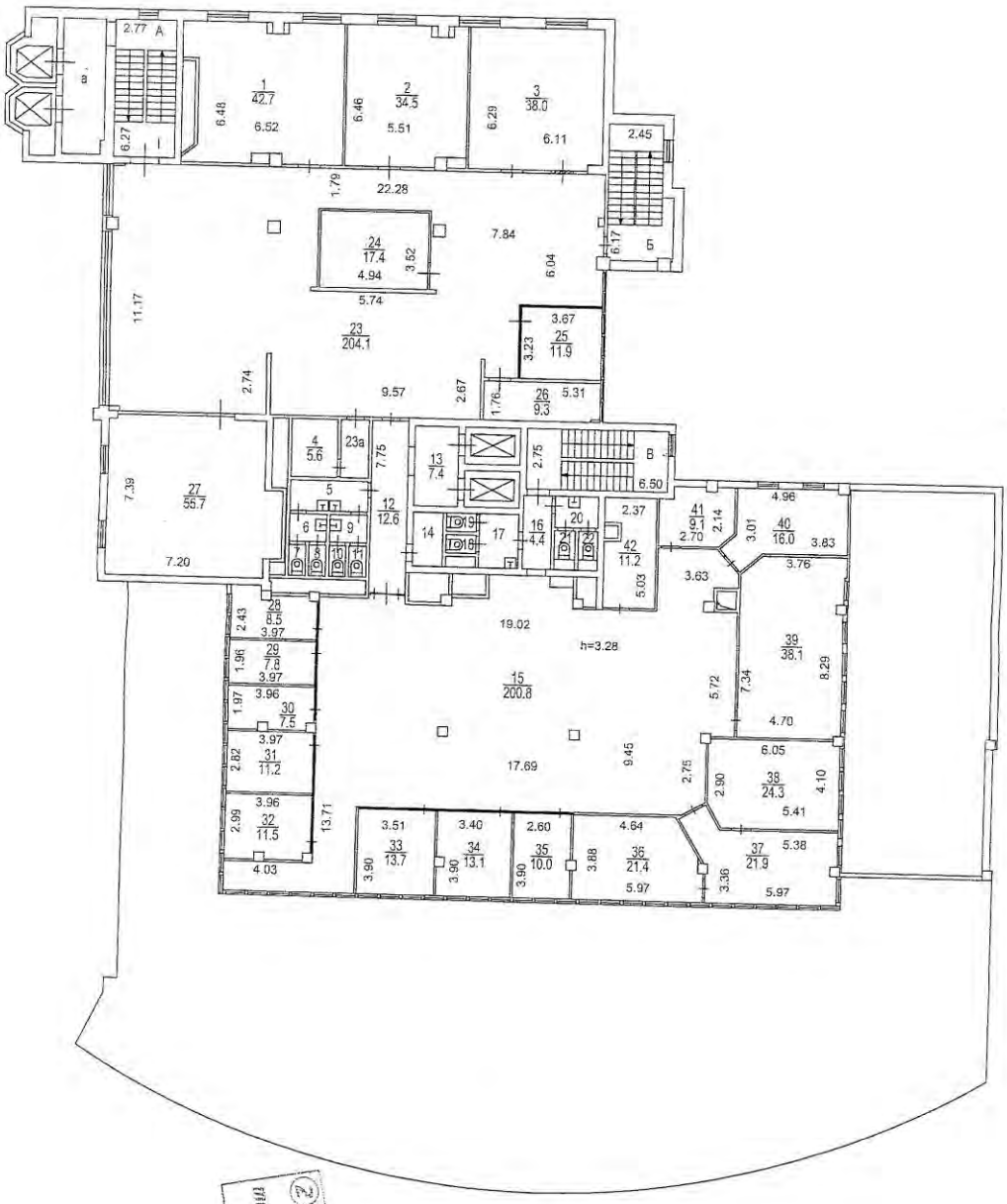
по адресу: Красная Пресня ул
(наименование ул. (просп., бульв. и т.п.))

домовл.(вл.) _____ дом 24
(нужное подчеркнуть)

корпус _____ строение (сооружение) _____
(нужное подчеркнуть)

квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы

9 й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

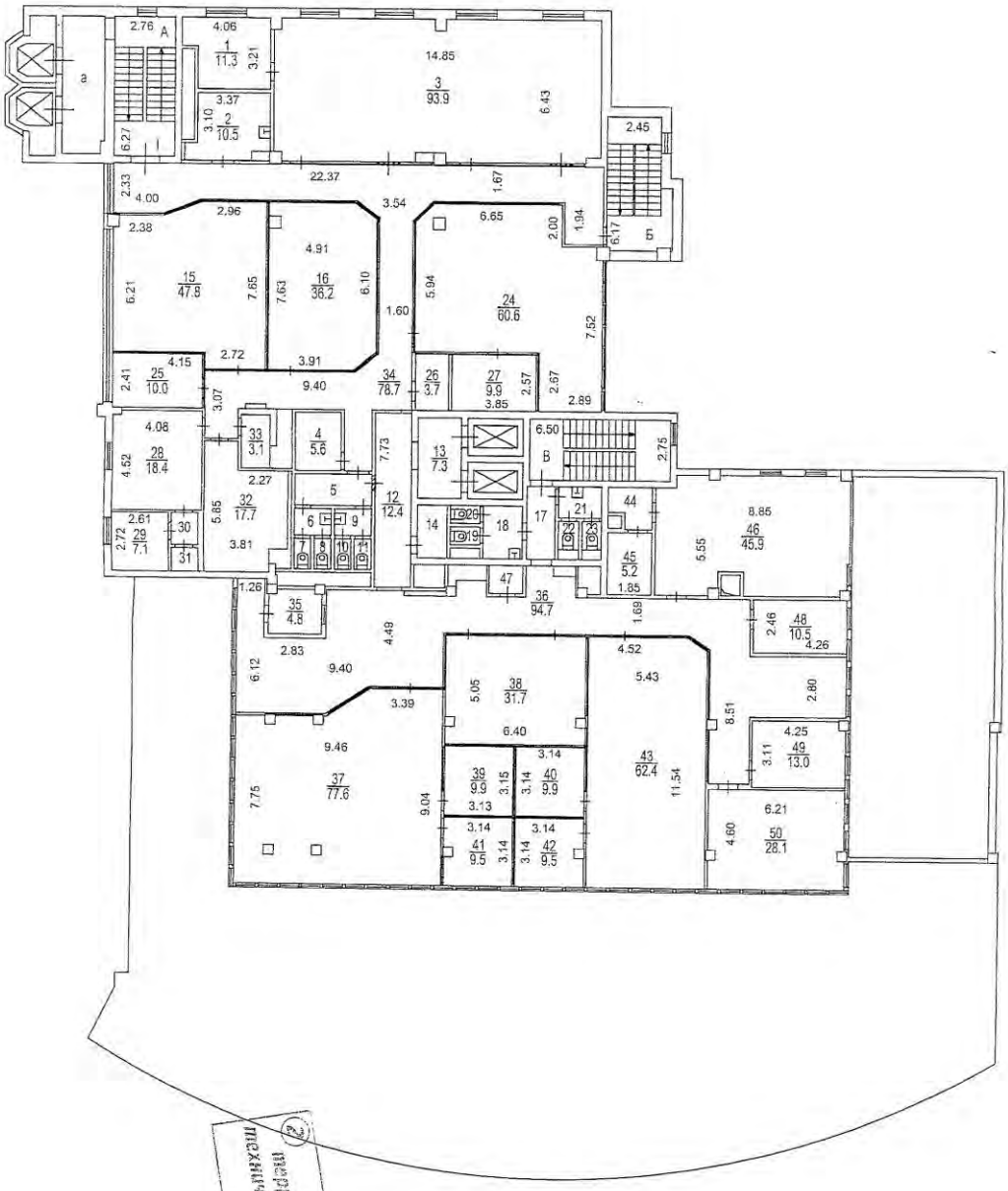
по адресу: Красная Пресня ул
наименование ул. (просп., бульв. и т.д.)

домовл.(вл.) _____ дом 24
нужное подчеркнуть

корпус _____ строение (сооружение) _____
нужное подчеркнуть

квартал № 516/31 _____ ЦАО г.Москвы

10й ЭТАЖ



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

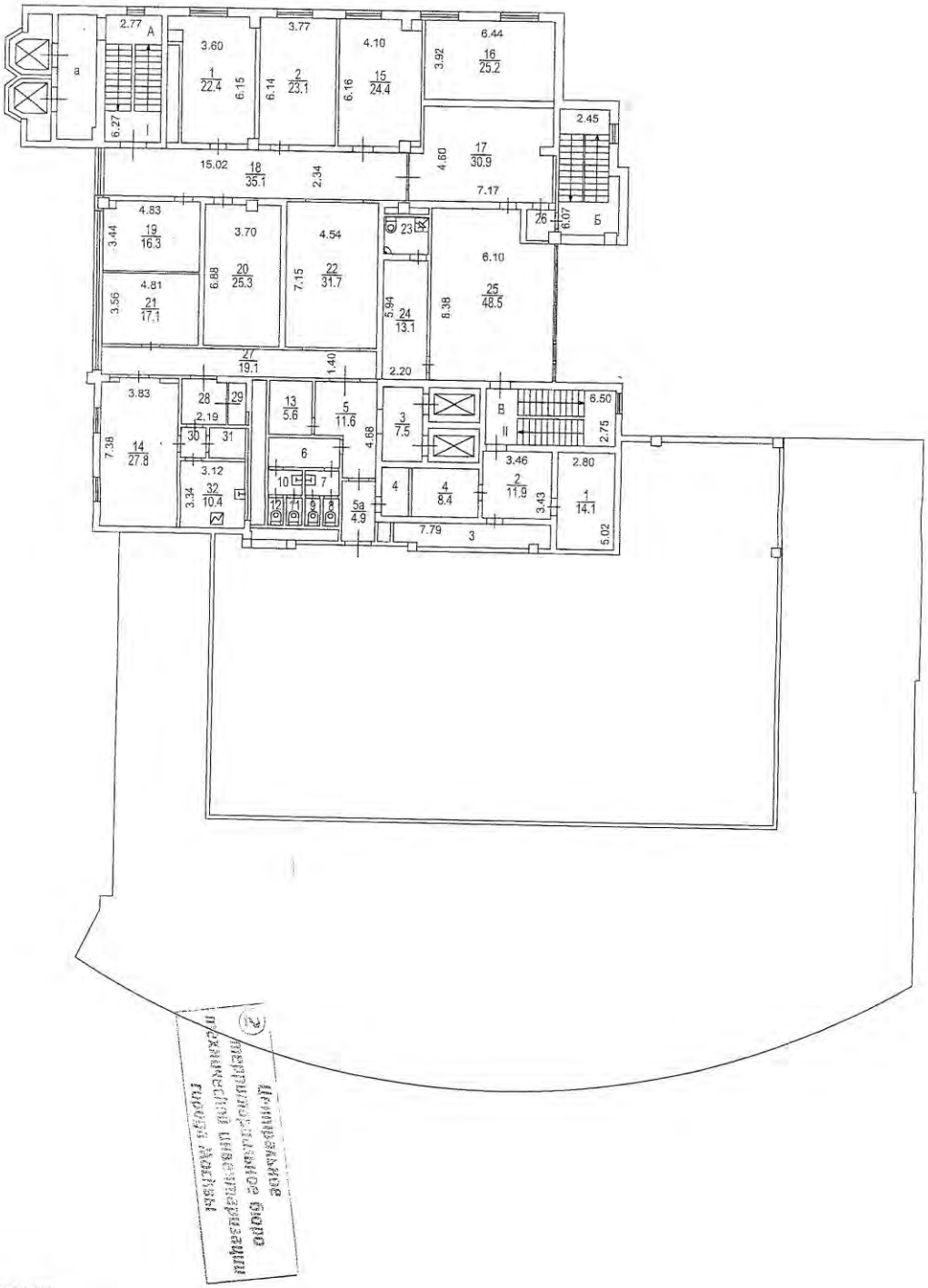
по адресу: Красная Пресня ул

домовл.(вл.) дом 24

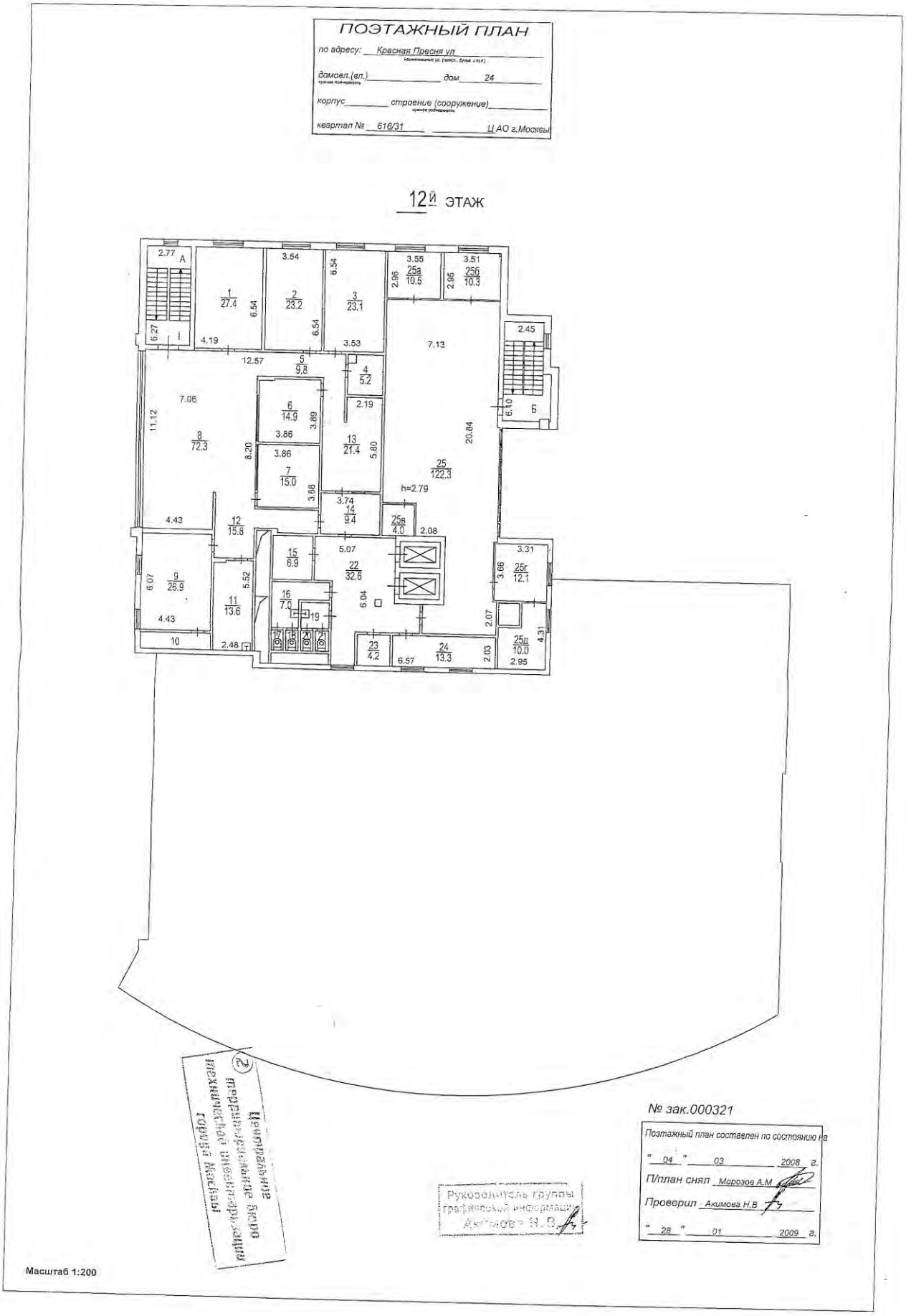
корпус строение (сооружение)

квартал № 616/31 ЦАО г.Москвы

11й ЭТАЖ



Масштаб 1:200


ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН
по адресу: Красная Пресня ул
домовл.(вл.)
дом 24
корпус
строение (сооружение)
квартал № 616/31
ЦАО г.Москвы
12й ЭТАЖ
№ зак.000321
Поэтажный план составлен по состоянию на
" 04 " 03 2008 г.
П/план снял Морозов А.М
Проверил Акимова Н.В
" 28 " 01 2009 г.
Руководитель группы графической информации
Масштаб 1:200

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 1

Помещение N I Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 27.01.2009

Помещение переоборудовано без разрешения

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
п	1	зал торговый	429,9	429,9		торгов.			348
	2	пом.техническое	50,0	50,0		прочая			164
	3	электрощитовая	25,6	25,6		прочая			348
	4	коридор	4,9		4,9	торгов.			348
	5	умывальная	5,2		5,2	торгов.			348
	6	уборная	0,9		0,9	торгов.			348
	7	уборная	0,9		0,9	торгов.			348
	8	умывальная	5,7		5,7	торгов.			348
	9	уборная	0,9		0,9	торгов.			348
	10	уборная	0,9		0,9	торгов.			348
	11	насосная	8,2	8,2		прочая			348
	12	пом.подсобное	16,4		16,4	торгов.			348
	13	бельевая	7,6		7,6	торгов.			348
	14	пом.техническое	5,1	5,1		прочая			348
	15	коридор	11,4		11,4	торгов.			348
	16	коридор	6,8		6,8	торгов.			348
	17	насосная	59,9	59,9		прочая			348
	18	водомерная	8,5	8,5		прочая			348
	19	лестница	1,2		1,2	торгов.			348
	20	пом.подсобное	14,3		14,3	торгов.			348
	21	кабинет	40,7	40,7		торгов.			348
	22	кабинет	15,2	15,2		торгов.			348
	23	коридор	13,3		13,3	торгов.			348
	25	пом.подсобное	2,6		2,6	торгов.			348
	26	коридор	1,8		1,8	торгов.			348
	27	кабинет	12,0	12,0		торгов.			348
	28	зал торговый	12,2	12,2		торгов.			348
	29	витрина	1,0	1,0		торгов.			348
	30	витрина	1,0	1,0		торгов.			348
	31	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	32	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	33	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	34	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	35	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	36	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	37	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	38	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	39	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	40	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	41	витрина	0,5	0,5		торгов.			348

01 10 08 0174124

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 2

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	42	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	43	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	44	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	45	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	46	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	47	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	48	зал торговый	38,5	38,5		торгов.			348
	49	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	50	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	51	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	52	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	53	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	54	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	55	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	56	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	57	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	58	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	59	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	60	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	61	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
	62	примерочная	14,3	14,3		торгов.			348
	63	пом.подсобное	25,8		25,8	торгов.			348
	64	пом.подсобное	8,1		8,1	торгов.			348
	65	кабинет	39,3	39,3		торгов.			348
	66	кабинет	18,3	18,3		торгов.			348
	67	пом.подсобное	6,2		6,2	торгов.			348
	68	коридор	34,6		34,6	торгов.			348
	69	кабинет	9,7	9,7		торгов.			348
	70	кабинет	13,0	13,0		торгов.			348
	71	кабинет	11,0	11,0		торгов.			348
	72	витрина	0,5	0,5		торгов.			348
Итого		по помещению	998,4	828,9	169,5				
---Нежилые помещения всего			998,4	828,9	169,5				
в т.ч. Торговые			841,1	671,6	169,5				
		Прочие	157,3	157,3					
Итого		по этажу п	998,4	828,9	169,5				
---Нежилые помещения всего			998,4	828,9	169,5				
в т.ч. Торговые			841,1	671,6	169,5				
		Прочие	157,3	157,3					

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 3

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	1	коридор	95,3		95,3	прочая			238
	2	венткамера	24,6		24,6	прочая			
	3	компьютерная	52,8		52,8	прочая			
Итого по помещению			172,7		172,7				
---Нежилые помещения всего			172,7		172,7				
в т.ч. Прочие			172,7		172,7				
Итого по этажу т			172,7		172,7				
---Нежилые помещения всего			172,7		172,7				
в т.ч. Прочие			172,7		172,7				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 4

Помещение N I Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	коридор	7,6		7,6	прочая			238
	2	клетка лестнич	10,8		10,8	прочая			
	3	пом.техническое	25,3	25,3		прочая			
	4	пом.техническое	60,0	60,0		прочая			
Итого по помещению			103,7	85,3	18,4				
---Нежилые помещения всего			103,7	85,3	18,4				
в т.ч. Прочие			103,7	85,3	18,4				

Помещение N II Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
1	1	коридор	6,0		6,0	учрежд.			238
	2	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	3	уборная	1,6		1,6	учрежд.			
	4	комната охраны	18,4	18,4		учрежд.			
	5	комната охраны	37,0	37,0		учрежд.			
Итого по помещению			64,6	55,4	9,2				
---Нежилые помещения всего			64,6	55,4	9,2				
в т.ч. Учрежденческие			64,6	55,4	9,2				

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 5

Помещение N III Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	зал торговый	770,6	770,6		торгов.			352
	2	пом.подсобное	7,1		7,1	торгов.			
	3	пом.техническое	3,5	3,5		прочая			
	4	коридор	4,3		4,3	торгов.			
	5	умывальная	4,4		4,4	торгов.			
	6	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	7	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	8	умывальная	2,8		2,8	торгов.			
	9	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	10	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	11	лифт	2,5		2,5	торгов.			
	12	лифт	2,5		2,5	торгов.			
	13	коридор	23,6		23,6	торгов.			
	14	компьютерная	5,2		5,2	торгов.			
	15	коридор	8,1		8,1	торгов.			
	16	коридор	10,1		10,1	торгов.			
	17	пом.подсобное	14,4		14,4	торгов.			
	18	пом.подсобное	2,2		2,2	торгов.			
	19	примерочная	2,1	2,1		торгов.			
	20	примерочная	2,1	2,1		торгов.			
	21	примерочная	2,9	2,9		торгов.			
	22	примерочная	2,2	2,2		торгов.			
	23	примерочная	2,1	2,1		торгов.			
	24	коридор	9,5		9,5	торгов.			
	25	тамбур	14,7		14,7	торгов.			
	26	коридор	8,3		8,3	торгов.			
	27	коридор	2,5		2,5	торгов.			
	28	лестница	5,0		5,0	торгов.			
Итого		по помещению	917,1	785,5	131,6				
---Нежилые помещения всего			917,1	785,5	131,6				
в т.ч. Торговые			913,6	782,0	131,6				
		Прочие	3,5	3,5					

Центральное (2) территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Помещение N IV Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
1	1	трансформаторн.	17,6	17,6		прочая			352
Итого		по помещению	17,6	17,6					
---Нежилые помещения всего			17,6	17,6					
в т.ч. Прочие			17,6	17,6					

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 6

Помещение N V Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	трансформаторн.	19,6	19,6		прочая			352
Итого		по помещению	19,6	19,6					
---Нежилые помещения всего			19,6	19,6					
в т.ч. Прочие			19,6	19,6					

Помещение N VI Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	коридор	4,5		4,5	учрежд.			352
	2	вестибюль	45,6		45,6	учрежд.			
	3	холл	38,6		38,6	учрежд.			
	4	холл лифтовой	7,3		7,3	учрежд.			
	5	лифт	2,3		2,3	учрежд.			
	6	лифт	2,3		2,3	учрежд.			
Итого		по помещению	100,6		100,6				
---Нежилые помещения всего			100,6		100,6				
в т.ч. Учрежденческие			100,6		100,6				

Итого	по этажу 1	1223,2	963,4	259,8			
---Нежилые помещения всего		1223,2	963,4	259,8			
в т.ч.	Торговые	913,6	782,0	131,6			
	Учрежденческие	165,2	55,4	109,8			
	Прочие	144,4	126,0	18,4			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 7

Помещение N I Тип: Торговые ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
а 1	1	коридор	21,5		21,5	торгов.			238
	2	кабинет	21,2	21,2		торгов.			
	3	пом.подсобное	2,1		2,1	торгов.			
Итого по помещению			44,8	21,2	23,6				
---Нежилые помещения всего			44,8	21,2	23,6				
в т.ч. Торговые			44,8	21,2	23,6				
Итого по этажу а 1			44,8	21,2	23,6				
---Нежилые помещения всего			44,8	21,2	23,6				
в т.ч. Торговые			44,8	21,2	23,6				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 8

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	22,3	22,3		учрежд.			353
	2	кабинет	22,1	22,1		учрежд.			
	3	кабинет	19,3	19,3		учрежд.			
	4	пом.для хранени	6,5		6,5	учрежд.			
	5	коридор	5,0		5,0	учрежд.			
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	7	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	8	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	10	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	11	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	12	коридор	14,5		14,5	учрежд.			
	12а	пом.подсобное	2,0		2,0	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,2		7,2	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,5	3,5		прочая			
	15	зал торговый	855,0	855,0		торгов.			
	16	коридор	4,3		4,3	торгов.			
	16а	коридор	3,4		3,4	торгов.			
	17	умывальная	4,6		4,6	торгов.			
	18	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	19	уборная	1,0		1,0	торгов.			
	20	умывальная	2,8		2,8	торгов.			
	21	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	22	уборная	1,1		1,1	торгов.			
	23	холл лифтовой	14,1		14,1	торгов.			
	24	кабинет	45,0	45,0		учрежд.			
	25	коридор	5,6		5,6	учрежд.			
	26	шкаф	0,4		0,4	учрежд.			
	27	коридор	74,2		74,2	учрежд.			
	28	кабинет	19,6	19,6		учрежд.			
	29	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	30	коридор	7,5		7,5	учрежд.			
	31	кабинет	27,7	27,7		учрежд.			
	32	кабинет	14,1	14,1		учрежд.			
	33	пом.подсобное	5,1		5,1	учрежд.			
	34	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	35	кабинет	22,4	22,4		учрежд.			
	36	кабинет	25,9	25,9		учрежд.			
	37	кабинет	14,5	14,5		учрежд.			
	38	коридор	4,4		4,4	учрежд.			
	39	кабинет	12,3	12,3		учрежд.			
	40	коридор	11,0		11,0	учрежд.			
	41	пом.подсобное	1,6		1,6	учрежд.			
	42	кабинет	22,7	22,7		учрежд.			
	43	коридор	9,3		9,3	торгов.			
	44	примерочная	2,1	2,1		торгов.			
	45	примерочная	2,1	2,1		торгов.			
	46	примерочная	3,6	3,6		торгов.			
	47	коридор	10,4		10,4	торгов.			
	48	примерочная	2,0	2,0		торгов.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	49	примерочная	2,0	2,0		торгов.			
	50	примерочная	2,0	2,0		торгов.			
	51	примерочная	2,0	2,0		торгов.			
	52	примерочная	3,9	3,9		торгов.			
	53	пом.подсобное	2,6		2,6	торгов.			
	54	пом.подсобное	4,1		4,1	торгов.			
Итого		по помещению	1386,3	1173,1	213,2				
---Нежилые помещения всего			1386,3	1173,1	213,2				
в т.ч.		Торговые	934,5	874,7	59,8				
		Учрежденческие	448,3	294,9	153,4				
		Прочие	3,5	3,5					
Итого		по этажу 2	1386,3	1173,1	213,2				
---Нежилые помещения всего			1386,3	1173,1	213,2				
в т.ч.		Торговые	934,5	874,7	59,8				
		Учрежденческие	448,3	294,9	153,4				
		Прочие	3,5	3,5					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 10

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
3	1	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			304
	2	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	3	кабинет	10,7	10,7		учрежд.			
	4	пом.техническое	7,9	7,9		прочая			
	5	коридор	4,9		4,9	учрежд.			
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	10	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	коридор	5,0		5,0	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,3		7,3	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,5	3,5		прочая			
	15	зал торговый	777,0	777,0		учрежд.			
	16	коридор	4,4		4,4	учрежд.			
	17	умывальная	4,4		4,4	учрежд.			
	18	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	19	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	20	умывальная	2,9		2,9	учрежд.			
	21	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	22	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	23	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	24	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			
	25	кабинет	21,1	21,1		учрежд.			
	26	кабинет	9,6	9,6		учрежд.			
	27	кабинет	11,7	11,7		учрежд.			
	28	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	29	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	30	офис	166,7	166,7		учрежд.			
	31	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	32	кабинет	21,7	21,7		учрежд.			
	33	пом.подсобное	7,2		7,2	учрежд.			
	34	коридор	58,7		58,7	учрежд.			
	35	кабинет	38,5	38,5		учрежд.			
	36	уборная	5,4		5,4	учрежд.			
	37	пом.подсобное	6,5		6,5	торгов.			
	38	коридор	8,1		8,1	торгов.			
	39	кабинет	15,9	15,9		торгов.			
	40	кабинет	19,4	19,4		торгов.			
	41	компьютерная	10,4		10,4	торгов.			
	42	холл лифтовой	5,9		5,9	торгов.			
	43	склад	40,6	40,6		торгов.			
	44	пом.подсобное	4,7		4,7	торгов.			
	45	коридор	4,7		4,7	торгов.			
	46	коридор	10,6		10,6	торгов.			
	47	примерочная	2,0	2,0		торгов.			
	48	примерочная	2,0	2,0		торгов.			
	49	примерочная	2,4	2,4		торгов.			
	50	пом.подсобное	4,3		4,3	торгов.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 11

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
	51	пом.подсобное	7,1		7,1	торгов.			
	52	пом.подсобное	2,7		2,7	торгов.			
	53	коридор	18,4		18,4	торгов.			
Итого		по помещению	1422,4	1226,4	196,0				
---Нежилые помещения всего			1422,4	1226,4	196,0				
в т.ч.		Торговые	165,7	82,3	83,4				
		Учрежденческие	1245,3	1132,7	112,6				
		Прочие	11,4	11,4					
Итого		по этажу 3	1422,4	1226,4	196,0				
---Нежилые помещения всего			1422,4	1226,4	196,0				
в т.ч.		Торговые	165,7	82,3	83,4				
		Учрежденческие	1245,3	1132,7	112,6				
		Прочие	11,4	11,4					

(2) Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 12

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
4	1	кабинет	30,2	30,2		учрежд.			358
	2	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	3	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	4	пом.техническое	8,1	8,1		прочая			
	5	коридор	4,9		4,9	учрежд.			
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	7	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	8	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	10	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	11	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	12	коридор	23,9		23,9	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,3		7,3	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,4	3,4		прочая			
	15	кабинет	7,6	7,6		учрежд.			
	16	кабинет	72,3	72,3		учрежд.			
	17	коридор	4,2		4,2	учрежд.			
	18	умывальная	4,7		4,7	учрежд.			
	19	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	20	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	21	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	22	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	23	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	24	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			
	25	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			
	26	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	27	кабинет	20,0	20,0		учрежд.			
	28	касса	3,0	3,0		учрежд.			
	29	касса	3,0	3,0		учрежд.			
	30	касса	3,0	3,0		учрежд.			
	31	коридор	50,8		50,8	учрежд.			
	32	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			
	33	кабинет	7,3	7,3		учрежд.			
	34	офис	89,3	89,3		учрежд.			
	35	коридор	50,4		50,4	учрежд.			
	36	коридор	2,7		2,7	учрежд.			
	37	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	38	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	39	комн.приема пищ	5,8	5,8		учрежд.			
	40	кабинет	20,8	20,8		учрежд.			
	41	коридор	11,1		11,1	учрежд.			
	42	душевая	2,7		2,7	учрежд.			
	43	уборная	1,8		1,8	учрежд.			
	44	коридор	2,8		2,8	учрежд.			
	45	уборная	1,7		1,7	учрежд.			
	46	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	47	кабинет	31,5	31,5		учрежд.			
	48	кабинет	15,2	15,2		учрежд.			
	49	кабинет	16,9	16,9		учрежд.			
	50	кабинет	85,5	85,5		учрежд.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 13

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
	51	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	52	кабинет	13,0	13,0		учрежд.			
	53	кабинет	17,0	17,0		учрежд.			
	54	кабинет	11,0	11,0		учрежд.			
	55	кабинет	12,5	12,5		учрежд.			
	56	кабинет	48,3	48,3		учрежд.			
	57	кабинет	21,3	21,3		учрежд.			
	58	офис	591,2	591,2		учрежд.			
	59	кабинет	37,9	37,9		учрежд.			
	60	кабинет	18,0	18,0		учрежд.			
	61	кабинет	19,3	19,3		учрежд.			
	62	компьютерная	14,5		14,5	учрежд.			
	63	компьютерная	5,6		5,6	учрежд.			
	64	компьютерная	5,5		5,5	учрежд.			
	65	пом.подсобное	3,9		3,9	учрежд.			
Итого		по помещению	1505,0	1285,9	219,1				
---Нежилые помещения всего			1505,0	1285,9	219,1				
в т.ч.		Учрежденческие	1493,5	1274,4	219,1				
		Прочие	11,5	11,5					
Итого		по этажу 4	1505,0	1285,9	219,1				
---Нежилые помещения всего			1505,0	1285,9	219,1				
в т.ч.		Учрежденческие	1493,5	1274,4	219,1				
		Прочие	11,5	11,5					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 14

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
5	1	кабинет	9,8	9,8		учрежд.			357
	2	кабинет	22,4	22,4		учрежд.			
	3	кабинет	32,1	32,1		учрежд.			
	4	пом.техническое	7,8	7,8		прочая			
	5	коридор	4,9		4,9	учрежд.			
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	7	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	8	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	10	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	коридор	12,2		12,2	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,3		7,3	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,4	3,4		прочая			
	15	кабинет	27,7	27,7		учрежд.			
	16	кабинет	44,1	44,1		учрежд.			
	17	коридор	4,4		4,4	учрежд.			
	18	умывальная	4,6		4,6	учрежд.			
	19	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	20	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	21	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	22	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	23	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	24	пом.подсобное	6,5		6,5	учрежд.			
	25	кабинет	19,5	19,5		учрежд.			
	26	пом.подсобное	5,2		5,2	учрежд.			
	27	коридор	57,3		57,3	учрежд.			
	28	кабинет	52,4	52,4		учрежд.			
	29	пом.подсобное	14,8		14,8	учрежд.			
	30	пом.подсобное	5,4		5,4	учрежд.			
	31	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	32	кабинет	18,7	18,7		учрежд.			
	33	кабинет	25,7	25,7		учрежд.			
	34	кабинет	29,0	29,0		учрежд.			
	35	кабинет	16,8	16,8		учрежд.			
	36	кабинет	12,8	12,8		учрежд.			
	37	комн.приема пищ	40,1	40,1		учрежд.			
	38	пом.подсобное	11,6		11,6	учрежд.			
	39	кабинет	22,2	22,2		учрежд.			
	40	кабинет	18,1	18,1		учрежд.			
	41	кабинет	35,8	35,8		учрежд.			
	41а	тамбур	0,3		0,3	учрежд.			
	42	коридор	53,9		53,9	учрежд.			
	43	коридор	30,4		30,4	учрежд.			
	44	кабинет	13,2	13,2		учрежд.			
	45	кабинет	15,9	15,9		учрежд.			
	46	пом.подсобное	4,0		4,0	учрежд.			
	47	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			
	48	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			
	49	пом.подсобное	6,6		6,6	учрежд.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 15

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	проч.	Высота
	50	коридор	9,9		9,9	учрежд.			
	51	кабинет	14,8	14,8		учрежд.			
	52	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			
	53	кабинет	7,7	7,7		учрежд.			
	54	кабинет	36,7	36,7		учрежд.			
	55	кабинет	24,2	24,2		учрежд.			
	56	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			
	57	кабинет	12,9	12,9		учрежд.			
	58	кабинет	19,5	19,5		учрежд.			
	59	кабинет	23,3	23,3		учрежд.			
	60	кабинет	27,1	27,1		учрежд.			
	61	офис	265,0	265,0		учрежд.			
	62	кабинет	49,2	49,2		учрежд.			
	63	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	64	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			
	65	офис	198,5	198,5		учрежд.			
Итого		по помещению	1482,1	1227,4	254,7				
---Нежилые помещения всего			1482,1	1227,4	254,7				
в т.ч.		Учрежденческие	1470,9	1216,2	254,7				
		Прочие	11,2	11,2					
Итого		по этажу 5	1482,1	1227,4	254,7				
---Нежилые помещения всего			1482,1	1227,4	254,7				
в т.ч.		Учрежденческие	1470,9	1216,2	254,7				
		Прочие	11,2	11,2					

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 16

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	1	кабинет	13,1	13,1		учрежд.			330
	2	офис	245,0	245,0		учрежд.			
	3	кабинет	52,2	52,2		учрежд.			
	4	пом.техническое	7,7	7,7		прочая			
	5	коридор	4,9		4,9	учрежд.			
	6	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	10	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	коридор	15,7		15,7	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,4		7,4	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,5	3,5		прочая			
	15	коридор	3,9		3,9	учрежд.			
	16	венткамера	127,0	127,0		прочая			
	17	венткамера	29,7	29,7		прочая			
	18	пом.техническое	8,7	8,7		прочая			
	19	коридор	70,3		70,3	учрежд.			
	20	венткамера	97,7	97,7		прочая			
	21	коридор	4,3		4,3	учрежд.			
	22	умывальная	4,7		4,7	учрежд.			
	23	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	24	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	25	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	26	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	27	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	28	пом.подсобное	6,4		6,4	учрежд.			
	29	пом.подсобное	6,4		6,4	учрежд.			
	30	кабинет	11,6	11,6		учрежд.			
	31	кабинет	11,8	11,8		учрежд.			
	32	кабинет	12,8	12,8		учрежд.			
	33	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			
	34	кабинет	12,0	12,0		учрежд.			
	35	кабинет	18,5	18,5		учрежд.			
	36	кабинет	23,6	23,6		учрежд.			
	37	коридор	8,3		8,3	учрежд.			
	38	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	39	кабинет	25,0	25,0		учрежд.			
	40	кабинет	52,7	52,7		учрежд.			
	41	коридор	3,4		3,4	учрежд.			
	42	офис	146,8	146,8		учрежд.			
	42а	пом.подсобное	1,3		1,3	учрежд.			
	43	кабинет	21,5	21,5		учрежд.			
	44	пом.подсобное	3,8		3,8	учрежд.			
	45	кабинет	24,2	24,2		учрежд.			
	46	кабинет	24,1	24,1		учрежд.			
	47	кабинет	12,0	12,0		учрежд.			
	48	кабинет	12,9	12,9		учрежд.			
	49	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
	50	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			
	51	кабинет	12,9	12,9		учрежд.			
	52	кабинет	26,6	26,6		учрежд.			
	53	кабинет	49,2	49,2		учрежд.			
	54	кабинет	40,3	40,3		учрежд.			
	55	кабинет	42,0	42,0		учрежд.			
	56	пом.подсобное	4,4		4,4	учрежд.			
Итого		по помещению	1365,9	1205,6	160,3				
---Нежилые		помещения всего	1365,9	1205,6	160,3				
в т.ч.		Учрежденческие	1091,6	931,3	160,3				
		Прочие	274,3	274,3					
Итого		по этажу 6	1365,9	1205,6	160,3				
---Нежилые		помещения всего	1365,9	1205,6	160,3				
в т.ч.		Учрежденческие	1091,6	931,3	160,3				
		Прочие	274,3	274,3					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 18

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
7	1	кабинет	33,4	33,4		учрежд.			329
	2	кабинет	33,3	33,3		учрежд.			
	3	кабинет	133,8	133,8		учрежд.			
	4	пом.техническое	5,2	5,2		прочая			
	5	коридор	3,3		3,3	учрежд.			
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	10	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	11	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	12	коридор	11,1		11,1	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,4		7,4	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,5	3,5		прочая			
	15	коридор	3,5		3,5	учрежд.			
	15а	коридор	1,5		1,5	учрежд.			
	16	коридор	4,3		4,3	учрежд.			
	17	умывальная	4,6		4,6	учрежд.			
	18	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	19	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	20	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	21	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	22	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	23	кабинет	9,0	9,0		учрежд.			
	24	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	25	кабинет	18,8	18,8		учрежд.			
	26	пом.подсобное	6,5		6,5	учрежд.			
	27	кабинет	13,2	13,2		учрежд.			
	28	пом.подсобное	4,1		4,1	учрежд.			
	29	пом.подсобное	6,1		6,1	учрежд.			
	30	коридор	7,3		7,3	учрежд.			
	31	коридор	98,9		98,9	учрежд.			
	31а	шкаф	2,7		2,7	учрежд.			
	31б	шкаф	1,1		1,1	учрежд.			
	32	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	33	кабинет	7,9	7,9		учрежд.			
	34	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	35	кабинет	14,4	14,4		учрежд.			
	36	кухня	7,0		7,0	учрежд.			
	37	комн.приема пищ	18,7	18,7		учрежд.			
	38	кабинет	13,5	13,5		учрежд.			
	39	кабинет	30,8	30,8		учрежд.			
	40	коридор	15,6		15,6	учрежд.			
	41	коридор	49,6		49,6	учрежд.			
	42	кабинет	8,6	8,6		учрежд.			
	43	кабинет	9,0	9,0		учрежд.			
	44	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	45	кабинет	9,2	9,2		учрежд.			
	46	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			
	47	кабинет	8,0	8,0		учрежд.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
	48	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	49	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	50	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	51	кабинет	20,5	20,5		учрежд.			
	52	кабинет	7,8	7,8		учрежд.			
	53	пом.подсобное	3,7		3,7	учрежд.			
	54	кабинет	8,8	8,8		учрежд.			
	55	кабинет	6,9	6,9		учрежд.			
	56	кабинет	21,9	21,9		учрежд.			
	57	коридор	2,5		2,5	учрежд.			
	58	коридор	42,2		42,2	учрежд.			
	59	кабинет	31,6	31,6		учрежд.			
	60	кабинет	92,6	92,6		учрежд.			
	61	кабинет	9,0	9,0		учрежд.			
	62	кабинет	10,1	10,1		учрежд.			
	63	пом.подсобное	1,8		1,8	учрежд.			
	64	коридор	40,4		40,4	учрежд.			
Итого		по помещению	994,9	654,5	340,4				
---Нежилые помещения всего			994,9	654,5	340,4				
в т.ч. Учрежденческие			986,2	645,8	340,4				
		Прочие	8,7	8,7					
Итого		по этажу 7	994,9	654,5	340,4				
---Нежилые помещения всего			994,9	654,5	340,4				
в т.ч. Учрежденческие			986,2	645,8	340,4				
		Прочие	8,7	8,7					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 20

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
8	1	кабинет	15,0	15,0		учрежд.			327
	2	кабинет	15,4	15,4		учрежд.			327
	3	кабинет	68,2	68,2		учрежд.			327
	4	пом.техническое	5,2	5,2		прочая			327
	5	коридор	5,0		5,0	учрежд.			327
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			327
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			327
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			327
	9	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			327
	10	уборная	1,0		1,0	учрежд.			327
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			327
	12	коридор	12,6		12,6	учрежд.			327
	13	холл лифтовой	7,4		7,4	учрежд.			327
	14	пом.техническое	3,5	3,5		прочая			327
	15	офис	213,8	213,8		учрежд.			327
	16	коридор	4,2		4,2	учрежд.			327
	17	умывальная	4,6		4,6	учрежд.			327
	18	уборная	1,1		1,1	учрежд.			327
	19	уборная	1,1		1,1	учрежд.			327
	20	умывальная	2,9		2,9	учрежд.			327
	21	уборная	1,1		1,1	учрежд.			327
	22	уборная	1,1		1,1	учрежд.			327
	23	кабинет	7,4	7,4		учрежд.			327
	24	кабинет	13,1	13,1		учрежд.			327
	25	кабинет	63,7	63,7		учрежд.			327
	26	коридор	23,0		23,0	учрежд.			327
	27	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			327
	28	пом.подсобное	6,1		6,1	учрежд.			327
	29	кабинет	19,2	19,2		учрежд.			327
	30	коридор	30,1		30,1	учрежд.			327
	31	кабинет	13,8	13,8		учрежд.			327
	32	кабинет	14,5	14,5		учрежд.			327
	33	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			327
	34	кабинет	12,6	12,6		учрежд.			327
	35	коридор	28,7		28,7	учрежд.			327
	36	шкаф	2,1		2,1	учрежд.			327
	37	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			327
	38	кабинет	27,7	27,7		учрежд.			327
	39	пом.подсобное	1,7		1,7	учрежд.			327
	40	пом.подсобное	2,5		2,5	учрежд.			327
	41	коридор	10,3		10,3	учрежд.			327
	42	кабинет	8,3	8,3		учрежд.			327
	43	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			327
	44	кабинет	7,9	7,9		учрежд.			327
	45	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			327
	46	кабинет	18,3	18,3		учрежд.			327
	47	кабинет	12,4	12,4		учрежд.			327
	48	кабинет	12,2	12,2		учрежд.			327
	49	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			327
	50	кабинет	21,2	21,2		учрежд.			327

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

Помещение N I (продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
	51	кабинет	27,4	27,4		учрежд.			327
	52	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			327
	53	кабинет	6,5	6,5		учрежд.			327
	54	кабинет	7,0	7,0		учрежд.			327
	55	кабинет	8,4	8,4		учрежд.			327
	56	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			327
	57	кабинет	6,0	6,0		учрежд.			327
	58	кабинет	9,4	9,4		учрежд.			327
	59	кабинет	5,7	5,7		учрежд.			327
	60	кабинет	5,5	5,5		учрежд.			327
	61	сад зимний	85,8		85,8	учрежд.			364
Итого		по помещению	980,3	740,9	239,4				
---Нежилые помещения всего			980,3	740,9	239,4				
в т.ч.		Учрежденческие	971,6	732,2	239,4				
		Прочие	8,7	8,7					
Итого		по этажу 8	980,3	740,9	239,4				
---Нежилые помещения всего			980,3	740,9	239,4				
в т.ч.		Учрежденческие	971,6	732,2	239,4				
		Прочие	8,7	8,7					

Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 22

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
9	1	кабинет	42,7	42,7		учрежд.			328
	2	кабинет	34,5	34,5		учрежд.			
	3	кабинет	38,0	38,0		учрежд.			
	4	пом.техническое	5,6	5,6		прочая			
	5	коридор	5,1		5,1	учрежд.			
	6	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	9	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	10	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	коридор	12,6		12,6	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,4		7,4	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,4	3,4		прочая			
	15	офис	200,8	200,8		учрежд.			
	16	коридор	4,4		4,4	учрежд.			
	17	умывальная	4,8		4,8	учрежд.			
	18	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	19	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	20	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	21	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	22	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	23	офис	204,1	204,1		учрежд.			
	23а	коридор	3,5		3,5	учрежд.			
	24	кабинет	17,4	17,4		учрежд.			
	25	кабинет	11,9	11,9		учрежд.			
	26	кабинет	9,3	9,3		учрежд.			
	27	кабинет	55,7	55,7		учрежд.			
	28	кабинет	8,5	8,5		учрежд.			
	29	кабинет	7,8	7,8		учрежд.			
	30	кабинет	7,5	7,5		учрежд.			
	31	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			
	32	кабинет	11,5	11,5		учрежд.			
	33	кабинет	13,7	13,7		учрежд.			
	34	кабинет	13,1	13,1		учрежд.			
	35	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	36	кабинет	21,4	21,4		учрежд.			
	37	кабинет	21,9	21,9		учрежд.			
	38	кабинет	24,3	24,3		учрежд.			
	39	кабинет	38,1	38,1		учрежд.			
	40	кабинет	16,0	16,0		учрежд.			
	41	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	42	кабинет	11,2	11,2		учрежд.			
Итого		по помещению	901,9	848,7	53,2				
---Нежилые		помещения всего	901,9	848,7	53,2				
в т.ч.		Учрежденческие	892,9	839,7	53,2				
		Прочие	9,0	9,0					

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 23

Итого по этажу 9	901,9	848,7	53,2				
---Нежилые помещения всего	901,9	848,7	53,2				
в т.ч. Учрежденческие	892,9	839,7	53,2				
Прочие	9,0	9,0					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 24

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
10	1	кабинет	11,3	11,3		учрежд.			330
	2	кабинет	10,5	10,5		учрежд.			
	3	кабинет	93,9	93,9		учрежд.			
	4	пом.техническое	5,6	5,6		прочая			
	5	коридор	5,1		5,1	учрежд.			
	6	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	7	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	9	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	10	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	коридор	12,4		12,4	учрежд.			
	13	холл лифтовой	7,3		7,3	учрежд.			
	14	пом.техническое	3,4	3,4		прочая			
	15	кабинет	47,8	47,8		учрежд.			
	16	кабинет	36,2	36,2		прочая			
	17	коридор	4,0		4,0	учрежд.			
	18	умывальная	4,7		4,7	учрежд.			
	19	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	20	уборная	1,1		1,1	учрежд.			
	21	умывальная	2,9		2,9	учрежд.			
	22	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	23	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	24	кабинет	60,6	60,6		учрежд.			
	25	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
	26	пом.подсобное	3,7		3,7	учрежд.			
	27	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	28	кабинет	18,4	18,4		учрежд.			
	29	кабинет	7,1	7,1		учрежд.			
	30	коридор	1,6		1,6	учрежд.			
	31	пом.подсобное	1,3		1,3	учрежд.			
	32	пом.подсобное	17,7		17,7	учрежд.			
	33	пом.подсобное	3,1		3,1	учрежд.			
	34	коридор	78,7		78,7	учрежд.			
	35	кабинет	4,8	4,8		учрежд.			
	36	коридор	94,7		94,7	учрежд.			
	37	кабинет	77,6	77,6		учрежд.			
	38	кабинет	31,7	31,7		учрежд.			
	39	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	40	кабинет	9,9	9,9		учрежд.			
	41	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	42	кабинет	9,5	9,5		учрежд.			
	43	кабинет	62,4	62,4		учрежд.			
	44	коридор	3,4		3,4	учрежд.			
	45	пом.подсобное	5,2		5,2	учрежд.			
	46	кабинет	45,9	45,9		учрежд.			
	47	пом.подсобное	2,0		2,0	учрежд.			
	48	кабинет	10,5	10,5		учрежд.			
	49	кабинет	13,0	13,0		учрежд.			
	50	кабинет	28,1	28,1		учрежд.			

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 25

Итого по помещению	887,6	627,5	260,1				
---Нежилые помещения всего	887,6	627,5	260,1				
в т.ч. Учрежденческие	842,4	582,3	260,1				
Прочие	45,2	45,2					

Итого по этажу 10	887,6	627,5	260,1				
---Нежилые помещения всего	887,6	627,5	260,1				
в т.ч. Учрежденческие	842,4	582,3	260,1				
Прочие	45,2	45,2					

2 Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 26

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
11	1	кабинет	22,4	22,4		учрежд.			285
	2	кабинет	23,1	23,1		учрежд.			
	3	холл лифтовой	7,5		7,5	учрежд.			
	4	пом.техническое	3,4	3,4		прочая			
	5	коридор	11,6		11,6	учрежд.			
	5а	коридор	4,9		4,9	учрежд.			
	6	коридор	5,0		5,0	учрежд.			
	7	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	8	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	9	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	10	умывальная	2,0		2,0	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	13	пом.техническое	5,6	5,6		прочая			
	14	кабинет	27,8	27,8		учрежд.			
	15	кабинет	24,4	24,4		учрежд.			
	16	кабинет	25,2	25,2		учрежд.			
	17	коридор	30,9		30,9	учрежд.			
	18	коридор	35,1		35,1	учрежд.			
	19	кабинет	16,3	16,3		учрежд.			
	20	кабинет	25,3	25,3		учрежд.			
	21	кабинет	17,1	17,1		учрежд.			
	22	кабинет	31,7	31,7		учрежд.			
	23	санузел совмещ.	4,0		4,0	учрежд.			
	24	коридор	13,1		13,1	учрежд.			
	25	кабинет	48,5	48,5		учрежд.			
	26	коридор	2,0		2,0	учрежд.			
	27	коридор	19,1		19,1	учрежд.			
	28	коридор	4,7		4,7	учрежд.			
	29	шкаф	1,7		1,7	учрежд.			
	30	коридор	1,9		1,9	учрежд.			
	31	пом.подсобное	2,6		2,6	учрежд.			
	32	кухня	10,4		10,4	учрежд.			
Итого		по помещению	433,4	270,8	162,6				
---Нежилые помещения всего			433,4	270,8	162,6				
в т.ч. Учрежденческие			424,4	261,8	162,6				
		Прочие	9,0	9,0					

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 27

Помещение N II Тип: Прочие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
11	1	венткамера	14,1	14,1		прочая			285
	2	пом.техническое	11,9	11,9		прочая			
	3	венткамера	8,9	8,9		прочая			
	4	пом.техническое	8,4	8,4		прочая			
Итого		по помещению	43,3	43,3					
---Нежилые помещения всего			43,3	43,3					
в т.ч. Прочие			43,3	43,3					
Итого		по этажу 11	476,7	314,1	162,6				
---Нежилые помещения всего			476,7	314,1	162,6				
в т.ч. Учрежденческие			424,4	261,8	162,6				
Прочие			52,3	52,3					

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 28

Помещение N I Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
12	1	венткамера	27,4	27,4		прочая			279
	2	кабинет	23,2	23,2		учрежд.			
	3	кабинет	23,1	23,1		учрежд.			
	4	пом.подсобное	5,2		5,2	учрежд.			
	5	коридор	9,8		9,8	учрежд.			
	6	кабинет	14,9	14,9		учрежд.			
	7	кабинет	15,0	15,0		учрежд.			
	8	кабинет	72,3	72,3		учрежд.			
	9	кабинет	26,9	26,9		учрежд.			
	10	пом.подсобное	4,7		4,7	учрежд.			
	11	пом.подсобное	13,6		13,6	учрежд.			
	12	коридор	15,8		15,8	учрежд.			
	13	коридор	21,4		21,4	учрежд.			
	14	коридор	9,4		9,4	учрежд.			
	15	пом.техническое	6,9	6,9		прочая			
	16	коридор	7,0		7,0	учрежд.			
	17	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	18	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	19	умывальная	2,8		2,8	учрежд.			
	20	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	21	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	22	коридор	32,6		32,6	учрежд.			
	23	пом.техническое	4,2	4,2		прочая			
	24	пом.техническое	13,3	13,3		прочая			
	25	офис	122,3	122,3		учрежд.			
	25а	кабинет	10,5	10,5		учрежд.			
	25б	кабинет	10,3	10,3		учрежд.			
	25в	пом.подсобное	4,0		4,0	учрежд.			
	25г	кабинет	12,1	12,1		учрежд.			
	25д	кабинет	10,0	10,0		учрежд.			
Итого		по помещению	522,7	392,4	130,3				
---Нежилые помещения всего			522,7	392,4	130,3				
в т.ч. Учрежденческие			470,9	340,6	130,3				
		Прочие	51,8	51,8					
Итого		по этажу 12	522,7	392,4	130,3				
---Нежилые помещения всего			522,7	392,4	130,3				
в т.ч. Учрежденческие			470,9	340,6	130,3				
		Прочие	51,8	51,8					

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 29

Тип: Учрежденческие ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Помещение переоборудовано без разрешения
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
п	В	клетка лестнич	12,8		12,8	учрежд.			348
	в	пом.подсобное	10,1		10,1	учрежд.			
	Г	клетка лестнич	7,2		7,2	учрежд.			
Итого по помещению			30,1		30,1				
---Нежилые помещения всего			30,1		30,1				
в т.ч. Учрежденческие			30,1		30,1				
Итого по этажу п			30,1		30,1				
---Нежилые помещения всего			30,1		30,1				
в т.ч. Учрежденческие			30,1		30,1				

Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 30

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	А	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			238
	а	холл лифтовой	14,9		14,9	учрежд.			
	а1	лифт	2,3		2,3	учрежд.			
	а2	лифт	2,3		2,3	учрежд.			
	а3	тамбур	9,1		9,1	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,3		16,3	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			
	в	тамбур	15,3		15,3	учрежд.			
	Г	клетка лестнич	63,3		63,3	учрежд.			
	г	тамбур	7,6		7,6	учрежд.			
Итого		по помещению	166,2		166,2				
---Нежилые помещения всего			166,2		166,2				
в т.ч. Учрежденческие			166,2		166,2				
Итого		по этажу 1	166,2		166,2				
---Нежилые помещения всего			166,2		166,2				
в т.ч. Учрежденческие			166,2		166,2				

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 31

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
т	А	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			238
	Б	клетка лестнич	16,7		16,7	учрежд.			
Итого по помещению			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденческие			34,1		34,1				
Итого по этажу т			34,1		34,1				
---Нежилые помещения всего			34,1		34,1				
в т.ч. Учрежденческие			34,1		34,1				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 32

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	А	клетка лестнич	17,2		17,2	учрежд.			353
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,5		16,5	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,9		17,9	учрежд.			
	Г	клетка лестнич	62,0		62,0	учрежд.			
Итого		по помещению	126,0		126,0				
---Нежилые помещения всего			126,0		126,0				
в т.ч. Учрежденческие			126,0		126,0				
Итого		по этажу 2	126,0		126,0				
---Нежилые помещения всего			126,0		126,0				
в т.ч. Учрежденческие			126,0		126,0				

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 33

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь помещений вспомогат. использ. лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	Высота
3	А	клетка лестнич	17,2		17,2	учрежд.			304
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,9		17,9	учрежд.			
	Г	клетка лестнич	62,0		62,0	учрежд.			
Итого		по помещению	126,1		126,1				
---Нежилые помещения всего			126,1		126,1				
в т.ч. Учрежденческие			126,1		126,1				
Итого		по этажу 3	126,1		126,1				
---Нежилые помещения всего			126,1		126,1				
в т.ч. Учрежденческие			126,1		126,1				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 36

ф.25

Тип: Учрежденческие
Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
6	А	клетка лестнич	17,3		17,3	учрежд.			330
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,5		16,5	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,8		17,8	учрежд.			
Итого		по помещению	64,0		64,0				
---Нежилые помещения всего			64,0		64,0				
в т.ч. Учрежденческие			64,0		64,0				
Итого		по этажу 6	64,0		64,0				
---Нежилые помещения всего			64,0		64,0				
в т.ч. Учрежденческие			64,0		64,0				

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 37

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
7	А	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			329
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			
Итого по помещению			64,1		64,1				
---Нежилые помещения всего			64,1		64,1				
в т.ч. Учрежденческие			64,1		64,1				
Итого по этажу 7			64,1		64,1				
---Нежилые помещения всего			64,1		64,1				
в т.ч. Учрежденческие			64,1		64,1				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 38

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	проч.	
8	А	клетка лестнич	17,3		17,3	учрежд.			327
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,5		16,5	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,7		17,7	учрежд.			
Итого по помещению			63,9		63,9				
---Нежилые помещения всего			63,9		63,9				
в т.ч. Учрежденческие			63,9		63,9				
Итого по этажу 8			63,9		63,9				
---Нежилые помещения всего			63,9		63,9				
в т.ч. Учрежденческие			63,9		63,9				

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 39

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	лодж.	в т.ч. балк.	в т.ч. проч.	
9	А	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			328
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,9		17,9	учрежд.			
Итого по помещению			64,3		64,3				
---Нежилые помещения всего			64,3		64,3				
в т.ч. Учрежденческие			64,3		64,3				
Итого по этажу 9			64,3		64,3				
---Нежилые помещения всего			64,3		64,3				
в т.ч. Учрежденческие			64,3		64,3				

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 40

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
10	А	клетка лестнич	17,3		17,3	учрежд.			330
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,9		17,9	учрежд.			
Итого по помещению			64,2		64,2				
---Нежилые помещения всего			64,2		64,2				
в т.ч. Учрежденческие			64,2		64,2				
Итого по этажу 10			64,2		64,2				
---Нежилые помещения всего			64,2		64,2				
в т.ч. Учрежденческие			64,2		64,2				

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 41

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
11	А	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			285
	а	холл лифтовой	12,4		12,4	учрежд.			
	Б	клетка лестнич	16,4		16,4	учрежд.			
	В	клетка лестнич	17,9		17,9	учрежд.			
Итого		по помещению	64,1		64,1				
---Нежилые помещения всего			64,1		64,1				
в т.ч. Учрежденческие			64,1		64,1				
Итого		по этажу 11	64,1		64,1				
---Нежилые помещения всего			64,1		64,1				
в т.ч. Учрежденческие			64,1		64,1				

Центральное территориальное бюро технического инвентаризации города Москвы

По адресу: ул. Красная Пресня, 24

стр. 42

Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 4.03.2008
Распоряжение префекта
о перепланировке квартиры (помещения)
от 16.12.2008 N 5979-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
				в т.ч.		в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
12	А	клетка лестнич	17,4		17,4	учрежд.			279
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6	учрежд.			
Итого		по помещению	34,0		34,0				
---Нежилые помещения всего			34,0		34,0				
в т.ч. Учрежденческие			34,0		34,0				
Итого		по этажу 12	34,0		34,0				
---Нежилые помещения всего			34,0		34,0				
в т.ч. Учрежденческие			34,0		34,0				
Итого		по зданию	15394,0	11510,0	3884,0				
---Нежилые помещения всего			15394,0	11510,0	3884,0				
в т.ч. Торговые			2899,7	2431,8	467,9				
Учрежденческие			11532,3	8307,3	3225,0				
Прочие			962,0	770,9	191,1				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 21.11.2005г. N 1013669.

Экспликация на 42 страницах 12.02.2009 г.

Исполнитель Смирнова М.А.

93 10 000321

Прошнуровано и пронумеровано и скреплено 21 листов