



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 94-ОН-АА/18**

**"Определение величины рыночной стоимости объектов движимого и недвижимого имущества,  
расположенного по адресу г. Москва, ул. Арбат д. 2/1"**

**Дата оценки: 16 апреля 2018 г.**

**Дата составления: 27 апреля 2018 г.**

**Заказчик: ООО "Прага - АСТ"**

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")**

**Москва 2018**

**Objective view at situation**

### Исполнительное резюме

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке 94-ОН-АА/18 от 17 апреля 2018 г., ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело оценку величины рыночной стоимости объекта оценки – движимого и недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке №94-ОН-АА/18 от 27 апреля 2018 г. с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, Оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно<sup>1</sup> составляет (без учета НДС):

**2 177 397 352 руб.**

**(Два миллиарда сто семьдесят семь миллионов триста девяносто семь тысяч триста пятьдесят два) руб.**

Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в таблице ниже.

Табл. 1

#### Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Здание общей площадью 9 973,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1	77:01:0001046:1026	1 697 547 632
2	Право долгосрочной аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7), общая площадь 3 366 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:0001046:36	77:01:0001046:36	449 949 566
<b>Неотделимые улучшения</b>			
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	87 629
4	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	66 167
5	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	60 263
6	Вытяжка настен.2эт габ 1900x100x500	П8835	41 700
7	Вытяжка настенная	П7149	11 355
8	Вытяжка настенная	П7152	11 355
9	Вытяжка настенная	П7805	11 355
10	Вытяжка настенная	П7806	11 355
11	Вытяжка настенная	П7817	11 355
12	Вытяжка настенная	П7892	11 355
13	Вытяжка настенная	П7848	11 355
14	Вытяжка настенная	П7785	11 355
15	Вытяжка настенная	П7893	11 355
16	Вытяжка настенная	П7934	11 355
17	Вытяжка настенная	П7497	11 355
18	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800x1200x50	П8884	44 939
19	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700x10	П8877	34 788
20	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700x10	П7111	34 788
21	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100x12	П7996	39 291
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000x12	П7123	69 989
23	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600x2	П7124	114 344
24	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	39 283
25	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	29 601
26	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	1 104 231
27	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	1 104 231
28	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.-3	П11516	1 111 083
29	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
30	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	1 481
31	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	1 481
32	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1 481
33	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1 481
34	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
35	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481

<sup>1</sup> Округлено до тысяч рублей.

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
36	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
37	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	2 510
38	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	2 510
39	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	2 510
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
41	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
42	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
43	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
44	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
45	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
46	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
47	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
48	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
49	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
50	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	1 758
51	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
52	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
53	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
54	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
55	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
56	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
57	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
59	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	9 350
60	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	9 350
61	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	9 350
62	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
63	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
64	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
65	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	4 862
66	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	4 638
67	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	3 067
68	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
69	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
70	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
71	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	29 317
72	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	24 671
73	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	27 711
74	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	27 711
75	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	29 317
76	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	30 752
77	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	26 133
78	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	30 752
79	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	19 943
80	Охранная система на входе	П8343	136 098
81	Охранно-пожарн.сигнализ.5-бэт.	П8800	105 433
82	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	999 975
83	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	65 206
84	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	132 015
85	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	111 646
86	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	14 906 849
87	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	150 484
88	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	117 614
89	Система видеонаблюдения	П8343	198 771
90	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	109 648
91	Система охраны	П8343	1 938 496
92	Система противопож.защиты	П8343	2 280 356
93	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	3 987
94	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	3 430
95	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	3 987
96	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	3 430
97	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
98	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
99	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
100	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
101	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
102	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
103	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
104	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
105	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	111 602

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
106	Бра 2х ламповая	П8669	7 213
107	Бра 2х рожковая	П8802	3 606
108	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	14 426
109	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	4 778
110	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	7 213
111	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	9 557
112	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	4 778
113	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	10 819
114	Бра настенное, 2х рожковое	П8559-П8561	10 819
115	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	25 245
116	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	18 032
117	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	3 606
118	Вазон уличный декоративный	П8800	36 279
119	Зеркало арочное в раме	П01606	1 443
120	Зеркало арочное в раме	П3653	1 443
121	Зеркало настенное	П8421, П8423	2 887
122	Зеркало настенное	П8484, П8493	4 330
123	Зеркало настенное	П7429	12 989
124	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	6 748
125	Камин декоративный	П7533	77 119
126	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	42 966
127	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	155 174
128	Люстра потолочная	П7546	279 830
129	Люстра-светильник	П8425	21 483
130	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	3 529
131	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	74 576
132	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	2 263
133	Рояль "Я. Беккеръ С. Петербург" белый	П7704	437 813
134	Светильник настенный	П7547	76 186
135	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	104 661
136	Стекллянные панели потолка	П7475	2 248
137	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	24 788
138	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	964
139	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	9 750
140	Фонтан декоративный	П7703	71 605
141	Щит силовой распределительный	П8981	11 565
142	Щит управления холодильной камерой	П7774	2 083
143	Щит управления холодильной камерой	П8080	2 083
144	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	-
145	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	-
146	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	-
147	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	-
<b>Отделимые улучшения</b>			
148	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	428 609
149	Барная стойка с мойкой.	П3661	100 741
150	Защитные жалюзи	П7486	11 429
151	Защитные жалюзи	П7181	11 429
152	Карниз ночн.зал.	П3644	2 534
153	Карниз ночн.зал.	П3644	2 534
154	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
155	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
156	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
157	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	51 363
158	Компрессор SA-450	П01752	18 181
159	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
160	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
161	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
162	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
163	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	4 033
164	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	2 830
165	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	86 035
166	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	37 206
167	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	46 805
168	Вентилятор канальный KVKE-250	П01729	809
169	Морозильная камера -18-20	П11541	30 427
170	Морозильная камера склад	П11544	43 397
171	Морозильная камера склад	П3924	94 639
172	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	7 612
173	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	8 190

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
174	Перегородка 2 створки	П01640	29 198
175	Перегородка 5 створки	П01640	80 409
176	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	148 344
177	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	148 344
178	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	5 445
179	Холодильная камера -2+8	П7186	24 355
180	Холодильная камера -2+8	П11539	142 061
181	Холодильная камера -2+8	П7079	26 672
182	Холодильная камера -2+8	П7176	27 116
183	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	41 653
184	Холодильная камера заготовка	П7963	41 653
185	Холодильная камера кондит.цех	П7175	24 401
186	Холодильная камера склад	П11542	64 818
187	Холодильная камера склад	П3923	50 768
188	Холодильная камера склад	П3953	42 946
189	Холодильная камера склад	П3952	43 142
190	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	54 785
191	Холодильный агрегат кладовая	П7867	54 785
192	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	56 871
193	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	56 871
194	Холодильный агрегат отд.торгов.	П7775	56 871
195	Стойка барная, каменная	П3660	11 816
196	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	16 017
197	Видеокамера	П8432	3 962
198	Видеокамера	П8439	3 962
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	2 504
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	32 524
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	4 018
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	15 995
203	Камера видеонаблюдения	П8180	7 997
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	7 997
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	7 997
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	7 997
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	2 879
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	3 962
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	3 962
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	3 962
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	3 408
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	1 833
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	1 833
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	1 833
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	1 761
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	1 761
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	1 761
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	3 962
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	3 962
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	3 962
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	1 804
<b>Итого:</b>			<b>2 177 397 352</b>

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), от 01 июня 2015 г. №328 (ФСО 10) стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят оценщики, подписавшие 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 в Департаменте по оценке  
ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")

\_\_\_\_\_ **И. В. Терешин**

ДРАФТ

---

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>10</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....</b>	<b>21</b>
4.1. Сведения о Заказчике.....	21
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	21
4.2.1. Сведения об Исполнителе.....	21
4.2.2. Сведения об Оценщиках .....	21
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 .....	22
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>23</b>
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки.....	23
5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки .....	23
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	26
5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки .....	26
5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	31
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>32</b>
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	32
6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки .....	32
6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета .....	32
6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки.....	40
6.4.1. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка.....	43
6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик недвижимого имущества (здание).....	44
6.4.3. Описание количественных и качественных характеристик движимого имущества .....	70
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>77</b>
7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе .....	77
7.1.1. Общая характеристика макроэкономической ситуации .....	77
7.1.2. Индикаторы инвестиционного рынка.....	79
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество .....	81
7.3. Обзор рынка земельных участков г. Москвы по итогам 2017 г. ....	81
7.3.1. Общая ситуация.....	81

7.3.2. Предложения по купле-продаже земельных участков.....	82
7.4. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2017 г.....	83
7.4.1. Классификация торговых центров.....	83
7.4.2. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости.....	86
7.4.3. Предложение.....	87
7.4.4. Спрос.....	88
7.4.5. Вакантность.....	89
7.4.6. Операционные расходы.....	89
7.4.7. Ставка капитализации.....	89
7.4.8. Финансовые условия.....	90
7.4.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	90
7.4.10. Тенденции и прогнозы.....	97
7.5. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2017.....	97
7.5.1. Классификация офисной недвижимости.....	97
7.5.2. Предложение.....	102
7.5.3. Спрос.....	103
7.5.4. Вакантность.....	104
7.5.5. Операционные расходы.....	104
7.5.6. Ставка капитализации.....	104
7.5.7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений.....	104
7.5.8. Тенденции и прогнозы.....	107
7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены.....	107
7.6.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены земельных участков.....	107
7.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены торговой и офисной недвижимости.....	108
7.7. Обзор рынка климатической техники.....	115
7.8. Обзор рынка оборудования для видеонаблюдения.....	116
7.9. Обзор рынка мебельной продукции.....	117
7.10. Обзор рынка систем вентиляции.....	118
7.11. Основные выводы.....	120
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>121</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>124</b>
9.1. Определение стоимости сравнительным подходом.....	124
9.1.1. Обоснование выбора подхода.....	124
9.1.2. Обоснование выбора метода оценки.....	124



9.1.3. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода .....	125
9.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения .....	125
9.1.5. Обоснование выбора элементов сравнения .....	126
9.1.6. Репрезентативная (представительная) выборка объектов-аналогов .....	126
9.1.7. Анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) .....	130
9.1.8. Расчет стоимости единого объекта недвижимости .....	134
<b>УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ.....</b>	<b>136</b>
9.2. Определение стоимости доходным подходом .....	138
9.2.1. Обоснование выбора подхода .....	138
9.2.2. Обоснование выбора метода оценки .....	138
9.2.3. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода .....	138
9.2.4. Определение потенциального валового дохода .....	139
9.2.5. Определение действительного валового дохода (ДВД) .....	178
9.2.6. Определение операционных расходов .....	178
9.2.7. Расчет ставки капитализации .....	181
9.2.8. Расчет стоимости единого объекта недвижимости .....	181
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....</b>	<b>183</b>
10.1.1. Описание процесса оценки объектов движимого имущества в части применения различных подходов к оценке .....	183
10.1.2. Определение стоимости в рамках затратного подхода .....	184
10.1.3. Определение затрат на замещение по цене однородного объекта .....	186
10.1.4. Определение затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости..	193
10.1.5. Определение накопленного износа.....	201
10.1.6. Расчет стоимости в рамках затратного подхода .....	203
<b>11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>211</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ...</b>	<b>218</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>229</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>309</b>
14.1.1. Информация, использованная при оценке движимого имущества в составе объекта оценки.....	364

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объект оценки</b>	Объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1. Перечень объектов имущества включает в себя 221 ед. и приведен в Приложении №5 к договору
<b>Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Сведения о составе объекта оценки приведены в Приложении №5 к договору
<b>Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Сведения, достаточные для идентификации объекта оценки приведены в Приложении №5 к договору
<b>Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости</b>	Сведения о правах на объект оценки приведены в Приложении №5 к договору
<b>Ограничения и обременения оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из составных частей Объекта оценки</b>	Сведения об ограничениях (обременениях) права на объект оценки приведены в Приложении №5 к договору
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Для совершения сделки купли - продажи
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	16.04.2018 г.
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	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.
<b>Результат определения стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость

*Источник информации: Приложение № 1 к Договору № 94-ОН-АА/18 от "17" апреля 2018 г.*

## Перечень имущества, входящего в состав объекта оценки

### Объекты недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый (или условный) номер	Площадь объекта, кв. м	Серия, номер, дата выдачи свидетельства	Состав передаваемых прав	Существующие ограничения (обременения) права
1	Здание общей площадью 9 973,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1	г. Москва, ул. Арбат д. 2/1	77:01:0001046:1026	9 973,20	Свидетельство о государственной регистрации права 77АЖ № 235438 от 23.11.2007 г.; Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество от 16.06.2015 г.	Собственность	Ипотека, аренда, культурное наследие
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7), общая площадь 3 366 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:0001046:36	г. Москва, ул. Арбат, вл. 2/1	77:01:0001046:36	3 366,00	Договор аренды земельного участка М-01-016535 от 26.06.2000 г.	Долгосрочная аренда	Ипотека

### Объекты движимого имущества

№ п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
1	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	1
2	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	1
3	Барная стойка с мойкой.	П3661	1
4	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	1
5	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	1
6	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	1
7	Вытяжка настенная	П7149	1
8	Вытяжка настенная	П7152	1
9	Вытяжка настенная	П7805	1
10	Вытяжка настенная	П7806	1
11	Вытяжка настенная	П7817	1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
12	Вытяжка настенная	П7892	1
13	Вытяжка настенная	П7848	1
14	Вытяжка настенная	П7785	1
15	Вытяжка настенная	П7893	1
16	Вытяжка настенная	П7934	1
17	Вытяжка настенная	П7497	1
18	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800x1200x50	П8884	1
19	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700x10	П8877	1
20	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700x10	П7111	1
21	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100x12	П7996	1
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000x12	П7123	1
23	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600x2	П7124	1
24	Защитные жалюзи	П7486	1
25	Защитные жалюзи	П7181	1
26	Карниз ночн.зал.	П3644	1
27	Карниз ночн.зал.	П3644	1
28	Карниз ночн.зала.	П3644	1
29	Карниз ночн.зала.	П3644	1
30	Карниз ночн.зала.	П3644	1
31	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	1
32	Компрессор SA-450	П01752	1
33	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	1
34	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	1
35	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	1
36	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	1
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.-3	П11516	1
38	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
39	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	1
40	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	1
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	1
47	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	1
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	1
49	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
50	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1
56	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
57	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	1
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1
68	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	1
69	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	1
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	1
71	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1
72	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	1
75	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	1
76	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	1
77	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	1
78	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	1
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	1
80	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	1
81	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	1
82	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	1
83	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	1
84	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	1
85	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	1
86	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	1
87	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	1
88	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	1
89	Охранная система на входе	П8343	1
90	Охранно-пожарн.сигнализ.5-6эт.	П8800	1
91	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	1
92	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	1
93	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	1
94	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	1
95	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	1
96	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1
97	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
98	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1
99	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1
100	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	1
101	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	1
102	Система видеонаблюдения	П8343	1
103	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	1
104	Система охраны	П8343	1
105	Система противопож.защиты	П8343	1
106	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	1
107	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	1
108	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	1
109	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	1
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	1
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	1
112	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	1
113	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1
114	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1
121	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	1
122	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	1
123	Вентилятор канальный KVKE-250	П01729	1
124	Морозильная камера -18-20	П11541	1
125	Морозильная камера склад	П11544	1
126	Морозильная камера склад	П3924	1
127	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	1
128	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	1
129	Перегородка 2 створки	П01640	1
130	Перегородка 5 створки	П01640	1
131	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	1
132	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	1
133	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	1
134	Холодильная камера -2+8	П7186	1
135	Холодильная камера -2+8	П11539	1
136	Холодильная камера -2+8	П7079	1
137	Холодильная камера -2+8	П7176	1
138	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	1
139	Холодильная камера заготовка	П7963	1
140	Холодильная камера кондит.цех	П7175	1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
141	Холодильная камера склад	П11542	1
142	Холодильная камера склад	П3923	1
143	Холодильная камера склад	П3953	1
144	Холодильная камера склад	П3952	1
145	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	1
146	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	1
147	Холодильный агрегат кладовая	П7867	1
148	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	1
149	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	1
150	Холодильный агрегат отд.торгов.	П7775	1
151	Бра 2х ламповая	П8669	2
152	Бра 2х рожковая	П8802	1
153	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	4
154	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	2
155	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	2
156	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	4
157	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	2
158	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	3
159	Бра настенное, 2х рожковое	П8559-П8561	3
160	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	7
161	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	5
162	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	1
163	Вазон уличный декоративный	П8800	2
164	Зеркало арочное в раме	П01606	2
165	Зеркало арочное в раме	П3653	2
166	Зеркало настенное	П8421, П8423	4
167	Зеркало настенное	П8484, П8493	6
168	Зеркало настенное	П7429	18
169	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	1
170	Камин декоративный	П7533	1
171	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	2
172	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	3
173	Люстра потолочная	П7546	8
174	Люстра-светильник	П8425	1
175	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	1
176	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	1
177	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	1
178	Рояль "Я. Беккеръ С. Петербургъ" белый	П7704	1
179	Светильник настенный	П7547	13
180	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	2
181	Стекланные панели потолка	П7475	1
182	Стойка барная, каменная	П3660	1
183	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	1

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Инвентарный номер	Количество, шт.
184	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	1
185	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	6
186	Фонтан декоративный	П7703	1
187	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	1
188	Щит силовой распределительный	П8981	1
189	Щит управления холодильной камерой	П7774	1
190	Щит управления холодильной камерой	П8080	1
191	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	4
192	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	1
193	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	1
194	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	1
195	Видеокамера	П8432	1
196	Видеокамера	П8439	1
197	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	1
198	Видеокамера "Панасоник"	П01586	1
199	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	1
200	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	2
201	Камера видеонаблюдения	П8180	1
202	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	1
203	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	1
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	1
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	1
206	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	1
207	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	1
208	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	1
209	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	1
210	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	1
211	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	1
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	1
213	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	1
214	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	1
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	1
216	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	1
217	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	1
218	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	1
219	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	1

Источник информации: Приложение № 5 к Договору № 94-ОН-АА/18 от "17" апреля 2018 г.



---

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщики осуществили оценку и составили 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).
- Федеральный стандарт оценки "Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 328 (далее – ФСО № 10).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10) 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, Оценщики использовали стандарты и правила саморегулируемых организаций, в которых они состоят, в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 10.

Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемыми организациями оценщика, членом которой являются Оценщик, обязательны 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 на дату составления отчета редакции).

---

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

#### Общие допущения

1. Оценку проводили в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;
2. Оценка проводилась на основании данных о составе Объекта оценки, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, предоставленных ООО "ПРАГА - АСТ". Дополнительные исследования состава Объекта оценки, его количественных и качественных характеристик, при проведении оценки не проводились;
3. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
4. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимались без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
5. Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводили специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.
7. Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки
9. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
10. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте "Microsoft Excel". В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.
12. Оценка проводится из предположения о том, что вся информация предоставлена в полном объеме, точна, надежна и достоверна и отражает знания и ожидания Заказчика в отношении финансовой позиции, перспектив, рисков и прочих значимых аспектов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки.
13. Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
14. Арендопригодная площадь строения принималась в соответствии с данными технической документации, визуального осмотра, а также данных, отраженных в реестре арендаторов.
15. Оценщик не осуществлял экспертизу наличия и рабочего состояния инженерии и коммуникаций объекта оценки, а также любых связанных с ними установок, машин и оборудования. Основываясь на предоставленной Заказчиком информации, Оценщик исходил из того, что система обеспечения предоставления коммунальных услуг, а вместе с ней средства управления и связанное с ней программное обеспечение находятся в рабочем состоянии и не имеют существенных дефектов.
16. Часть объектов движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, являются неотделимыми улучшениями, встроенными в конструктивную систему здания. Таким образом, произвести осмотр данных объектов не представляется возможным. Оценка производилась на основании данных, предоставленных Заказчиком.
17. В рамках настоящего отчета некоторые данные (например, площадь, цена, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в открытых источниках Интернета.
18. Исходя анализа входящей информации и результатов визуального осмотра следует, что позиции движимого имущества инв. №№ П8395, 8501, П8502, П8503 (поз. 193-196) являются неотделимыми улучшениями недвижимого имущества, а также предметами искусства. Выделить стоимость данных позиций в рамках настоящей оценки не представляется возможным. Таким образом, стоимость данных позиций учтена в стоимости недвижимого имущества и отдельно не рассчитывалась.
19. Осмотр объекта оценки проводился 17.04.2018 г. Оценщик исходит из допущения, что с даты оценки до даты осмотра никаких существенных изменений, влияющих на рыночную стоимость объекта, не произошло.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

---

### **Специальные допущения**

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

draft

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

#### Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Прага - АСТ" (ООО "ПРАГА - АСТ")
Место нахождения (юридический адрес)	119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 2/1
ОГРН	1027700054612
Дата присвоения ОГРН	24.07.2002

### 4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

#### 4.2.1. Сведения об Исполнителе

Исполнителем услуг по оценке является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting"). 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")
Место нахождения (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	"Росгосстрах": - договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки, №19/16/134/933 от 3 февраля 2016 г., страховая сумма – 520 000 000 (Пятьсот двадцать миллионов) рублей, франшиза (безусловная, по каждому страховому случаю) – не установлена, срок действия договора 12 февраля 2016 г. по 31 мая 2018 г. Дополнительное соглашение к договору страхования № 1 от 21.04.2017 Дополнительное соглашение к договору страхования № 2 от 12.01.2017
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 зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

#### 4.2.2. Сведения об Оценщиках

Сведения об Оценщике, ответственном за подготовку разделов 1 – 9, 11 – 0 Отчета, представлены в Табл. 4.3 Отчета.

Табл. 4.3

#### Сведения об Оценщике

Оценщик	Тершин Иван Владимирович
Номер контактного телефона	+7 (495) 797 30 31
Адрес электронной почты	info@srgroup.ru
Почтовый адрес	105082, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 75, стр.11
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член НП СРО "ДСО", адрес: г. Москва, Большая Якиманка, 31, 3 эт., пом. I, комн. 22; 22А; 23; 23А; 24; 24А; 40. Свидетельство № 0652 (номер согласно реестру членов НП СРО "ДСО") от 10 октября 2013 г.
Местонахождение Оценщика	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 478016 Института профессиональной оценки, выданный 29.04.2009 (по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка недвижимости" № 000131-1 от 19.09.2017 г. Срок действия до 19.09.2020 г.
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис № 1700SB4003287 от 31.05.2017 г.; выдан Страховое акционерное общество "ВСК"; срок действия с 20.06.2017 г. по 19.06.2018 г.; страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб.

<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	более 10 лет
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	<p>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.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

Сведения об Оценщике, ответственном за подготовку раздела 10, представлены в Табл. 4.4 Отчета.

Табл. 4.4

<b>Сведения об Оценщике</b>	
<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Багрецов Александр Владимирович
<b>Номер контактного телефона</b>	+7 (495) 797 30 31
<b>Адрес электронной почты</b>	info@srgroup.ru
<b>Местонахождение (почтовый адрес)</b>	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
<b>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Член СРО РАО, адрес: г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5, оф. 502, 503, 508. Свидетельство № 00635 (номер согласно реестру членов СРО РАО) от 04.08.2015
<b>Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке: 772400890481, наименование учебного заведения: НОУ ДПО "Институт профессионального образования", по программе: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности "Оценка движимого имущества" № 000182-2 от 25.09.2017 г. Срок действия до 25.09.2020 г.
<b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика</b>	Договор страхования ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 1700SB4003355 от 17.07.2017; выдан САО "ВСК"; срок действия с 19.07.2017 по 18.07.2018; страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) руб.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	более 4 лет
<b>Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</b>	<p>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.</p> <p>Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>

#### **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 на оказание услуг по оценке 94-ОН-АА/18 от 17 апреля 2018 г., заключенные между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") и ООО "Прага - АСТ".

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Табл. 5.1

#### Общая информация об Объекте оценки

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Количество, шт.	Площадь объекта, кв. м
1	Здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1	77:01:0001046:1026	-	9 973,2
2	Право долгосрочной аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7), расположенный по адресу: г Москва, ул. Арбат, вл. 2/1	77:01:0001046:36	-	3 366
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	1	
4	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	1	
5	Барная стойка с мойкой.	П3661	1	
6	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	1	
7	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	1	
8	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	1	
9	Вытяжка настенная	П7149	1	
10	Вытяжка настенная	П7152	1	
11	Вытяжка настенная	П7805	1	
12	Вытяжка настенная	П7806	1	
13	Вытяжка настенная	П7817	1	
14	Вытяжка настенная	П7892	1	
15	Вытяжка настенная	П7848	1	
16	Вытяжка настенная	П7785	1	
17	Вытяжка настенная	П7893	1	
18	Вытяжка настенная	П7934	1	
19	Вытяжка настенная	П7497	1	
20	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	1	
21	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700х10	П8877	1	
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700х10	П7111	1	
23	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100х12	П7996	1	
24	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000х12	П7123	1	
25	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600х2	П7124	1	
26	Защитные жалюзи	П7486	1	
27	Защитные жалюзи	П7181	1	
28	Карниз ночн.зал.	П3644	1	
29	Карниз ночн.зал.	П3644	1	
30	Карниз ночн.зала.	П3644	1	
31	Карниз ночн.зала.	П3644	1	
32	Карниз ночн.зала.	П3644	1	
33	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	1	
34	Компрессор SA-450	П01752	1	
35	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	1	
36	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	1	
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	1	
38	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	1	
39	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.-3	П11516	1	
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	1	
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	1	
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1	
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1	
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1	
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1	
47	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1	
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	1	
49	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	1	
50	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	1	
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Количество, шт.	Площадь объекта, кв. м
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
56	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
57	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1	
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	1	
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
68	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
69	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1	
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	1	
71	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	1	
72	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	1	
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1	
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1	
75	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1	
76	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	1	
77	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	1	
78	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	1	
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	1	
80	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	1	
81	Люстра на 36 светильников с плафонамм.	П01545	1	
82	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	1	
83	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	1	
84	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	1	
85	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	1	
86	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	1	
87	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	1	
88	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	1	
89	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	1	
90	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	1	
91	Охранная система на входе	П8343	1	
92	Охранно-пожарн.сигнализ.5-6эт.	П8800	1	
93	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	1	
94	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	1	
95	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	1	
96	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	1	
97	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	1	
98	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	
99	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	
100	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	
101	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	
102	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	1	
103	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	1	
104	Система видеонаблюдения	П8343	1	
105	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	1	
106	Система охраны	П8343	1	
107	Система противопож.защиты	П8343	1	
108	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	1	
109	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	1	
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	1	
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	1	
112	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	1	
113	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	1	
114	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	1	
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	
121	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	
122	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	
123	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	1	
124	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	1	
125	Вентилятор каналный KVKE-250	П01729	1	
126	Морозильная камера -18-20	П11541	1	



№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Количество, шт.	Площадь объекта, кв. м
127	Морозильная камера склад	П11544	1	
128	Морозильная камера склад	П3924	1	
129	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	1	
130	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	1	
131	Перегородка 2 створки	П01640	1	
132	Перегородка 5 створки	П01640	1	
133	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	1	
134	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	1	
135	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	1	
136	Холодильная камера -2+8	П7186	1	
137	Холодильная камера -2+8	П11539	1	
138	Холодильная камера -2+8	П7079	1	
139	Холодильная камера -2+8	П7176	1	
140	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	1	
141	Холодильная камера заготовка	П7963	1	
142	Холодильная камера кондит.цех	П7175	1	
143	Холодильная камера склад	П11542	1	
144	Холодильная камера склад	П3923	1	
145	Холодильная камера склад	П3953	1	
146	Холодильная камера склад	П3952	1	
147	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	1	
148	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	1	
149	Холодильный агрегат кладовая	П7867	1	
150	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	1	
151	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	1	
152	Холодильный агрегат отд.торгов.	П7775	1	
153	Бра 2х ламповая	П8669	2	
154	Бра 2х рожковая	П8802	1	
155	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	4	
156	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	2	
157	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	2	
158	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	4	
159	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	2	
160	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	3	
161	Бра настенное, 2х рожковое	П8559-П8561	3	
162	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	7	
163	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	5	
164	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	1	
165	Вазон уличный декоративный	П8800	2	
166	Зеркало арочное в раме	П01606	2	
167	Зеркало арочное в раме	П3653	2	
168	Зеркало настенное	П8421, П8423	4	
169	Зеркало настенное	П8484, П8493	6	
170	Зеркало настенное	П7429	18	
171	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	1	
172	Камин декоративный	П7533	1	
173	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	2	
174	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	3	
175	Люстра потолочная	П7546	8	
176	Люстра-светильник	П8425	1	
177	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000P-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	1	
178	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	1	
179	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	1	
180	Рояль "Я. Беккерь С. Петербург" белый	П7704	1	
181	Светильник настенный	П7547	13	
182	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	2	
183	Стеклянные панели потолка	П7475	1	
184	Стойка барная, каменная	П3660	1	
185	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	1	
186	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	1	
187	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	6	
188	Фонтан декоративный	П7703	1	
189	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	1	
190	Щит силовой распределительный	П8981	1	
191	Щит управления холодильной камерой	П7774	1	
192	Щит управления холодильной камерой	П8080	1	
193	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	4	
194	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	1	
195	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	1	
196	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	1	
197	Видеокамера	П8432	1	
198	Видеокамера	П8439	1	

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Количество, шт.	Площадь объекта, кв. м
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	1	
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	1	
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	1	
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	2	
203	Камера видеонаблюдения	П8180	1	
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	1	
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	1	
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	1	
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	1	
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	1	
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	1	
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	1	
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	1	
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	1	
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	1	
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	1	
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	1	
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	1	
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	1	
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	1	
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	1	
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	1	
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	1	

Источник информации: документы Заказчика

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

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость Объекта оценки.

При оценке недвижимого имущества использовались сравнительный и доходный подходы<sup>2</sup>, при оценке движимого имущества – затратный подход. Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в разделах 9 и 10 настоящего отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.2

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке недвижимого имущества<sup>2</sup>

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Сравнительный	2 486 445 763
2	Доходный	2 041 742 063
3	Затратный	Не применялся

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 5.3

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке движимого имущества

№ п/п	Подходы	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Сравнительный	Не применялся
2	Доходный	Не применялся
3	Затратный	29 900 154

Источник информации: расчеты Оценщика

### 5.4. Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки округленно<sup>3</sup> составляет (без учета НДС):

**2 177 397 352 руб.**

**(Два миллиарда сто семьдесят семь миллионов триста девяносто семь тысяч триста пятьдесят два) руб.**

Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки, представлена в таблице ниже.

<sup>2</sup> Стоимость недвижимого имущества приведена с учетом стоимости неотделимых улучшений, необходимых для нормального функционирования объектов недвижимого имущества.

<sup>3</sup> Округлено до тысяч рублей.

**Итоговая рыночная стоимость каждого объекта, входящего в состав объекта оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Здание общей площадью 9 973,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1	77:01:0001046:1026	1 697 547 632
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7), общая площадь 3 366 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:0001046:36	77:01:0001046:36	449 949 566
<b>Неотделимые улучшения</b>			
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	87 629
4	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	66 167
5	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	60 263
6	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	41 700
7	Вытяжка настенная	П7149	11 355
8	Вытяжка настенная	П7152	11 355
9	Вытяжка настенная	П7805	11 355
10	Вытяжка настенная	П7806	11 355
11	Вытяжка настенная	П7817	11 355
12	Вытяжка настенная	П7892	11 355
13	Вытяжка настенная	П7848	11 355
14	Вытяжка настенная	П7785	11 355
15	Вытяжка настенная	П7893	11 355
16	Вытяжка настенная	П7934	11 355
17	Вытяжка настенная	П7497	11 355
18	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	44 939
19	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700х10	П8877	34 788
20	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700х10	П7111	34 788
21	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100х12	П7996	39 291
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000х12	П7123	69 989
23	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600х2	П7124	114 344
24	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	39 283
25	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	29 601
26	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	1 104 231
27	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	1 104 231
28	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ. -3	П11516	1 111 083
29	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
30	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	1 481
31	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	1 481
32	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1 481
33	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1 481
34	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
35	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
36	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
37	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	2 510
38	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	2 510
39	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	2 510
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
41	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
42	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
43	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
44	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
45	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
46	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
47	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
48	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
49	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
50	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	1 758
51	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
52	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
53	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
54	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
55	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
56	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
57	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
59	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	9 350
60	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	9 350
61	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	9 350
62	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
63	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
64	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
65	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	4 862
66	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	4 638
67	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	3 067
68	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
69	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
70	Люстра на 36 светильников с плафонамм.	П01545	15 413
71	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	29 317
72	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	24 671
73	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	27 711
74	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	27 711
75	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	29 317
76	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	30 752
77	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	26 133
78	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	30 752
79	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	19 943
80	Охранная система на входе	П8343	136 098
81	Охранно-пожарн.сигнализ.5-6эт.	П8800	105 433
82	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	999 975
83	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	65 206
84	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	132 015
85	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	111 646
86	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	14 906 849
87	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	150 484
88	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	117 614
89	Система видеонаблюдения	П8343	198 771
90	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	109 648
91	Система охраны	П8343	1 938 496
92	Система противопож.защиты	П8343	2 280 356
93	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	3 987
94	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	3 430
95	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	3 987
96	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	3 430
97	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
98	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
99	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
100	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
101	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
102	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
103	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
104	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
105	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	111 602
106	Бра 2х ламповая	П8669	7 213
107	Бра 2х рожковая	П8802	3 606
108	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	14 426
109	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	4 778
110	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	7 213
111	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	9 557
112	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	4 778
113	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	10 819
114	Бра настенное, 2х рожковое	П8559-П8561	10 819
115	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	25 245
116	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	18 032
117	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	3 606
118	Вазон уличный декоративный	П8800	36 279
119	Зеркало арочное в раме	П01606	1 443
120	Зеркало арочное в раме	П3653	1 443
121	Зеркало настенное	П8421, П8423	2 887
122	Зеркало настенное	П8484, П8493	4 330
123	Зеркало настенное	П7429	12 989
124	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	6 748
125	Камин декоративный	П7533	77 119
126	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	42 966
127	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	155 174
128	Люстра потолочная	П7546	279 830
129	Люстра-светильник	П8425	21 483
130	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	3 529
131	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	74 576
132	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	2 263
133	Рояль "Я. Беккеръ С. Петербургъ" белый	П7704	437 813

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
134	Светильник настенный	П7547	76 186
135	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	104 661
136	Стекланные панели потолка	П7475	2 248
137	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	24 788
138	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	964
139	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	9 750
140	Фонтан декоративный	П7703	71 605
141	Щит силовой распределительный	П8981	11 565
142	Щит управления холодильной камерой	П7774	2 083
143	Щит управления холодильной камерой	П8080	2 083
144	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	-
145	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	-
146	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	-
147	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	-
Отделимые улучшения			
148	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	428 609
149	Барная стойка с мойкой.	П3661	100 741
150	Защитные жалюзи	П7486	11 429
151	Защитные жалюзи	П7181	11 429
152	Карниз ночн.зал.	П3644	2 534
153	Карниз ночн.зал.	П3644	2 534
154	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
155	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
156	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
157	Компрессор DGSY -4000 AWM	П01732	51 363
158	Компрессор SA-450	П01752	18 181
159	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
160	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
161	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
162	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
163	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	4 033
164	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	2 830
165	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	86 035
166	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	37 206
167	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	46 805
168	Вентилятор канальный KVKE-250	П01729	809
169	Морозильная камера -18-20	П11541	30 427
170	Морозильная камера склад	П11544	43 397
171	Морозильная камера склад	П3924	94 639
172	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	7 612
173	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	8 190
174	Перегородка 2 створки	П01640	29 198
175	Перегородка 5 створки	П01640	80 409
176	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	148 344
177	Стойка барн.с подст.д/ног(пиви.рест.)	П3610	148 344
178	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	5 445
179	Холодильная камера -2+8	П7186	24 355
180	Холодильная камера -2+8	П11539	142 061
181	Холодильная камера -2+8	П7079	26 672
182	Холодильная камера -2+8	П7176	27 116
183	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	41 653
184	Холодильная камера заготовка	П7963	41 653
185	Холодильная камера кондит.цех	П7175	24 401
186	Холодильная камера склад	П11542	64 818
187	Холодильная камера склад	П3923	50 768
188	Холодильная камера склад	П3953	42 946
189	Холодильная камера склад	П3952	43 142
190	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	54 785
191	Холодильный агрегат кладовая	П7867	54 785
192	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	56 871
193	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	56 871
194	Холодильный агрегат отд.торгов.	П7775	56 871
195	Стойка барная, каменная	П3660	11 816
196	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	16 017
197	Видеокамера	П8432	3 962
198	Видеокамера	П8439	3 962
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	2 504
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	32 524
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	4 018
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	15 995
203	Камера видеонаблюдения	П8180	7 997
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	7 997

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	7 997
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	7 997
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	2 879
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	3 962
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	3 962
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	3 962
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	3 408
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	1 833
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	1 833
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	1 833
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	1 761
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	1 761
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	1 761
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	3 962
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	3 962
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	3 962
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	1 804
<b>Итого:</b>			<b>2 177 397 352</b>

Оценщик

И. В. Терешин

Оценщик

А. В. Багрецов

---

## 5.5. Ограничения и пределы применения 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. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Табл. 6.1

#### Перечень документов

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	Выписка из ЕГРН	№77/100/408/2017-4839 от 12.09.2017
2	Свидетельство о государственной регистрации права	77 АЖ №235438 от 23.11.2007 г.
3	Договор об ипотеке	№65-165/19/225/12/3Н/72 от 07.02.2013 г.
4	Договор аренды земельного участка	№ М-01-016535 от 26.06.2000 г.
5	Охранное обязательство собственника объекта культурного наследия	№16-23/005-435-11 от 12.09.2011
6	Акт технического состояния объекта	№16-11/005-435/11 от 12.09.2011
7	Технический паспорт	-
8	Позэтажный план здания	-
9	Экспликация здания	-
10	Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости	№77/ИСХ/18-519649 от 20.02.2018 г.
11	Справка о первоначальной и остаточной стоимости	по состоянию на 31.03.2018 г.

Источник информации: документы Заказчика

### 6.2. Реквизиты юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Табл. 6.2

#### Сведения об обладателе прав на Объект оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Прага - АСТ" (ООО "ПРАГА - АСТ")
Местонахождение (юридический адрес)	119019, г. Москва, ул. Арбат, д. 2/1
ОГРН	1027700054612
Дата присвоения ОГРН	24.07.2002

Источник информации: документы Заказчика

### 6.3. Описание прав, подлежащих оценке в рамках настоящего отчета

Здание с кадастровым номером 77:01:0001046:1026 и объекты движимого имущества принадлежат на праве собственности ООО "ПРАГА-АСТ" согласно данным выписки из ЕГРН №77/100/408/2017-4839 от 12.09.2017 г. и данным бухгалтерского учета.

Согласно данным <https://rosreestr.ru> на здание с кадастровым номером 77:01:0001046:1026 зафиксированы следующие обременения:

- аренда;
- ипотека.

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, обременение – ипотека в дальнейших расчетах не учитывалось и оценке подлежит право собственности на объект оценки без ограничений и обременений.

Согласно информации, предоставленной заказчиком, обременение – аренда актуально на дату оценки. Предполагаемое использование результатов оценки предполагает определение рыночной стоимости объекта оценки для целей отчуждения в правовом статусе на дату оценки. Данное обременение будет проанализировано оценщиком и учтено в дальнейших расчетах.

Также помимо вышеуказанных обременений в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 22 февраля 2018 г. №139 "Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного назначения "Ресторан "Прага", конец XVIII в. - начало XIX в., 1893-1906 гг. 1912-1915 гг., 1954 г., архитекторы Л.Н. Кекушев, А.Э. Эрихсон, Б.И. Соболевский", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Арбат, д. 2/1", ресторан "Прага" относится к объектам культурного наследия.



Техническое состояние объекта в соответствии с актом осмотра представителями "МОСКОМНАСЛЕДИЯ" представлено в таблице ниже.

Табл. 6.3

**Техническое состояние здания в соответствии с актом "МОСКОМНАСЛЕДИЯ" от 12.09.2011г.**

<b>Характеристика</b>	<b>Описание</b>
Местоположение	г. Москва, ул. Арбат, д.2/1
Назначение	Ресторан
Общее состояние объекта	Треугольное в плане шестиэтажное здание. В основе строение XVIII в. В 1906 г. все корпуса владения приспособляются под ресторан "Прага". Основная отделка фасадов и интерьеров выполнена в 1913-15 гг. по проекту архитектора Л. Э. Эрихсона. В1996-97гг. проведена комплексная реконструкция здания. Пространство внутренних дворов было застроено хозяйственными помещениями на высоту шести этажей. В настоящее время здание используется под ресторан.
<b>Состояние архитектурно-конструктивных элементов:</b>	
- общее состояние	удовлетворительное
- фундаменты	усилены при реконструкции 1997 г.
- цоколи и отмостки	по главному фасаду цоколь отделан гранитом, отмостка асфальтовая, остальные - оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии
- стены	кирпичные, оштукатурены, окрашены, в неудовлетворительном состоянии. Требуется проведение натурных исследований и реставрация по проекту
- крыша	в 1915 г. кровля здания была переделана в плоскую террасу с открытыми павильонами-галереями. При реконструкции 1996-97 гг. галерея была за- стеклена
- главы, шатры, их конструкции и покрытие	здание венчает полуротонда с колоннами тосканского ордера
- внешнее декоративное убранство	архитектурно-художественное оформление главных фасадов выполнено в стиле "петербургского" модерна. Главный фасад оформлен ленточным и квадратным рустом, нишами с лепными гроздьями винограда, междуэтажными тягами, замковыми камнями; на юго-восточном фасаде декоративные кронштейны под эркерами, ваза на постаменте и проч.
<b>Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных</b>	
- общее состояние	удовлетворительное. Сохранилось оформление парадных залов
- перекрытия	сохранились сводчатые перекрытия подвала кон. XIX –нач. XX вв., остальные плоские, ж/б
- полы	частично сохранились паркетные полы и покрытия из метлахской плитки
- стены, их состояние, связи	кирпичные, оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии
- столбы, колонны	ионические колонны с балюстрадой в зале "Москва", дорические колонны в зале "Арбат", деревянные колонки с металлическими капителями коринфского ордера в зале "Зеркальный"
- двери и окна	оконные столярные заполнения современные, частично сохранились дверные заполнения нач. XX в.
- лестницы	сохранились парадные лестницы 1954 г. (мраморные ступени с металлическим ограждением)
- лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения	в залах "Москва", "Арбат", "Царский", "Зеркальный" частично сохранилось декоративно - художественное оформление интерьеров
Живопись	живописное панно "Панорама Москвы", 1954 г. в зале "Москва"
Предметы прикладного искусства	сохранились осветительные приборы (светильники, люстры) нач. XX в.
Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота	отсутствуют

Источник информации: Акт технического состояния объекта

Земельный участок с кадастровым номером № 77:01:0001046:36 принадлежит на праве аренды ООО "ПРАГА-АСТ" согласно данным договора аренды земельного участка № М-01-016535 от

---

26.06.2000 г. и дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка от 26.06.2000 г.

Согласно данным <https://rosreestr.ru> на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001046:36 зафиксировано обременение – ипотека.

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки, обременение – ипотека в дальнейших расчетах не учитывалось и оценке подлежит право аренды на объект оценки без ограничений и обременений.

Исходя из справки о балансовой стоимости имущества, представленной Заказчиком, следует, что по состоянию на дату определения стоимости балансодержателем оцениваемых объектов движимого имущества является ООО "ПРАГА - АСТ".

***Таким образом, оценке подлежит право собственности на движимое имущество и здание с кадастровым номером 77:01:0001046:1026, и право долгосрочной аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001046:36.***

## Сведения о первоначальной и остаточной стоимости здания по состоянию на 31.01.2018 г.

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Год постройки/год выпуска	Дата принятия на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	2005	24.10.2005	157 380,17	0
4	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	1997	08.09.1997	189 885,36	0
5	Барная стойка с мойкой.	П3661	1993	30.09.1993	42 130,00	0
6	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	1997	01.09.1997	30 185,62	0
7	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	1997	01.09.1997	27 492,46	0
8	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	1997	01.09.1997	19 023,57	0
9	Вытяжка настенная	П7149	1991	09.07.1991	4 889,78	0
10	Вытяжка настенная	П7152	1991	09.07.1991	4 889,78	0
11	Вытяжка настенная	П7805	1991	09.07.1991	4 889,78	0
12	Вытяжка настенная	П7806	1991	09.07.1991	4 889,78	0
13	Вытяжка настенная	П7817	1991	09.07.1991	4 889,78	0
14	Вытяжка настенная	П7892	1991	09.07.1991	4 889,78	0
15	Вытяжка настенная	П7848	1991	09.07.1991	4 889,78	0
16	Вытяжка настенная	П7785	1991	09.07.1991	4 889,78	0
17	Вытяжка настенная	П7893	1991	09.07.1991	4 889,78	0
18	Вытяжка настенная	П7934	1991	09.07.1991	4 889,78	0
19	Вытяжка настенная	П7497	1991	09.07.1991	4 889,78	0
20	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	1997	01.09.1997	20 501,34	0
21	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700х10	П8877	1997	01.09.1997	15 870,22	0
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700х10	П7111	1997	01.09.1997	15 870,22	0
23	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100х12	П7996	1997	01.09.1997	17 924,79	0
24	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000х12	П7123	1997	01.09.1997	31 929,23	0
25	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600х2	П7124	1997	01.09.1997	52 164,04	0
26	Защитные жалюзи	П7486	1981	11.05.1981	4 779,57	0
27	Защитные жалюзи	П7181	1981	11.05.1981	4 779,57	0
28	Карниз ночн.зал.	П3644	2001	30.11.2001	3 371,88	0
29	Карниз ночн.зал.	П3644	2001	30.11.2001	3 371,88	0
30	Карниз ночн.зала.	П3644	2001	30.11.2001	3 371,88	0
31	Карниз ночн.зала.	П3644	2001	30.11.2001	3 371,88	0
32	Карниз ночн.зала.	П3644	2001	30.11.2001	3 371,88	0
33	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	2002	28.10.2002	213 887,95	0
34	Компрессор SA-450	П01752	1991	18.03.1991	8 333,33	0
35	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	1991	30.07.1991	17 878,66	0
36	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	1977	24.12.1977	13 472,34	0
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	1985	30.01.1985	502 562,85	0
38	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	1985	30.01.1985	502 562,85	0
39	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ. -3	П11516	1987	30.01.1987	505 681,21	0
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1978	20.12.1978	1 575,17	0
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	1980	30.11.1980	929,61	0
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	1980	30.11.1980	929,61	0
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1980	30.11.1980	929,61	0
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1980	30.11.1980	929,61	0
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1980	30.11.1980	929,61	0

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Год постройки/год выпуска	Дата принятия на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1980	30.11.1980	929,61	0
47	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1980	30.11.1980	929,61	0
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	1982	30.09.1982	1 575,17	0
49	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	1982	30.09.1982	1 575,17	0
50	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	1982	26.07.1982	1 575,17	0
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1979	20.03.1979	1 575,17	0
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1979	28.03.1979	1 575,17	0
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1978	20.12.1978	1 575,17	0
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1978	20.12.1978	1 575,17	0
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1978	20.12.1978	1 575,17	0
56	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1979	28.03.1979	1 575,17	0
57	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	1979	28.03.1979	1 575,17	0
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
68	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
69	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1978	20.12.1978	1 103,32	0
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	1978	20.12.1978	5 868,72	0
71	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	1978	20.12.1978	5 868,72	0
72	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	1978	20.12.1978	5 868,72	0
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1980	30.06.1980	3 051,73	0
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1980	30.06.1980	3 051,73	0
75	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	1980	30.06.1980	3 051,73	0
76	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	1980	30.06.1980	3 051,73	0
77	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	1979	17.06.1979	2 910,89	0
78	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	1955	01.02.1955	1 924,94	0
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	2001	30.12.2001	30 838,76	0
80	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	2001	30.12.2001	30 838,76	0
81	Люстра на 36 светильников с плафонамм.	П01545	2001	30.12.2001	30 838,76	0
82	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	1997	01.09.1997	11 350,15	0
83	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	1998	25.06.1998	9 617,64	0
84	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	1997	01.09.1997	10 728,22	0
85	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	1997	01.09.1997	10 728,22	0
86	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	1997	01.09.1997	11 350,15	0
87	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	1997	01.09.1997	11 905,44	0
88	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	1997	01.09.1997	10 117,40	0
89	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	1997	01.09.1997	11 905,44	0
90	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	1999	29.04.1999	11 395,83	0
91	Охранная система на входе	П8343	1997	01.09.1997	51 716,67	0

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Год постройки/год выпуска	Дата принятия на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
92	Охранно-пожарн.сигнализ.5-6эт.	П8800	1998	01.08.1998	39 538,27	0
93	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	1998	01.08.1998	375 000,00	0
94	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	1998	30.07.1998	24 750,00	0
95	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	1998	30.07.1998	50 108,33	0
96	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	1998	30.07.1998	42 376,67	0
97	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	1998	30.07.1998	5 658 106,95	741 212,37
98	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	2008	11.11.2008	12 461,87	0
99	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	2008	11.11.2008	12 461,87	0
100	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	2008	11.11.2008	12 461,87	0
101	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	2008	11.11.2008	12 461,87	0
102	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	1999	30.01.1999	90 729,27	0
103	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	2003	11.07.2003	155 204,21	0
104	Система видеонаблюдения	П8343	1998	01.08.1998	74 540,96	0
105	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	1998	30.07.1998	41 618,33	0
106	Система охраны	П8343	1998	30.07.1998	735 783,98	0
107	Система противопож.защиты	П8343	1998	30.07.1998	865 541,74	0
108	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	2007	25.07.2007	41 016,95	0
109	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	2007	24.07.2007	27 796,61	0
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	1955	01.02.1955	2 502,42	0
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	1955	01.02.1955	2 152,65	0
112	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	1955	01.02.1955	2 152,65	0
113	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	1955	01.02.1955	2 502,42	0
114	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	1995	29.06.1995	37 048,81	0
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1955	01.02.1955	1 251,21	0
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1955	01.02.1955	1 251,21	0
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1955	01.02.1955	1 251,21	0
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1955	01.02.1955	1 251,21	0
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1955	01.02.1955	1 253,56	0
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1955	01.02.1955	1 253,56	0
121	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1955	01.02.1955	1 253,56	0
122	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1955	01.02.1955	1 253,56	0
123	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	2003	12.01.2003	194 493,52	0
124	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	2002	25.03.2002	156 659,02	0
125	Вентилятор канальный KVKE-250	П01729	2003	12.01.2003	45 290,58	0
126	Морозильная камера -18-20	П11541	1998	25.06.1998	11 642,84	0
127	Морозильная камера склад	П11544	1998	25.06.1998	16 605,60	0
128	Морозильная камера склад	П3924	1998	25.11.1998	42 427,52	0
129	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	2008	26.12.2008	18 615,25	0
130	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	2001	30.12.2001	11 972,41	0
131	Перегородка 2 створки	П01640	2002	26.01.2002	38 058,16	1 569,78
132	Перегородка 5 створки	П01640	2002	26.01.2002	104 808,91	4 323,45
133	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	1997	08.09.1997	65 720,16	0
134	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	1997	01.09.1997	65 720,16	0
135	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	1998	30.07.1998	879 305,74	0
136	Холодильная камера -2+8	П7186	1998	25.11.1998	13 108,39	0
137	Холодильная камера -2+8	П11539	1998	25.06.1998	65 261,39	0

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Год постройки/год выпуска	Дата принятия на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
138	Холодильная камера -2+8	П7079	1998	25.11.1998	14 355,25	0
139	Холодильная камера -2+8	П7176	1998	25.11.1998	14 594,12	0
140	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	1998	25.11.1998	22 418,32	0
141	Холодильная камера заготовка	П7963	1998	25.11.1998	22 418,32	0
142	Холодильная камера кондит.цех	П7175	1998	15.11.1998	13 133,00	0
143	Холодильная камера склад	П11542	1998	25.06.1998	29 776,86	0
144	Холодильная камера склад	П3923	1998	25.11.1998	27 323,76	0
145	Холодильная камера склад	П3953	1999	14.03.1999	28 410,67	0
146	Холодильная камера склад	П3952	1999	14.03.1999	28 540,59	0
147	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	1999	01.01.1999	67 287,00	0
148	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	1999	09.01.1999	33 030,78	0
149	Холодильный агрегат кладовая	П7867	1999	09.01.1999	33 030,78	0
150	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	1999	09.01.1999	34 288,54	0
151	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	1999	09.01.1999	34 288,54	0
152	Холодильный агрегат отд.тортов.	П7775	1999	09.01.1999	34 288,54	0
153	Бра 2х ламповая	П8669	-	-	-	-
154	Бра 2х рожковая	П8802	-	-	-	-
155	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	-	-	-	-
156	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	-	-	-	-
157	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	-	-	-	-
158	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	-	-	-	-
159	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	-	-	-	-
160	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	-	-	-	-
161	Бра настенное, 2х рожковое	П8559-П8561	-	-	-	-
162	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	-	-	-	-
163	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	-	-	-	-
164	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	-	-	-	-
165	Вазон уличный декоративный	П8800	-	-	-	-
166	Зеркало арочное в раме	П01606	-	-	-	-
167	Зеркало арочное в раме	П3653	-	-	-	-
168	Зеркало настенное	П8421, П8423	-	-	-	-
169	Зеркало настенное	П8484, П8493	-	-	-	-
170	Зеркало настенное	П7429	-	-	-	-
171	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	-	-	-	-
172	Камин декоративный	П7533	-	-	-	-
173	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	-	-	-	-
174	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	-	-	-	-
175	Люстра потолочная	П7546	-	-	-	-
176	Люстра-светильник	П8425	-	-	-	-
177	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	-	-	-	-
178	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	-	-	-	-
179	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	-	-	-	-
180	Рояль "Я. Беккеръ С. Петербургъ" белый	П7704	-	-	-	-
181	Светильник настенный	П7547	-	-	-	-
182	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	-	-	-	-

№ п/п	Наименование, назначение и краткая, характеристика объекта	Кадастровый/инвентарный номер	Год постройки/год выпуска	Дата принятия на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.
183	Стекланные панели потолка	П7475	-	-	-	-
184	Стойка барная, каменная	П3660	-	-	-	-
185	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	-	-	-	-
186	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	-	-	-	-
187	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	-	-	-	-
188	Фонтан декоративный	П7703	-	-	-	-
189	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	-	-	-	-
190	Щит силовой распределительный	П8981	-	-	-	-
191	Щит управления холодильной камерой	П7774	-	-	-	-
192	Щит управления холодильной камерой	П8080	-	-	-	-
193	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	-	-	-	-
194	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	-	-	-	-
195	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	-	-	-	-
196	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	-	-	-	-
197	Видеокамера	П8432	-	-	-	-
198	Видеокамера	П8439	-	-	-	-
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	-	-	-	-
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	1991	18.03.1991	5 833,36	0
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	-	-	-	-
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	-	-	-	-
203	Камера видеонаблюдения	П8180	-	-	-	-
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	-	-	-	-
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	-	-	-	-
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	-	-	-	-
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	-	-	-	-
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	-	-	-	-
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	-	-	-	-
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	-	-	-	-
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	-	-	-	-
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	-	-	-	-
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	-	-	-	-
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	-	-	-	-
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	-	-	-	-
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	-	-	-	-
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	-	-	-	-
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	-	-	-	-
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	-	-	-	-
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	-	-	-	-
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	-	-	-	-

Источник информации: документы Заказчика

## 6.4. Описание местоположения, количественных и качественных характеристик Объекта оценки

Целью данного раздела Отчета является анализ экономических, физических и прочих характеристик объекта, определяющих или оказывающих влияние на стоимость объекта, его привлекательность для конечных потребителей.

Табл. 6.5

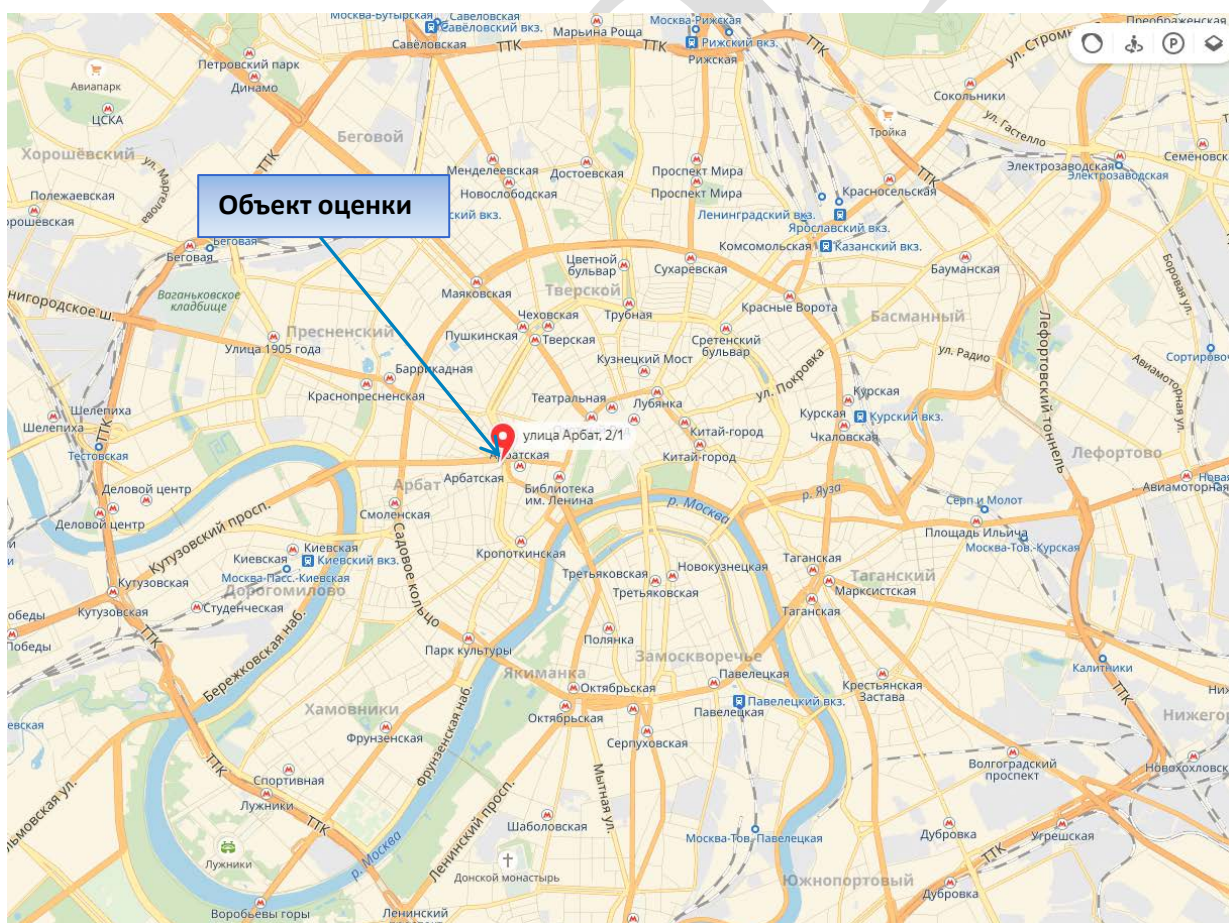
**Характеристика местоположения Объекта оценки**

Наименование параметра	Характеристика
Административный округ	ЦАО
Район	Арбат
Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1
Ближайшая станция метро	Арбатская
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком
Линия застройки	1-я линия домов
Типичное использование окружающей застройки	Объекты офисного, торгового и жилого назначения
Транспортная доступность	Объект недвижимого имущества расположен внутри Садового кольца, на 1-й линии домов. Объект оценки характеризуется высоким пешеходным и высоким автомобильным трафиком, и хорошей транспортной доступностью. Подъезд к объекту недвижимого имущества осуществляется по ул. Новый Арбат
Экономическое местоположение	Объект недвижимого имущества расположен в зоне сложившегося района
Социальная инфраструктура	Район обеспечен всеми объектами социальной инфраструктуры
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория благоустроена, перед объектом недвижимого имущества располагаются проезды и тротуары

Источник информации: данные Заказчика и анализ местоположения, проведенный Оценщиком

Рисунок 6.1

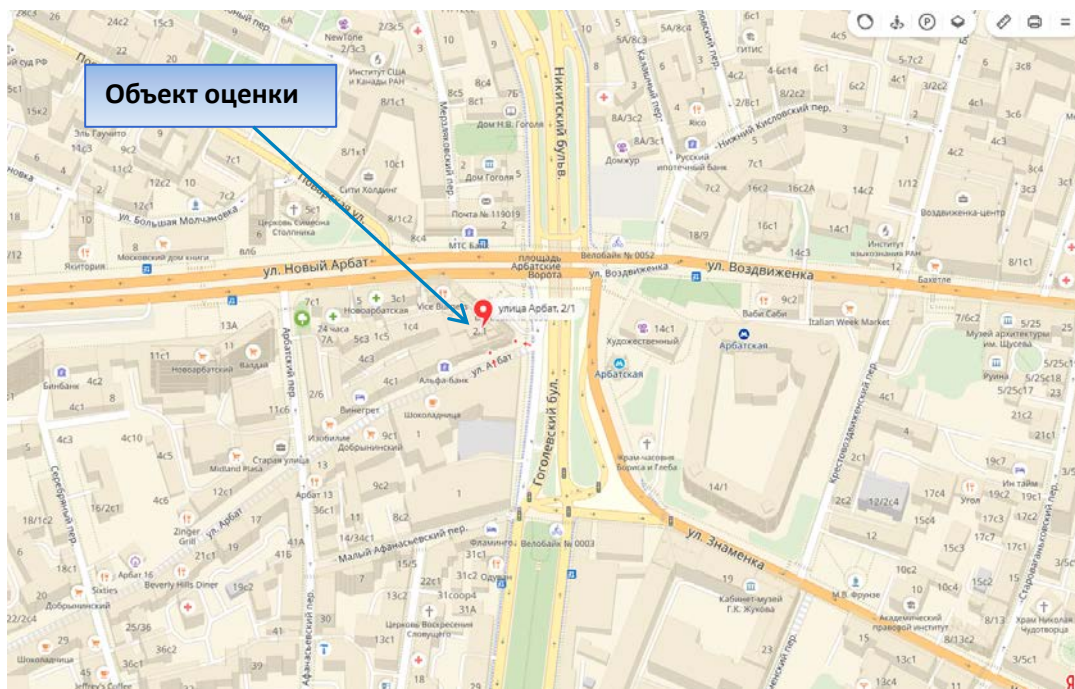
**Схематическое изображение местоположения Объекта оценки на карте г. Москвы**



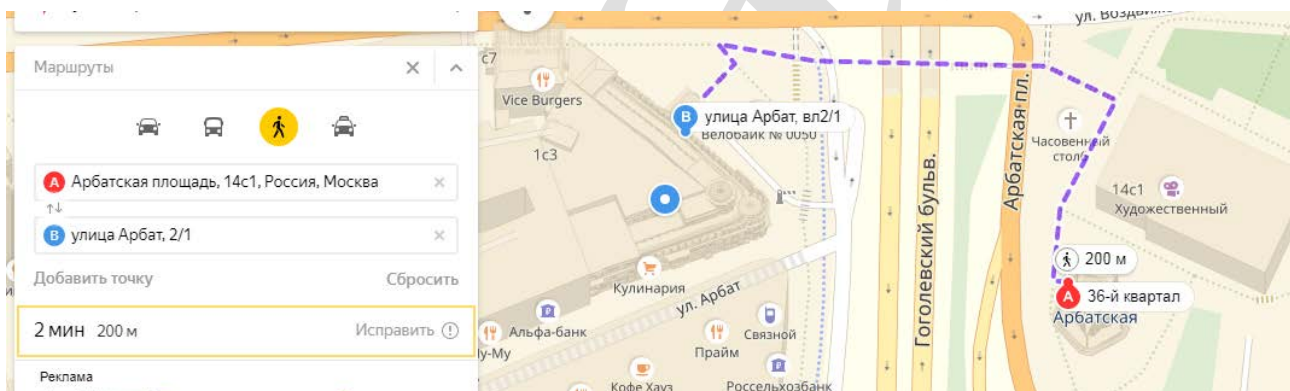
Источник информации: <http://maps.yandex.ru>



## Схематическое изображение местоположения Объекта оценки на карте г. Москвы



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

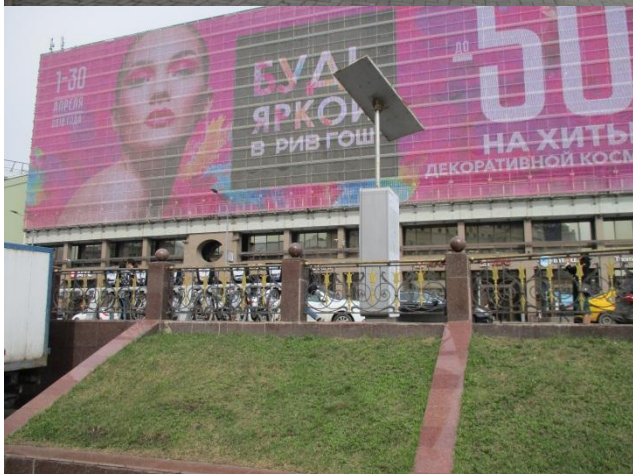
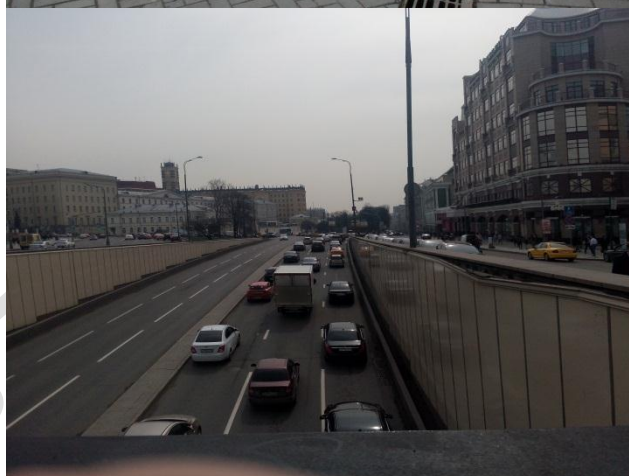
Удаленность Объекта оценки от метро на карте г. Москвы<sup>4</sup>

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

Ниже представлены фотографии ближайшего окружения объекта недвижимого имущества.

<sup>4</sup> Определено расстояние до ближайшего входа/выхода.

Ближайшее окружение





Источник информации: визуальный осмотр

Основные преимущества местоположения Объекта оценки:

- оцениваемый объект расположен в Центральном административном округе в районе Арбат, являющимся привлекательным, перспективным районом для размещения недвижимости коммерческого назначения;
- высокий пешеходный и автомобильный трафик;
- хорошая транспортная доступность;
- расположение на 1-ой линии домов.

Основные недостатки местоположения объекта:

- повышенный уровень загазованности в районе расположения объекта оценки

#### 6.4.1. Описание количественных и качественных характеристик оцениваемого земельного участка

Сведения о количественных и качественных характеристиках земельного участка, на котором расположено здание с кадастровым номером 77:01:0001046:36, представлены в таблице ниже.

Табл. 6.6

#### Количественные и качественные характеристики земельного участка

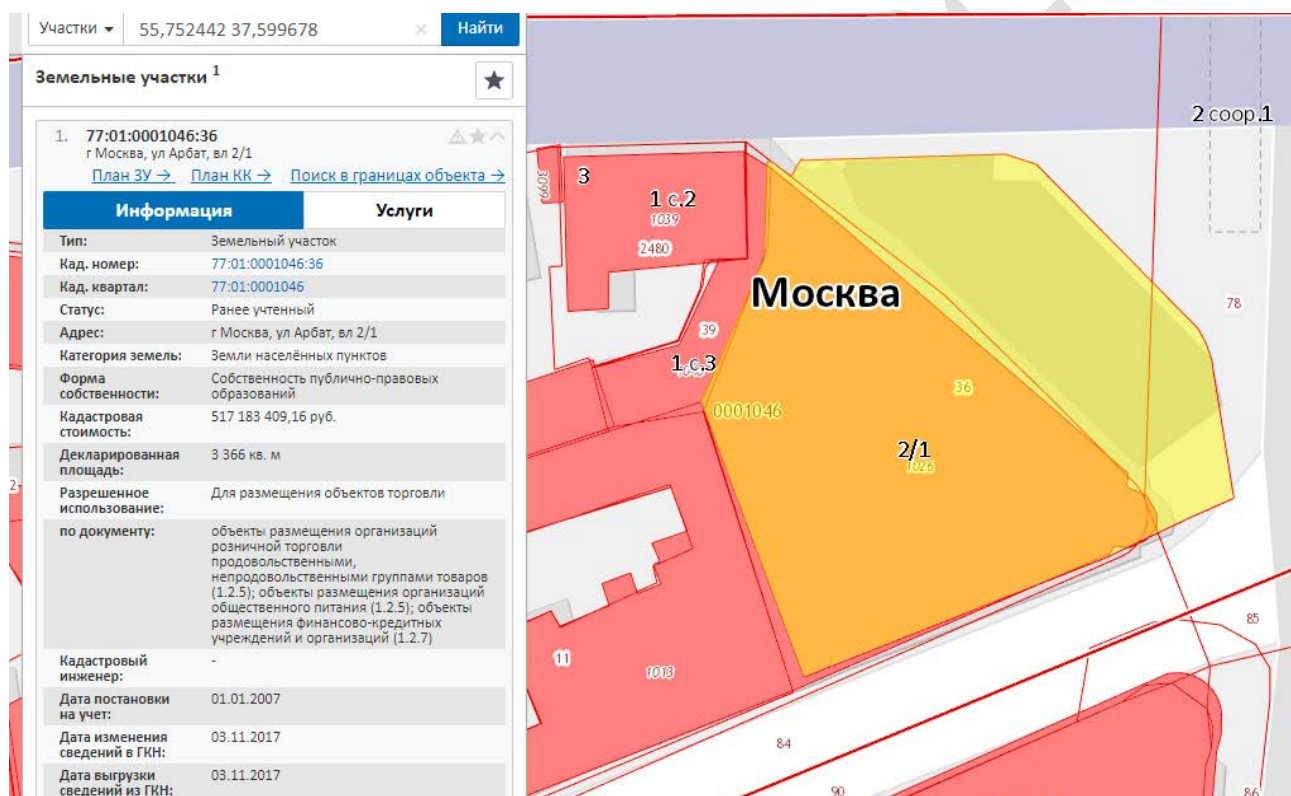
Наименование	Характеристика	Источник информации
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Объект относится к рынку земельных участков г. Москвы	
Административный округ	ЦАО	
Район	Арбат	Анализ данных, предоставленных Заказчиком;
Адрес расположения	г Москва, ул. Арбат, вл. 2/1	Данные визуального осмотра
Ближайшая станция метро	Арбатская	
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	
Линия застройки	1-я линия домов	
Ближайшее окружение	Объекты офисного, торгового и жилого назначения	
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "ПРАГА-АСТ"	
Вид права на объект недвижимости	Право долгосрочной аренды	Договор аренды №М-01-016535 от 26.06.2000 г., дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 26.06.2000 г.
Правоудостоверяющий документ	Договор аренды №М-01-016535 от 26.06.2000 г., дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 26.06.2000 г.	
Обременения	№ 77-77-12/007/2007-029 от 02.05.2007 (Ипотека) № 77-77-11/094/2013-670 от 14.06.2013 (Ипотека) № 77-01/00-08/2000-61701 от 01.08.2000 (Аренда) № 77-01/00-08/2000-61701 от 01.08.2000 (Прочие ограничения (обременения))	
Категория земельного участка	Земли населенных пунктов	http://pkk5.rosreestr.ru
Вид разрешенного использования объекта недвижимости	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7)	

Наименование	Характеристика	Источник информации
Общая площадь земельного участка, кв. м	3 366,00	
Рельеф	Равнинный	
Наличие (отсутствие) коммуникаций	Все коммуникации	Данные визуального осмотра
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека	Договор аренды №М-01-016535 от 26.06.2000 г., дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 26.06.2000 г.
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:36	
Кадастровая стоимость на 01.01.2016 г., руб.	517 183 409,16	<a href="http://pkk5.rosreestr.ru">http://pkk5.rosreestr.ru</a>
Кадастровая стоимость на 01.01.2016 г., руб./кв. м	153 649,26	Расчеты Оценщика
Текущее использование объекта недвижимости	Для размещения ресторана	Данные визуального осмотра

Источник информации: анализ документов, предоставленных Заказчиком

Рисунок 6.4

### Ситуационный план земельного участка (кадастровый № 77:01:0001046:36)



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

#### 6.4.2. Описание количественных и качественных характеристик недвижимого имущества (здание)

Оцениваемое здание расположено по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1.

Описание Объекта оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком.

В таблице ниже представлены количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.

Табл. 6.7

#### Количественные и качественные характеристики здания

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
<b>Характеристики месторасположения</b>		
Административный округ	ЦАО	
Район	Арбат	
Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	Анализ данных, предоставленных Заказчиком;
Ближайшая станция метро	Арбатская	Данные визуального осмотра
Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	
Линия застройки	1-я линия домов	
Ближайшее окружение	Объекты офисного, торгового и жилого	

Наименование параметра	Характеристика	Источник информации
Сведения об имущественных правах на объект недвижимого имущества		
Правообладатель объекта недвижимости	ООО "ПРАГА-АСТ"	Выписка из ЕГРН №77/100/408/2017-4839
Вид права на объект недвижимости	Право собственности	
Правоудостоверяющий документ	Выписка из ЕГРН №77/100/408/2017-4839	
Обременения	Аренда, этаж 2, помещение 1-комнатаы 20, 21, 21А, 22, 23; этаж 5, помещение 1 - комнаты 15 а, 16,	
<b>Характеристика здания</b>		
Тип объекта недвижимости	Отдельно стоящее здание	
Сегмент, к которому относится объект недвижимости	Сегмент недвижимости помещений свободного назначения рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы	Данные визуального осмотра
Назначение объекта	Ресторан	Данные визуального осмотра
Текущее использование	Ресторан	
Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	9 973,20	Данные свидетельство о государственной регистрации права на помещения
Арендопригодная площадь объекта недвижимости, кв. м	7 959,50	Расчеты Оценщика
Уровень арендопригодной площади, %	80% <sup>5</sup>	
Состояние/уровень отделки	Высококачественная отделка	Данные визуального осмотра
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует	
Коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация	
Строительный объем, куб. м	51 180,00	Технический паспорт
Площадь застройки, кв. м	2 305,30	
Год постройки	1909	
Год проведения капитального ремонта/реконструкции	1997	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Да	Технический паспорт
Этажность (без учета подземных этажей)	6	
Наличие подземной части	подвал	Экспликация на здание
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпич	Технический паспорт
Перекрытия	железобетон, дерево, кирпичные своды	
Фундамент	бутовый ленточный	
Кровля	железобетон и железная	
Функциональное и экономическое устаревание	Не выявлены	
Кадастровый номер объекта недвижимости	77:01:0001046:1026	Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости от 20 февраля 2018 г. <a href="http://pkk5.rosreestr.ru/">http://pkk5.rosreestr.ru/</a>
Кадастровая стоимость на 01.01.2016 г., руб.	3 118 130 953,2	Расчеты Оценщика
Кадастровая стоимость на 01.01.2016 г., руб./кв. м	312 561,00	
Первоначальная балансовая стоимость на 31.03.2018 г., руб.	51 904 845,44	Справка о первоначальной и остаточной балансовой стоимости
Остаточная балансовая стоимость на 31.03.2018 г., руб.	19 808 148,20	

*Источник информации: данные технической документации, результаты визуального осмотра.*

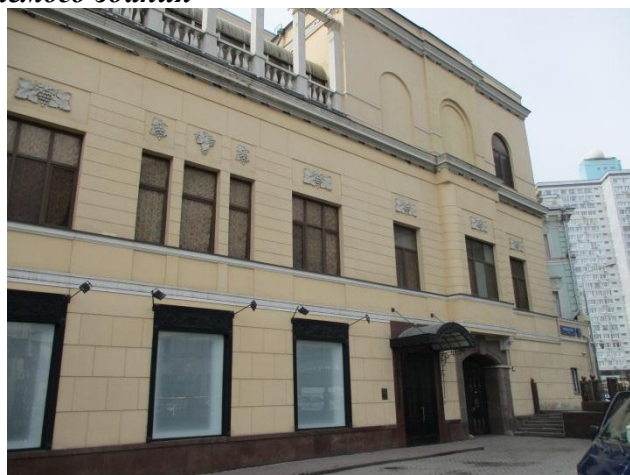
### **Определение физического износа экспертным методом**

Согласно визуальному осмотру, в оцениваемом здании выполнена высококачественная отделка. Часть помещений торгово - офисного назначения сдается в аренду.

Ниже представлены фотографии Объекта оценки.

<sup>5</sup> См. Табл. 13.1

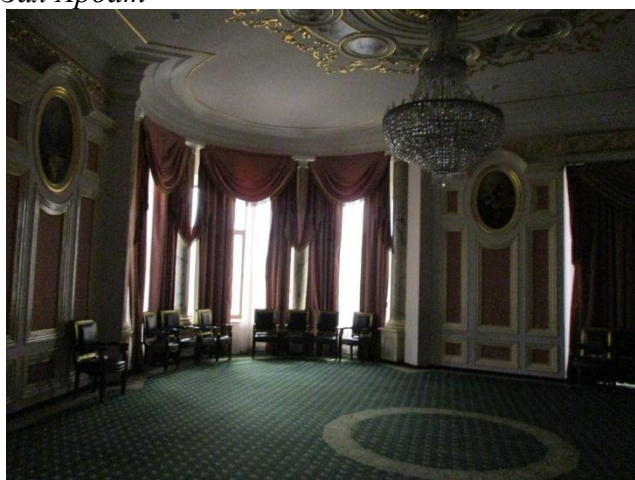
Фасад оцениваемого здания





Внутренние помещения

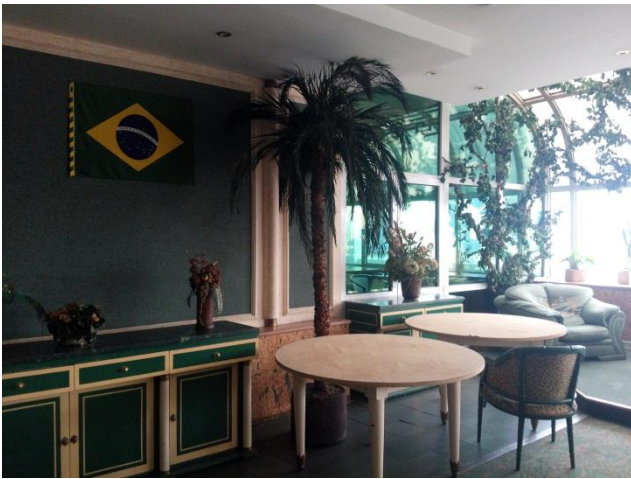
Зал Арбат



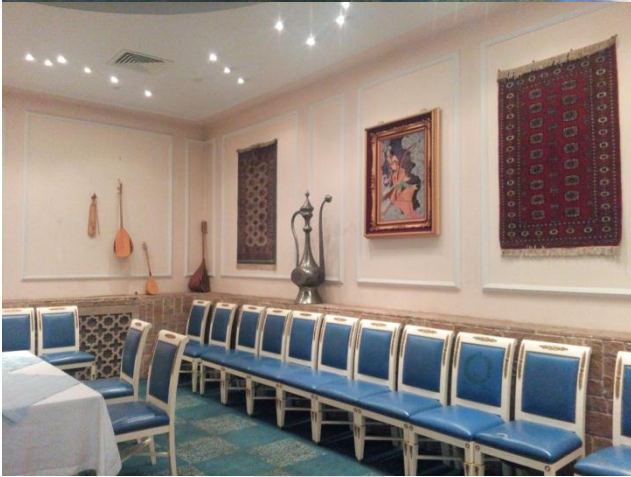
Зал Бразильский



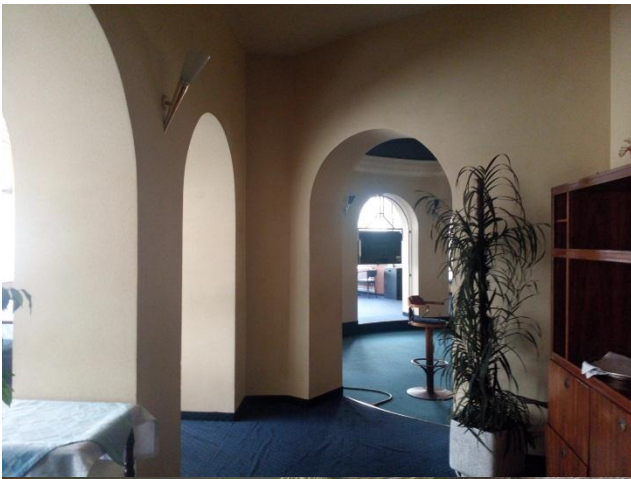




*Зал Восточный с кабинетом*



*Зал Европейский*



*Зал Колонный*



*Зал Кремлевский*



*Зал Москва*



*Зал Ночной клуб*



*Зал Посольский*



*Зал Царский*





*Зал Японский*

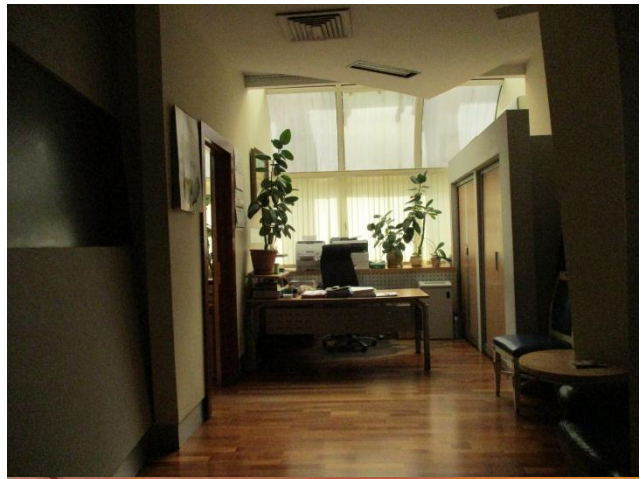


*Помещения внутри*

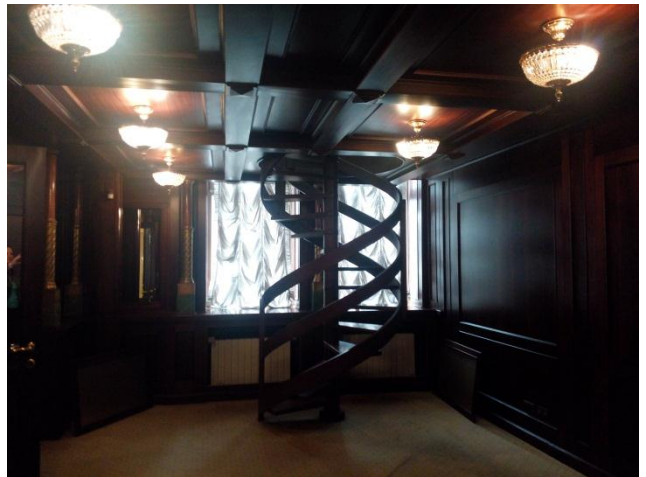








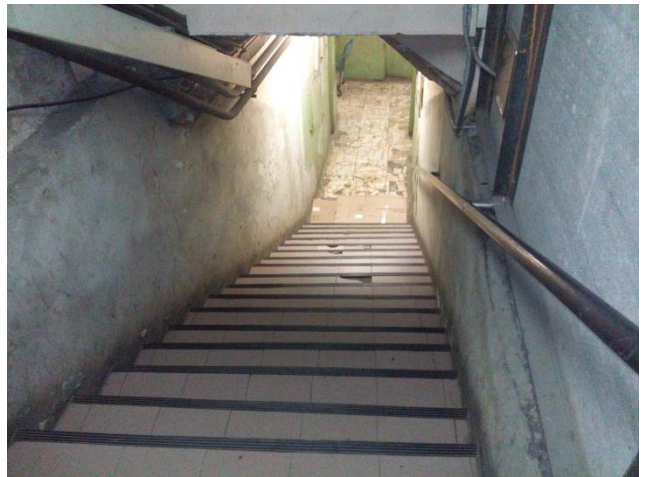






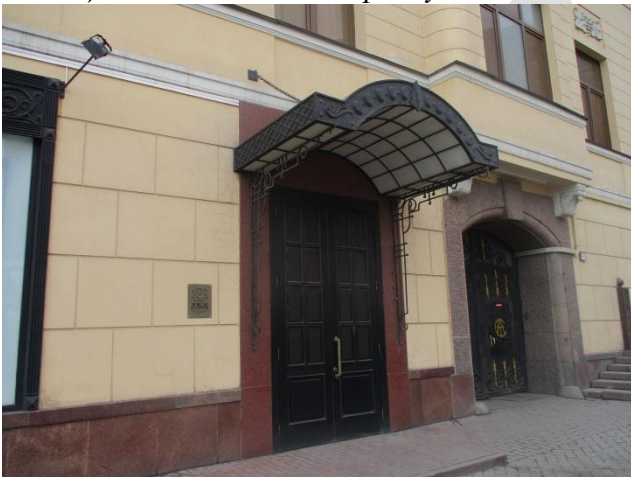




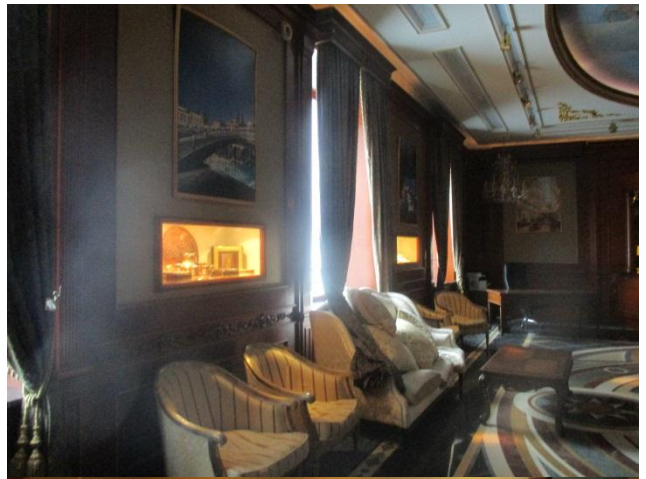




*Помещения, сдаваемые в аренду*















*Источник информации: визуальный осмотр*

Проанализировав имущественные права, количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также его местоположение Оценщик сделал вывод, что оцениваемое здание относится к сегменту торгово - офисной недвижимости рынка нежилой коммерческой недвижимости г. Москвы.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта, не выявлены.

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

### 6.4.3. Описание количественных и качественных характеристик движимого имущества

Оцениваемое движимое имущество представлено энергетическими коммуникациями здания, осветительными приборами, системой видеонаблюдения, системы вентиляции, подъемно-транспортным оборудованием, системой безопасности, а также предметами интерьера и декора. При этом часть позиций оцениваемого движимого имущества является неотделимыми улучшениями недвижимого имущества.

Табл. 6.1

**Сводная таблица по категориям движимого имущества**

Категория движимого имущества	Количество позиций
Неотделимые улучшения, в том числе	145
Отделимые улучшения	74
<b>Итого:</b>	<b>219</b>

Источник информации: расчёт Оценщика

Исходя из анализа, предоставленной Заказчиком, информации, а также результатов визуального осмотра следует, что позиции движимого имущества инв. №№ П8395, 8501, П8502, П8503 (поз. 193-196) являются неотделимыми улучшениями недвижимого имущества, а также предметами искусства. Выделить стоимость данных позиций в рамках настоящей оценки не представляется возможным. Таким образом, стоимость данных позиций учтена в стоимости недвижимого имущества и отдельно не рассчитывалась.

Описание количественных и качественных характеристик движимого оцениваемого имущества приведено в таблице ниже.

Табл. 6.2

**Количественные и качественные характеристики движимого имущества**

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	24.10.2005	1	157 380,17	0	Неотделимое улучшение
4	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	08.09.1997	1	189 885,36	0	Отделимое улучшение
5	Барная стойка с мойкой.	П3661	30.09.1993	1	42 130,00	0	Отделимое улучшение
6	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	01.09.1997	1	30 185,62	0	Неотделимое улучшение
7	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	01.09.1997	1	27 492,46	0	Неотделимое улучшение
8	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	01.09.1997	1	19 023,57	0	Неотделимое улучшение
9	Вытяжка настенная	П7149	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
10	Вытяжка настенная	П7152	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
11	Вытяжка настенная	П7805	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
12	Вытяжка настенная	П7806	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
13	Вытяжка настенная	П7817	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
14	Вытяжка настенная	П7892	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
15	Вытяжка настенная	П7848	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
16	Вытяжка настенная	П7785	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
17	Вытяжка настенная	П7893	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
18	Вытяжка настенная	П7934	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
19	Вытяжка настенная	П7497	09.07.1991	1	4 889,78	0	Неотделимое улучшение
20	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	01.09.1997	1	20 501,34	0	Неотделимое улучшение

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
21	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700x10	П8877	01.09.1997	1	15 870,22	0	Неотделимое улучшение
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700x10	П7111	01.09.1997	1	15 870,22	0	Неотделимое улучшение
23	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100x12	П7996	01.09.1997	1	17 924,79	0	Неотделимое улучшение
24	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000x12	П7123	01.09.1997	1	31 929,23	0	Неотделимое улучшение
25	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600x2	П7124	01.09.1997	1	52 164,04	0	Неотделимое улучшение
26	Защитные жалюзи	П7486	11.05.1981	1	4 779,57	0	Отделимое улучшение
27	Защитные жалюзи	П7181	11.05.1981	1	4 779,57	0	Отделимое улучшение
28	Карниз ночн.зал.	П3644	30.11.2001	1	3 371,88	0	Отделимое улучшение
29	Карниз ночн.зал.	П3644	30.11.2001	1	3 371,88	0	Отделимое улучшение
30	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	1	3 371,88	0	Отделимое улучшение
31	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	1	3 371,88	0	Отделимое улучшение
32	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	1	3 371,88	0	Отделимое улучшение
33	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	28.10.2002	1	213 887,95	0	Отделимое улучшение
34	Компрессор SA-450	П01752	18.03.1991	1	8 333,33	0	Отделимое улучшение
35	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	30.07.1991	1	17 878,66	0	Неотделимое улучшение
36	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г П 500 КГ.	П11517	24.12.1977	1	13 472,34	0	Неотделимое улучшение
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г П 500 КГ.	П11514	30.01.1985	1	502 562,85	0	Неотделимое улучшение
38	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г П 500 КГ.	П11515	30.01.1985	1	502 562,85	0	Неотделимое улучшение
39	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г П 500 КГ.-3	П11516	30.01.1987	1	505 681,21	0	Неотделимое улучшение
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
47	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	1	929,61	0	Неотделимое улучшение
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	30.09.1982	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
49	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	30.09.1982	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
50	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	26.07.1982	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.03.1979	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
56	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение
57	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	1	1 575,17	0	Неотделимое улучшение

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
68	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
69	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1	1 103,32	0	Неотделимое улучшение
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	20.12.1978	1	5 868,72	0	Неотделимое улучшение
71	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	20.12.1978	1	5 868,72	0	Неотделимое улучшение
72	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	20.12.1978	1	5 868,72	0	Неотделимое улучшение
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	1	3 051,73	0	Неотделимое улучшение
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	1	3 051,73	0	Неотделимое улучшение
75	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	1	3 051,73	0	Неотделимое улучшение
76	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	30.06.1980	1	3 051,73	0	Неотделимое улучшение
77	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	17.06.1979	1	2 910,89	0	Неотделимое улучшение
78	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	01.02.1955	1	1 924,94	0	Неотделимое улучшение
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	30.12.2001	1	30 838,76	0	Неотделимое улучшение
80	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	30.12.2001	1	30 838,76	0	Неотделимое улучшение
81	Люстра на 36 светильников с плафонам.	П01545	30.12.2001	1	30 838,76	0	Неотделимое улучшение
82	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	01.09.1997	1	11 350,15	0	Неотделимое улучшение
83	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	25.06.1998	1	9 617,64	0	Неотделимое улучшение
84	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	01.09.1997	1	10 728,22	0	Неотделимое улучшение
85	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	01.09.1997	1	10 728,22	0	Неотделимое улучшение
86	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	01.09.1997	1	11 350,15	0	Неотделимое улучшение
87	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	01.09.1997	1	11 905,44	0	Неотделимое улучшение
88	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	01.09.1997	1	10 117,40	0	Неотделимое улучшение
89	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	01.09.1997	1	11 905,44	0	Неотделимое улучшение
90	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	29.04.1999	1	11 395,83	0	Неотделимое улучшение
91	Охранная система на входе	П8343	01.09.1997	1	51 716,67	0	Неотделимое улучшение
92	Охранно-пожарн.сигнализ.5-6эт.	П8800	01.08.1998	1	39 538,27	0	Неотделимое улучшение
93	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	01.08.1998	1	375 000,00	0	Неотделимое улучшение
94	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	30.07.1998	1	24 750,00	0	Неотделимое улучшение



№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
95	Пожарно-охран. сигнал.заготовка	П7926	30.07.1998	1	50 108,33	0	Неотделимое улучшение
96	Пожарно-охран. сигнал.конд.пех.	П7166	30.07.1998	1	42 376,67	0	Неотделимое улучшение
97	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	30.07.1998	1	5 658 106,95	741 212,37	Неотделимое улучшение
98	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	1	12 461,87	0	Отделимое улучшение
99	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	1	12 461,87	0	Отделимое улучшение
100	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	1	12 461,87	0	Отделимое улучшение
101	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	1	12 461,87	0	Отделимое улучшение
102	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	30.01.1999	1	90 729,27	0	Неотделимое улучшение
103	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	11.07.2003	1	155 204,21	0	Неотделимое улучшение
104	Система видеонаблюдения	П8343	01.08.1998	1	74 540,96	0	Неотделимое улучшение
105	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	30.07.1998	1	41 618,33	0	Неотделимое улучшение
106	Система охраны	П8343	30.07.1998	1	735 783,98	0	Неотделимое улучшение
107	Система противопож.защиты	П8343	30.07.1998	1	865 541,74	0	Неотделимое улучшение
108	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	25.07.2007	1	41 016,95	0	Отделимое улучшение
109	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	24.07.2007	1	27 796,61	0	Отделимое улучшение
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	01.02.1955	1	2 502,42	0	Неотделимое улучшение
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	01.02.1955	1	2 152,65	0	Неотделимое улучшение
112	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	01.02.1955	1	2 152,65	0	Неотделимое улучшение
113	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	01.02.1955	1	2 502,42	0	Неотделимое улучшение
114	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	29.06.1995	1	37 048,81	0	Отделимое улучшение
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	1	1 251,21	0	Неотделимое улучшение
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	1	1 251,21	0	Неотделимое улучшение
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	1	1 251,21	0	Неотделимое улучшение
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	1	1 251,21	0	Неотделимое улучшение
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	1	1 253,56	0	Неотделимое улучшение
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	1	1 253,56	0	Неотделимое улучшение
121	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	1	1 253,56	0	Неотделимое улучшение
122	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	1	1 253,56	0	Неотделимое улучшение
123	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	12.01.2003	1	194 493,52	0	Отделимое улучшение
124	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	25.03.2002	1	156 659,02	0	Отделимое улучшение
125	Вентилятор канальный KVKE-250	П01729	12.01.2003	1	45 290,58	0	Отделимое улучшение
126	Морозильная камера -18-20	П11541	25.06.1998	1	11 642,84	0	Отделимое улучшение
127	Морозильная камера склад	П11544	25.06.1998	1	16 605,60	0	Отделимое улучшение
128	Морозильная камера склад	П3924	25.11.1998	1	42 427,52	0	Отделимое улучшение
129	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	26.12.2008	1	18 615,25	0	Отделимое улучшение
130	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	30.12.2001	1	11 972,41	0	Отделимое улучшение
131	Перегородка 2 створки	П01640	26.01.2002	1	38 058,16	1 569,78	Отделимое улучшение

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
132	Перегородка 5 створки	П01640	26.01.2002	1	104 808,91	4 323,45	Отделимое улучшение
133	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	08.09.1997	1	65 720,16	0	Отделимое улучшение
134	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	01.09.1997	1	65 720,16	0	Отделимое улучшение
135	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	30.07.1998	1	879 305,74	0	Отделимое улучшение
136	Холодильная камера -2+8	П7186	25.11.1998	1	13 108,39	0	Отделимое улучшение
137	Холодильная камера -2+8	П11539	25.06.1998	1	65 261,39	0	Отделимое улучшение
138	Холодильная камера -2+8	П7079	25.11.1998	1	14 355,25	0	Отделимое улучшение
139	Холодильная камера -2+8	П7176	25.11.1998	1	14 594,12	0	Отделимое улучшение
140	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	25.11.1998	1	22 418,32	0	Отделимое улучшение
141	Холодильная камера заготовка	П7963	25.11.1998	1	22 418,32	0	Отделимое улучшение
142	Холодильная камера кондит.цех	П7175	15.11.1998	1	13 133,00	0	Отделимое улучшение
143	Холодильная камера склад	П11542	25.06.1998	1	29 776,86	0	Отделимое улучшение
144	Холодильная камера склад	П3923	25.11.1998	1	27 323,76	0	Отделимое улучшение
145	Холодильная камера склад	П3953	14.03.1999	1	28 410,67	0	Отделимое улучшение
146	Холодильная камера склад	П3952	14.03.1999	1	28 540,59	0	Отделимое улучшение
147	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	01.01.1999	1	67 287,00	0	Неотделимое улучшение
148	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	09.01.1999	1	33 030,78	0	Отделимое улучшение
149	Холодильный агрегат кладовая	П7867	09.01.1999	1	33 030,78	0	Отделимое улучшение
150	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	09.01.1999	1	34 288,54	0	Отделимое улучшение
151	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	09.01.1999	1	34 288,54	0	Отделимое улучшение
152	Холодильный агрегат отд.торгов.	П7775	09.01.1999	1	34 288,54	0	Отделимое улучшение
153	Бра 2х ламповая	П8669	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
154	Бра 2х рожковая	П8802	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
155	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	-	4	-	-	Неотделимое улучшение
156	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
157	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
158	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	-	4	-	-	Неотделимое улучшение
159	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
160	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	-	3	-	-	Неотделимое улучшение
161	Бра настенное, 2х рожковое	П8559- П8561	-	3	-	-	Неотделимое улучшение
162	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	-	7	-	-	Неотделимое улучшение
163	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	-	5	-	-	Неотделимое улучшение
164	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
165	Вазон уличный декоративный	П8800	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
166	Зеркало арочное в раме	П01606	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
167	Зеркало арочное в раме	П3653	-	2	-	-	Неотделимое улучшение

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
168	Зеркало настенное	П8421, П8423	-	4	-	-	Неотделимое улучшение
169	Зеркало настенное	П8484, П8493	-	6	-	-	Неотделимое улучшение
170	Зеркало настенное	П7429	-	18	-	-	Неотделимое улучшение
171	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
172	Камин декоративный	П7533	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
173	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
174	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	-	3	-	-	Неотделимое улучшение
175	Люстра потолочная	П7546	-	8	-	-	Неотделимое улучшение
176	Люстра-светильник	П8425	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
177	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
178	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
179	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
180	Рояль "Я. Беккерь С. Петербург" белый	П7704	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
181	Светильник настенный	П7547	-	13	-	-	Неотделимое улучшение
182	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	-	2	-	-	Неотделимое улучшение
183	Стекланные панели потолка	П7475	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
184	Стойка барная, каменная	П3660	-	1	-	-	Отделимое улучшение
185	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
186	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
187	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	-	6	-	-	Неотделимое улучшение
188	Фонтан декоративный	П7703	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
189	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	-	1	-	-	Отделимое улучшение
190	Щит силовой распределительный	П8981	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
191	Щит управления холодильной камерой	П7774	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
192	Щит управления холодильной камерой	П8080	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
193	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	-	4	-	-	Неотделимое улучшение
194	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
195	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
196	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	-	1	-	-	Неотделимое улучшение
197	Видеокамера	П8432	-	1	-	-	Отделимое улучшение
198	Видеокамера	П8439	-	1	-	-	Отделимое улучшение
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	-	1	-	-	Отделимое улучшение
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	18.03.1991	1	5 833,36	0	Отделимое улучшение
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	-	1	-	-	Отделимое улучшение
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	-	2	-	-	Отделимое улучшение
203	Камера видеонаблюдения	П8180	-	1	-	-	Отделимое улучшение
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	-	1	-	-	Отделимое улучшение

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Кол-во по бухучету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Категория движимого имущества
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	-	1	-	-	Отделимое улучшение
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	-	1	-	-	Отделимое улучшение
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	-	1	-	-	Отделимое улучшение
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	-	1	-	-	Отделимое улучшение
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	-	1	-	-	Отделимое улучшение
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	-	1	-	-	Отделимое улучшение
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	-	1	-	-	Отделимое улучшение
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	-	1	-	-	Отделимое улучшение
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	-	1	-	-	Отделимое улучшение
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	-	1	-	-	Отделимое улучшение
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	-	1	-	-	Отделимое улучшение
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	-	1	-	-	Отделимое улучшение
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	-	1	-	-	Отделимое улучшение
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	-	1	-	-	Отделимое улучшение
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	-	1	-	-	Отделимое улучшение
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	-	1	-	-	Отделимое улучшение
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	-	1	-	-	Отделимое улучшение
<b>Итого:</b>					<b>13 281 043,52</b>	<b>747 105,60</b>	

Источник информации: данные Заказчика

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

### 7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Ниже Оценщиком представлен краткий макроэкономический обзор социально-экономической обстановки в Российской Федерации с целью определения состояния экономики страны в настоящее время, анализа динамики макроэкономических показателей и выявления тенденции, что в свою очередь позволит объективно спрогнозировать развитие рынка Объекта оценки в ближайшем будущем.

#### 7.1.1. Общая характеристика макроэкономической ситуации<sup>6</sup>

Табл. 7.1

Основные показатели развития экономики (прирост в % г/г)

Показатель	Март 2018г.	В % к		I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 г.	Справочно		
		марту 2017г	февралю 2018г		Март 2017г. в % к		I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г.
					марту 2016г.	февралю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд. рублей	92037,2 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>	-	-	99,8 <sup>3)</sup>	-	-
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	100,4	113,5	101,3	100,9	114,7	100,3
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>	-	101,0	112,1	101,9	100,8	112,7	100,1
Продукция сельского хозяйства, млрд. рублей	269,8	102,7	143,6	102,6	101,4	143,4	100,9
Грузооборот транспорта, млрд. т-км	481,7	106,7	111,8	100,3	104,0	106,9	105,3
в том числе железнодорожного транспорта	224,3	104,2	114,0	104,6	108,6	113,6	107,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд. рублей	131,7	94,9	98,9	97,6	97,8	101,9	97,2
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	2 461,1	102,0	108,4	102,2	100,0	108,3	98,4
Объем платных услуг населению, млрд. рублей	751,8	100,0	103,4	101,4	100,1	104,9	100,2
Внешнеторговый оборот, млрд. долларов США	50,2 <sup>5)</sup>	121,6 <sup>6)</sup>	100,8 <sup>7)</sup>	124,4 <sup>8)</sup>	125,1 <sup>6)</sup>	105,7 <sup>7)</sup>	133,9 <sup>8)</sup>
в том числе: экспорт товаров	31,2	120,8	93,4	126,0	128,2	101,5	137,4
импорт товаров	19,0	122,8	115,8	121,7	120,3	113,6	128,1
Инвестиции в основной капитал, млрд. рублей	15 966,8 <sup>9)</sup>	104,4 <sup>2)</sup>	-	-	99,8 <sup>3)</sup>	-	-
Индекс потребительских цен	-	102,4	100,3	102,2	104,3	100,1	104,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>	-	104,8	99,1	105,2	111,3	99,7	113,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>	-	104,1	99,5	103,0 <sup>11)</sup>	96,0	99,7	97,5 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	41 650 <sup>10)</sup>	109,0 <sup>10)</sup>	103,0 <sup>10)</sup>	112,0 <sup>10)</sup>	107,5	106,7	106,5
реальная	-	106,5 <sup>10)</sup>	102,7 <sup>10)</sup>	109,5 <sup>10)</sup>	103,1	106,6	101,8
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн. человек	3,8	92,6	100,0	91,3	90,0 <sup>12)</sup>	97,2	94,0 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных, млн. человек	0,8	86,1	98,2	86,3	85,8	98,3	86,9

Источник: [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/social/osn-03-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-03-2018.pdf)

1) Данные за 2017г. (вторая оценка).

2) 2017г. в % к 2016 году.

3) 2016г. в % к 2015 году.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за февраль 2018 года.

<sup>6</sup>[http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ\\_picture\\_180314.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb](http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb/econ_picture_180314.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ec59f44a-af85-4072-acbc-4fc158647ecb)

б) *Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*

7) *Февраль 2018г. и февраль 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.*

8) *Январь-февраль 2018г. и январь-февраль 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.*

9) *Данные за январь-декабрь 2017 год.*

10) *Оценка.*

11) *В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I квартале 2018г. в % к I кварталу 2017г. составили 100,9%, в I квартале 2017г. в % к I кварталу 2016г. - 99,5%.*

12) *Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.*

По оценке Минэкономразвития России, в январе рост российской экономики ускорился до 2,0 % г/г (1,4 % г/г в декабре, 1,2 % г/г в 4кв17). Улучшение динамики ВВП связано в первую очередь с восстановлением промышленного производства, которое в январе выросло на 2,9 % г/г.

В феврале оперативные показатели производственной активности продемонстрировали позитивную динамику. Холодная погода как в Европе, так и на большей части территории России оказала поддержку добыче газа (в последнюю неделю февраля "Газпром" несколько раз обновил абсолютный максимум суточного объема поставок в страны дальнего зарубежья), а также производству электроэнергии. При этом потребление электроэнергии, очищенное от календарного, сезонного и температурного факторов, также выросло, что может говорить о сохранении восстановительных тенденций в обрабатывающей промышленности.

Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 %: в январе — 2,8 % г/г после 3,1 % г/г в декабре и 3,0 % г/г в 4кв17. Помесячные темпы роста показателя также демонстрируют положительную динамику (0,3 % м/м SA в январе, 0,2 % м/м SA в декабре).

Активизация потребительского спроса наблюдается и в сегменте услуг. Рост объема платных услуг населению ускорился до 2,1 % г/г в январе по сравнению с 0,9 % г/г в декабре и 0,5 % г/г в 4кв17. Продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания (3,9 % г/г в реальном выражении в январе после 4,7 % в декабре и 4,5 % в 4кв17).

Потребительский спрос продолжает уверенно расти. Годовые темпы роста оборота розничной торговли с сентября 2017 года закрепились на уровнях около 3 % (в январе — 2,8 % г/г). Ускорился рост объема платных услуг населению, продолжает устойчиво расти оборот организаций общественного питания. Фиксируемое официальной статистикой расширение потребительского спроса подтверждаются и индикаторами настроений. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый инФОМ по заказу Банка России, в феврале достиг максимального значения за весь период наблюдения (106 п.п. с устранением сезонности).

Рынок труда продолжил функционировать в условиях, близких к дефициту. В январе уровень безработицы обновил исторический минимум (4,9 % с учетом коррекции на сезонность).

Темпы роста заработных плат в реальном выражении в декабре и, по предварительным данным, в январе составили 6,2 % г/г – это максимальные значения с середины 2016 года, когда показатель вернулся к росту. Значимым фактором роста заработных плат в последние месяцы стало активное повышение оплаты труда в социальном секторе (в ноябре и декабре номинальный темп роста превысил 13 % г/г). В то же время рост заработных плат в частном секторе в последние месяцы также был существенным (более 7 % г/г в номинальном выражении).

---

## ***Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости***

В начале 2018 года нефтяные котировки достигли максимальных с 2014 года уровней. В январе средняя цена на нефть марки "Юралс" выросла до 68,6 долл. США за баррель с 63,8 в декабре. При этом в отдельные торговые сессии нефтяные котировки превышали 70 долл. США за баррель. Со стороны предложения поддержку ценам на нефть оказывал высокий уровень выполнения соглашения между странами ОПЕК и не-ОПЕК, которые в январе поставили новый рекорд – 133 % по сравнению со 107 % в среднем за 2017 год.

Восстановление мировой экономики также оказывает поддержку спросу на нефть. Достигнув многолетнего минимума в 2016 году (3,2%), рост мировой экономики в 2017 году вышел на траекторию ускорения. По оценке МВФ, темп роста мирового ВВП в прошлом году составил 3,7 % и превысил октябрьский прогноз на 0,1 п.п. Отличительной чертой наблюдаемого ускорения глобального роста является его широкий географический охват. По данным МВФ, увеличение экономической активности в прошлом году наблюдалось в 120 странах, на которые приходится около 75 % мирового ВВП.

Опережающие индикаторы в начале 2018 года продолжали сигнализировать о дальнейшем расширении производства. Индекс PMI обрабатывающих отраслей уверенно превышает пороговый уровень 50 в большинстве развитых и в крупнейших развивающихся экономиках, в то время как в Евроне показатель в последние месяцы держится вблизи многолетних максимумов (59,6 и 58,6 в январе и феврале соответственно).

Рост цен на нефть в последние месяцы способствовал расширению ее добычи в США.

Количество буровых установок в США с начала года возросло на 53 (до 800 на начало марта), добыча нефти – на 0,6 млн. баррелей/сутки. По прогнозу МЭА, к концу года США могут стать крупнейшим в мире производителем нефти, обогнав Саудовскую Аравию и Россию.

Помимо давления со стороны предложения, в феврале на нефтяные котировки также оказала негативное влияние масштабная коррекция на мировых финансовых рынках. Максимальная глубина падения индекса S&P 500 в феврале с пиковых уровней конца января превышала 10 %, а индекс волатильности акций VIX в начале февраля взлетел до максимальных за 2 года уровней (37,3). Однако уже во второй половине месяца ситуация стабилизировалась, и к концу февраля мировые рынки отыграли часть падения. Распродажа рискованных активов затронула и товарные рынки: цена на нефть марки "Юралс" 13 февраля опускалась ниже 60 долл. США за баррель, а в среднем за месяц снизилась до 63,1 долл. США за баррель.

### ***7.1.2. Индикаторы инвестиционного рынка***

В 1 квартале 2018 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Москвы составил 524 млн. долл. США (29 762 млн руб.), что в 4,6 раза ниже объема за 4 квартала 2017 г. и в 1,3 раза ниже уровня 1 квартала 2017 г. Крупных сделок зафиксировано не было, 75% вложений сформировано сделками размером 1,5 – 5 млрд. руб.

Основная доля (82%) инвестиций по-прежнему приходится на коммерческую недвижимость. Объем вложений составил 429 млн. долл. США (24 366 млн. руб.), -81% к 4 кварталу 2017 г.

Большая доля сделок пришлась на торговый и производственный сегменты- 62% (по 31% на каждый). Рынок торговой недвижимости сформирован сделками по продаже недостроенного ТРЦ "Торжок" (124 тыс. кв. м) за 5,2 млрд. руб. и ТЦ "Карамель" (13,5 тыс. кв. м) за 1,7 млрд. руб., а рынок производства приобретением ФСК "Лидер" Завода ЖБИ за 2 млрд. руб.

### Структура инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы



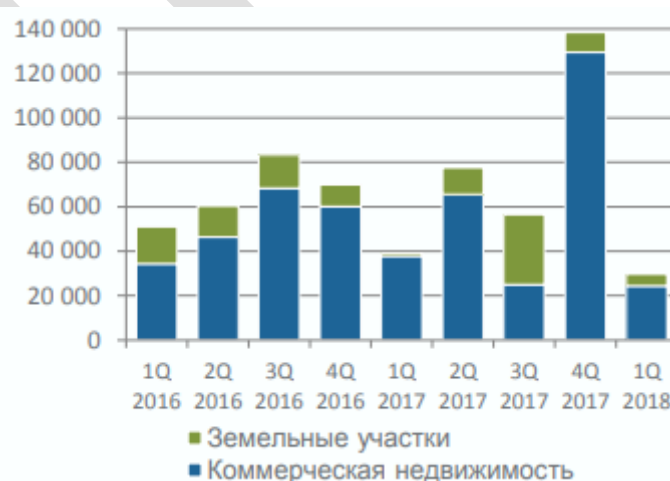
Источник: <http://naibecar.com/research/>

Значимые сделки 4 квартала:

- офисы: покупка БЦ Pallau-RV (1-й км Рублево-Успенского шоссе) площадью 29 тыс. кв. м за 3 500 млн. руб.;
- склады: приобретение ООО "Русэко" имущественного комплекса фабрики "Лигgett-Дукат" (Каширское шоссе) (30 167 кв. м) за 1 млрд. руб.;
- спорт и досуг: продан отель "Аэростар" (Ленинградский пр.) за 2,9 млрд. руб.

Объем инвестиций в земельные участки в 1 квартале 2018 г. составил 95 млн. долл. США (5 396 млн руб.), -39% в долл. США (-41% в руб.).

### Объем инвестиций, млн руб.



Источник: <http://naibecar.com/research/>

Несмотря на благоприятный экономический контекст 1 квартала 2018 года (низкий уровень инфляции, стабильный рубль и смягчение условий кредитования), рынок инвестиций Москвы замедлился: в 1 квартале 2018 объем сделок составил 523 млн. долл. США (29 762 млн. руб.) или -78% в долл. США к 4 квартала 2017 года и -22% в долл. США к 1 кварталу 2017 года. На долю офисов в 1 квартале 2018 года приходится 19% против 44% от общего объема за весь 2017 год и 86% за 1 квартал 2017 г. На фоне



---

оживления инвестиционной активности в Санкт-Петербурге, доля Москвы в общем объеме инвестиций в РФ в 1 квартале 2018 снизилась до 45%. Основными инвесторами по-прежнему являются российские игроки, доля иностранных инвестиций не превышает 2%. Во 2 квартале 2018 года ожидается усиление инвестиционной активности и закрытие сделок на сумму 60-80 млрд. руб.

## **7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемое имущество**

Далее приведен обзор рынков офисной, торговой недвижимости, земельных участков г. Москвы, т. к. в состав оцениваемого имущества входит здание торгово-офисного назначения и земельный участок. Затем приводится анализ рынка движимого имущества (климатической техники, оборудования для видеонаблюдения, мебельной продукции, систем вентиляции).

## **7.3. Обзор рынка земельных участков г. Москвы по итогам 2017 г.**

### **7.3.1. Общая ситуация**

Рынок недвижимости города Москвы можно отнести к активным рынкам. Рынок застроенных земельных участков в г. Москве достаточно развит. Рынок незастроенных земельных участков в основном закрытый, то есть в свободную продажу такие участки не поступают, а выделяются под конкретное строительство в соответствии с градостроительным планом застройки.

Основной особенностью оценки земельных участков в г. Москвы является то, что земельные права преимущественно оформляются в виде права аренды, а не собственности. Правом собственности на землю преимущественно обладает город в лице правительства Москвы, а коммерческое освоение московской земли происходит путем предоставления участков в аренду юридическим лицам и заинтересованным инвесторам. Даже несмотря на развитие данного вопроса, между городской властью и частными структурами в пользу последних (в последние годы был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих условия и порядок передачи земельных участков в г. Москве в частную собственность, также до 1 июля 2012 года была предоставлена возможность выкупа участка под зданием по льготной цене), аренда остается основной формой землепользования.

Рынок купли-продажи земельных участков в Москве по количеству сделок значительно отстает от рынка аренды, однако редкие случаи приобретения земли все-таки встречаются. Точных данных о том, сколько именно земли было продано в собственность в последние годы, нет. Земельные участки Москвы являются одними из самых дорогих в мире, земельный рынок Москвы – одним из самых закрытых. Даже люди, специализирующиеся на покупке и продаже недвижимости, не могут дать реальную оценку его объемам и количеству участников, этому также способствует отсутствие информации в открытом доступе.

При определении рыночной стоимости земельного участка (права собственности или права аренды) вне зависимости от его местоположения, будь то город Москва, Московская область или какой-либо другой город, как правило, используются два подхода – доходный и сравнительный (либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода). Затратный подход редко используется для оценки земельных участков в связи с уникальностью земли как природного ресурса и невозможностью его воспроизводства.

После окончания ревизии всех заключенных старой московской администрацией инвестиционных Договоров, Департамент городского имущества города Москвы (ДГИГМ) подготовил к земельным аукционам около 500 земельных участков суммарной площадью порядка 460 га.

---

Девелоперам предлагались в основном земельные участки под застройку объектами социальной инфраструктуры, поскольку в готовящейся конкурсной документации представлены следующие лоты:

- для строительства физкультурно-оздоровительных комплексов – 67 земельных участков,
- для строительства объектов торговли – 52 земельных участков,
- для строительства гаражей – 26 земельных участков,
- для строительства гостиниц – 16 земельных участков,
- для строительства жилья – 7 земельных участков.

В частности, московская администрация предлагает девелоперам разработать и реализовать проект малоэтажной жилой застройкой в Зеленограде. Для этих целей предлагается около 10 га в поселке Малино (проектируемый проезд № 710). Городская администрация предлагает инвесторам возвести на четырех соседних участках жилой комплекс общей площадью 76,2 тыс. кв. м на 540 квартир.

Чтобы повысить вероятность успеха прохождения торгов для городских участков дороже 100 млн. руб., столичные власти упростили их процедуру. Было сокращено не только количество необходимых документов, но и продлен срок заявочной кампании до 2 месяцев.

Для участия в земельном аукционе инвестор должен иметь соответствующую заявку, выписку из ЕГРЮЛ и платежный документ с отметкой банка о перечислении задатка, размер которого равен стартовой цене предмета торгов (стоимости годовой аренды земли или права ее аренды). Участникам торгов не придется подписывать с Гендерным комитетом договор о задатке. Сокращенный регистрационный пакет теперь будет подаваться в запечатанных конвертах и вскрываться комиссией.

Проанализировав опыт прошлого года и предложения предпринимателей, чиновники изменили порядок подбора бизнес-площадок. Теперь одним из основных критериев выбора земель на продажу будет социальная направленность возводимых объектов недвижимости

### ***7.3.2. Предложения по купле-продаже земельных участков***

Особенностью земельного рынка г. Москвы является незначительный оборот свободных земельных участков. Таким образом, отпадает возможность при рыночной оценке земельных участков использовать прямой метод оценки - метод сравнения продаж. Информация о продаже свободных земельных участков на территории Москвы используется, в основном, для определения ориентировочных значений рыночных цен.

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиками, обнаружены предложения по продажам земельных участков под размещение объектов общественно-делового назначения в г. Москве. Ниже в таблице приведены предложения на дату оценки по продаже земельных участков.

Рынок продажи незастроенных земельных участков под размещение коммерческой недвижимости на праве собственности и на праве аренды не достаточно развит в Москве, что подтверждается данными анализа рынка земельных участков г. Москвы.

### ***Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений в г. Москва***

В ходе анализа рынка, проведенного Оценщиком, обнаружены предложения по продажам земельных участков в г. Москва. Ниже в таблице приведены предложения на дату оценки по продажам земельных участков.

**Предложения по продаже земельных участков**

Категория, вид разрешенного использования.	Местоположение	Вид права	Общая площадь, кв. м	Цена предложения (Право аренды – с учетом НДС, право собственности – НДС не облагается.)	Цена предложения (Право аренды – с учетом НДС, право собственности – НДС не облагается.)	Источник информации
Земли промышленности	г. Москва, 3-я Гражданская ул., 35	Аренда	5 900	137 000 000	23 220,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158443088/">https://www.cian.ru/sale/suburban/158443088/</a>
Земли промышленности	г. Москва, 13-я Парковая ул.	Аренда	900	25 000 000	27 777,8	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158884708/">https://www.cian.ru/sale/suburban/158884708/</a>
Земли промышленности	г. Москва, Амурская ул., 5К3	Аренда	5 928	135 000 000	22 774,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154781148/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154781148/</a>
Земли населенных пунктов	г. Москва, ул. Мусы Джалиля, 32К1	Аренда	2 500	57 900 000	23 160,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158437567/">https://www.cian.ru/sale/suburban/158437567/</a>
Земли населенных пунктов, под строительство	г. Москва, ш. Энтузиастов	Аренда	3 220	35 000 000	10 869,6	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/160441519/">https://www.cian.ru/sale/suburban/160441519/</a>
Земельный участок под строительство ТЦ	г. Москва, проезд 3-й Красногорский, 5	Аренда	3 300	97 000 000	29 393,9	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/154986751/">https://www.cian.ru/sale/suburban/154986751/</a>
Земельный участок под строительство офисно-делового центра	г. Москва, проезд Шокальского, 9	Аренда	2 000	110 000 000	55 000,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/161350483/">https://www.cian.ru/sale/suburban/161350483/</a>
Земельный участок под строительство	г. Москва, Таможенный проезд, 5А	Аренда	5 300	220 000 000	41 509,4	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/161639406/">https://www.cian.ru/sale/suburban/161639406/</a>
Земли промышленности	г. Москва, ул. Сормовская, 23 с 2	Аренда	7 500,00	130 000 000	17 333,0	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-179901806">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-179901806</a>
Земли промышленности	г. Москва, Котляковская ул., 6	Собственность	4 400,00	99 000 000	22 500,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/158884708/">https://www.cian.ru/sale/suburban/158884708/</a>
Земельный участок под строительство торгового-офисного центра	г. Москва, ул. Ивана Франко, д. 10	Аренда	2 000	120 000 000	60 000,0	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161504882/</a>
Земельный участок под строительство торгового-офисного центра	г. Москва, Звенигородское ш., д. 28, с. 33	Аренда	5 860	550 000 000	93 856,7	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/168659284/">https://www.cian.ru/sale/commercial/168659284/</a>

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

Диапазон цен земельных участков различного назначения в Москве составляет от 11 000 до 94 000 руб. за кв. м.

#### 7.4. Обзор рынка торговой недвижимости Москвы по итогам 2017 г.

##### 7.4.1. Классификация торговых центров

Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы.

Первоначально выделились районные (neighborhood), окружные (community) и региональные (regional) ТЦ. Позже добавились микрорайонный (convenience centers), суперрегиональный центр (super regional centers) и различные менее общепринятые типы центров. Для каждого типа ТЦ присущ свой парковочный индекс, определяемый его концепцией и рассчитываемый исходя из необходимого количества парковочных мест на 100 кв. м арендной или общей площади.

Во всех случаях тип ТЦ и его специализация определяются составом арендаторов и масштабом влияния (размером торговой зоны). Разработка архитектурно-планировочных решений, а также брокеридж (сдача площадей торгового центра в аренду) проводятся на основании концепции торгового центра.

Концепция торгового центра должна отражать следующее:

- целевые группы покупателей (портрет покупателя);

- 
- тип торгового центра;
  - состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие).

#### *Микрорайонный торговый центр (Convenience center)*

Микрорайонный ТЦ осуществляет торговлю товарами первой необходимости и предлагает услуги повседневного спроса (ремонт обуви, прачечная). Состоят как минимум из трех магазинов, общая арендная площадь (GLA) которых составляет обычно 2 800 кв. м и может варьироваться от 1 500 до 3 000 кв. м. Основным оператором (якорем) в большинстве случаев является мини-маркет. Торговой зоной является территория 5–10-минутной пешеходной доступности, количество покупателей – до 10 000 человек. Примером такого рода центров могут служить бывшие советские универсамы, крупные продовольственные и промтоварные магазины, которые сократили площадь основной торговли и сдали часть площадей арендаторам (аптечный пункт, прачечная, видеопрокат, хозтовары, фотоуслуги и прочее).

#### *Районный торговый центр (Neighborhood center)*

Районный ТЦ предлагает товары повседневного спроса (продукты, лекарства, хозтовары и т.д.) и услуги (прачечная, химчистка, парикмахерская, ремонт обуви, металлоремонт) для удовлетворения ежедневных потребностей жителей района. Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин. Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров и пр. Общая арендная площадь данных ТЦ в основном составляет 5 600 кв. м, на практике площадь может варьироваться от 3 000 до 10 000 кв. м. Первичная торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5–10 минутах езды на личном или общественном транспорте.

#### *Окружной торговый центр (Community center)*

Окружной ТЦ предлагает широкий спектр товаров и услуг с большим выбором "мягких" товаров (мужская, женская, детская и спортивная одежда) и "жестких" товаров (металлические изделия, электроинструменты, бытовая техника). Для данной категории ТЦ характерен более глубокий ассортимент и более широкий диапазон цен, нежели в районном ТЦ. Многие центры строятся вокруг детских универмагов (junior department store), дискаунт-универмагов, крупных аптек (drug-store), универсальных магазинов, торгующих разнообразными товарами, часто по сниженным ценам (variety store), как основных арендаторов в добавлении к супермаркетам. Хотя окружной ТЦ не имеет универмага полной линии, у него могут быть сильные специализированные магазины. Типичный размер арендной площади – 14 000 кв. м, может занимать от 9 500 до 47 000 кв. м. Первичная торговая зона для окружного торгового центра находится в пределах 10–20 минут транспортной доступности, и покупатели центра насчитывают от 40 000 до 150 000 человек.

#### *Суперокружной торговый центр (Super community center)*

Центры, которые соответствуют общему профилю окружного центра, но имеют площадь более 23 000 кв. м, классифицируются как суперокружные. В исключительных случаях площадь достигает 90 000 кв. м. В результате, окружной ТЦ – самая сложная категория торговых центров для оценки их размеров и зоны обслуживания.

Существует разновидность суперокружного торгового центра – пауэр-центр (power center). Он содержит минимум 4 якоря, специфичных для данной категории площадью более 1 900 кв. м. Такими якорями являются "жесткие" товары: бытовая техника и электроника, спорттовары, офисные принадлежности, товары для дома, лекарства, средства для здоровья и красоты, игрушки, персональные компьютеры и их элементы.

---

Power center сочетает в себе узко направленных арендаторов (полный ассортимент товаров по какой-либо категории по низким ценам), оптовый клуб и дискаунт-универмаг. Якоря в таких power center занимают 85 % общей арендуемой площади.

#### *Региональный торговый центр (Regional center)*

Региональные центры обеспечивают покупателей широким выбором товаров, одежды, мебели, товарами для дома (глубокий и широкий ассортимент), различными видами услуг, а также местами отдыха и развлечения. Они строятся вокруг 1-2 универмагов полной линии, площадь обычно не менее 5 000 кв. м. Типичная для данной категории общая арендная площадь 45 000 кв. м, на практике она варьируется в диапазоне 23 000–85 000 кв. м. Региональные центры предлагают услуги, характерные для деловых районов, но не такие разнообразные, как в суперрегиональном торговом центре. Торговая зона для регионального торгового центра находится в пределах 30–40 минут транспортной доступности, количество посетителей центра – 150 000 человек и более.

#### *Суперрегиональный центр (Super regional center)*

Предлагает широкий выбор товаров, одежды, мебели, товаров для дома, также услуги отдыха и развлечения. Строятся вокруг 3 и более универмагов площадью не менее 7 000 кв. м каждый. Такой центр часто имеет общую арендную площадь 93 000 кв. м. На практике площадь варьируется от 50 000 кв. м и может превышать 150 000 кв. м. Торговая зона для суперрегионального торгового центра может достигать 1,5 часов транспортной доступности, количество посетителей центра – 300 000 и более человек.

#### *Специализированные торговые центры (Specialty centers)*

Существует множество вариантов названных основных категорий, которые можно объединить словом специализированные, то есть это подтипы других, более или менее традиционных видов ТЦ. Специализированные торговые центры в широком смысле – это такие торговые центры, которые сильно отличаются или не отвечают требованиям, предъявляемым к предыдущим категориям. Например, районный ТЦ, который имеет группу специализированных продуктовых магазинов – гастроном, мясной магазин, овощи/фрукты, винный отдел, как заменитель супермаркета, может быть назван специализированным районным центром. Центр окружного масштаба, в котором якорем является крупный фитнес-центр с такими магазинами, как спорттовары, товары для здорового образа жизни, туризма и отдыха, должен иметь статус специализированного.

Специализированные торговые центры часто разделяют по темам:

- развлечение (Entertainment);
- торговля и развлечения (Retail-Entertainment);
- скидки (Off-price);
- товары для дома (Home improvement);
- стрип-центр (Strip Center) – центр товаров первой необходимости;
- исторический (Historic);
- мегамолл (Megamall);
- стиль жизни (Lifestyle).

Также выделяют несколько типов специализированных ТЦ.

Фестивал-центр (Festival Center) – якорем является совокупность предприятий развлечений и общественного питания, предприятия торговли (магазины сувениров и

---

парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров, ювелирные) выступают в качестве сопутствующих. Расположены, как правило, в культурно-исторических местах города, на центральной площади.

Торгово-общественный центр – якорем в таком центре могут выступать детские и фитнес-клубы, спортивные и развлекательные комплексы, гостиница и универмаг. В своем составе они могут иметь объекты социальной направленности. Сопутствующими арендаторами являются магазины сувениров и парфюмерии, одежды, обуви и аксессуаров.

Торговый центр Моды (Fashion Center) – якорем является совокупность магазинов одежды и обуви. Сопутствующими арендаторами выступают магазины аксессуаров, парфюмерии и косметики, подарков. Торговые центры моды, как правило, находятся в центре города и часто занимают первые этажи (с 1-го по 3-й) в торгово-офисных центрах.

Аутлет-центр (Outlet Center) – в данных центрах торговлю осуществляют предприятия – производители одежды и обуви, бытовой техники и электроники, строительных и отделочных материалов. В качестве сопутствующих операторов могут выступать предприятия услуг. Могут располагаться в спальных и удаленных районах города.

Пауэр-центр (power center) – в его состав входят 4 и более специализированных оператора розничной торговли, представляющих широкий и глубокий ассортимент товара какой-либо категории. Также в его составе могут присутствовать дискаунт-универмаг, центр торговли по каталогам и др. Располагаются пауэр-центры, в большинстве случаев, в спальных районах и на окраинах города рядом с автомагистралями.

Данная классификация торговых центров была разработана Urban Land Institute (ULI), переведена и адаптирована для применения в современных условиях развития форматов розничной торговли в России.

#### ***7.4.2. Общая ситуация на рынке торговой недвижимости***

Рост объемов ввода жилья в Московской области на фоне сокращения строительства в г. Москве в последние годы обусловил формирование крупных новых жилых кварталов в городах Подмосковья, необеспеченных в полном объеме необходимой инфраструктурой, и обострил проблему нехватки современных торгово-развлекательных центров. Развитие рынка торговой недвижимости Подмосковья началось в 2002 г. с открытием ТРЦ "Мега Химки". В последующие несколько лет активно осваивались города в зоне 30 км от МКАД: Химки (ТЦ "Лига", 2003 г.), Мытищи (ТРЦ XL-3, 2003 г.), Подольск (ТЦ "Рамстор", 2003 г.), Балашиха (ТЦ "Вертикаль", 2005 г.; ТРЦ "Галион", 2005 г.), Раменское (ТЦ "Солнечный рай", 2005 г.) и др. С 2006 г. стал развиваться рынок торговой недвижимости в более удаленных от г. Москвы городах области. В отличие от столицы, где отдельные районы перенасыщены качественными торговыми площадями, Подмосковье испытывает в них острый дефицит, в связи с чем потенциал рынка торговой недвижимости большинства городов Московской области аналитики рынка оценивают как высокий.

#### ***Основные события рынка***

- В ТРЦ "Бутово Молл" открылся самый большой в г. Москве и области флагманский гипермаркет "Лента" площадью 7,8 тыс. кв. м.
- ИКЕА отказалась от планов строительства ТЦ "Мега Мытищи" площадью 215 тыс. кв. м. Объект планировалось построить к 2018 г.
- ГК "ПИК" может приобрести у девелопера "Мирс" ТЦ Columbus площадью 277 тыс. кв. м. Сумма сделки оценивается примерно в 500 млн долл. США.
- "Азбука Вкуса" развивает минимаркеты "AB Daily": за отчетный период открыты два магазина: на пр. Мира и на 2-й Фрунзенской ул.

- В ТРЦ "Афимолл Сити" открыли аттракцион – авиасимулятор лайнера Boeing-737NG.
- На московский рынок выходят новые бренды: петербургская сеть одежды Rompa (102 кв. м в ТРЦ "Океания") и мультибрендовая спортивная сеть LEAP (ГК Inventive Retail Group, первый магазин откроется в ТЦ "Авиапарк").
- Группа "Хорус" объявила о начале строительства ТРЦ "Саларис" в составе ТПУ "Саларьево" в "Новой Москве". Площадь ТЦ - более 200 тыс. кв. м. Ввод объекта – в IV квартале 2018 г., открытие – в I квартале 2019 г.
- В рамках строительства десяти ТПУ, проекты которых будут выставлены на торги в этом году, планируется построить около 160 тыс. кв. м торговых помещений. Аренда участков для возведения ТПУ рассчитана на 6 лет.
- Crocus Group инвестирует 15 млрд. руб. в строительство четвертого ТЦ Vegas на Киевском шоссе. Плановый срок сдачи – 2020 г.
- Crocus Group планирует запустить пилотный фитнес-центр будущей сети Crocus Fitness площадью 4 тыс. кв. м на площадке между ТЦ "Vegas Крокус сити" и океанариумом.
- ООО "Адамант" построит в деревне Картамазово "Новой Москвы" МФК (в т. ч. торговые помещения) общей площадью 13,1 тыс. кв. м. Сроки не анонсируются.
- ADG Group объявила о контракте с ритейлером "Лента": магазины площадью от 740 до 1,8 тыс. кв. м разместятся в сети районных центров на месте советских кинотеатров. Общая арендуемая у ADG Group площадь – 47 тыс. кв. м. Первые магазины планируется открыть в 2018 г.

#### **7.4.3. Предложение**

2017 год прошел без серьезных потрясений для московского рынка торговой недвижимости. Тем не менее за последние 10 лет активного развития столичного рынка торговых центров прирост новых площадей по итогам 2017 г. стал одним из самых низких, составив 247 тыс. м<sup>2</sup>, что сопоставимо с посткризисным 2011 годом. При этом почти половина нового предложения была сформирована всего одним торговым центром – "Vegas Кунцево"; еще 23% пришлось на полноценный запуск ТРЦ "Бутово Молл", ввод в эксплуатацию которого, однако, состоялся в IV квартале 2016 г.

Несмотря на уже достаточно высокую насыщенность столицы профессиональными торговыми площадями, на карте города еще имеются локации с хорошим потенциалом для нового девелопмента высококачественной торговой недвижимости. К таким локациям, в частности, можно отнести Восточный административный округ, являющийся одним из самых низко-обеспеченных торговыми площадями округов Москвы. Привлекательными для девелопмента остаются и территории Новой Москвы, особенно в условиях интенсивного строительства новых жилых кварталов. Так, высокая девелоперская активность в торговом сегменте наблюдается на Киевском шоссе в 15-километровом поясе от МКАД. Кроме того, продолжается строительство сразу нескольких крупноформатных ТРЦ вдоль Ярославского шоссе.

*Табл. 7.3*

#### **Наиболее качественные торговые центры, открытые в Московском регионе в 2017**

<b>Название</b>	<b>Арендопригодная площадь, кв. м.</b>	<b>Девелопер</b>
"Vegas Кунцево"	119 500	Crocus Group
"Бутово Молл"	57 000	MD Group
4Daily	25 500	SRV
"Ашан Пролетарский"	15 400	Immochan

Название	Арендпригодная площадь, кв. м.	Девелопер
Baby Store	12 000	Glincom
"Фили Град"	11 600	MR Group
Vnukovo Outlet Village, 3-я очередь	6 100	"Диона"

Источник: [http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/retail\\_market\\_report\\_moscow\\_year-end\\_2017\\_rus\\_final\\_.pdf?la=ru-RU](http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2018/retail_market_report_moscow_year-end_2017_rus_final_.pdf?la=ru-RU)

Несмотря на высокую обеспеченность торговыми площадями городов ближнего Подмосковья, новые торговые объекты в них продолжают и продолжат открываться. К таким городам относятся, например, г. Одинцово и г. Мытищи. Однако следует иметь в виду, что емкость рынка торговой недвижимости в них для реализации крупных объектов практически исчерпана на ближайшую перспективу.

В перспективе ближайших 1,5 лет столичный рынок может пополниться шестью новыми крупно-форматными ТРЦ, совокупной арендопригодной площадью порядка 500 тыс. кв. м, которые в настоящее время находятся в активной стадии строительства.

Также в I полугодии началось строительство двух ТРЦ в Пушкинском районе Московской области – ТРЦ "Пушкино Парк" и ТРЦ "Акварель Пушкино".

Наиболее перспективными площадками для развития объектов торговой недвижимости в столичном регионе, в том числе крупно-форматных, остаются транспортно-пересадочные узлы, и в первую очередь те, где запроектировано комплексное освоение прилегающей территории различными секторами недвижимости, например ТПУ "Рассказовка", ТПУ "Селигерская", ТПУ "Черкизово" и другие.

#### 7.4.4. Спрос

В 2017 г. на российский рынок вышло 52 новых международных бренда, которые открыли свои первые монобрендовые магазины. Как и в предыдущие годы, Москва уверенно лидирует среди городов России по количеству открытий (85% от общего числа брендов), оставаясь наиболее привлекательным рынком для запуска иностранными брендами своих первых магазинов. Что касается структуры выхода новых брендов, то, как и в прошлом году, наиболее активными стали ритейлеры из сегментов fashion (37%) и "парфюмерия и косметика" (15%). С точки зрения ценового позиционирования наибольшее количество среди новых международных игроков относится к сегментам "средний" (21 шт.) и "средний плюс" (13 шт.). Отдельно стоит отметить рост числа новых брендов премиального и люксового сегмента (15 новых брендов), открывших свои первые магазины в Москве, – это подтверждает статус столицы как одного из самых перспективных городов для дальнейшего развития upscale-ритейла.

В 4 квартале 2017 г. продолжилось снижение вакансии, наблюдавшееся с начала года. По итогам 4 квартала 2017 г. средний уровень вакансии в торговых центрах Москвы составил 9,6%, снизившись относительно предыдущего квартала на 0,7 п.п. (или 6,8%). В целом за 2017 г. снижение вакансии составило 2,9 п.п. (или 23,2%). Крупнейшие сделки квартала были совершены в строящемся ТК "Саларис", где были закрыты сразу 4 сделки с лотами более 2 тыс. кв. м. Кроме того, продолжают заполняться новые ТК VEGAS Кунцево и Видное Парк.

Из крупных открытий (площадь от 1 тыс. кв. м) в торговых центрах Москвы:

- Магазин детских товаров "Бегемот" в ТК "Вэйпарк" (2 тыс. кв. м);
- Продуктовый супермаркет "Да!" в ТК "Алфавит" (1,25 тыс. кв. м);
- MediaMarkt в ТК VEGAS Кунцево (1,2 тыс. кв. м).

Табл. 7.4

#### Примеры крупных сделок по аренде в 4 кв. 2017 г.

Арендатор	ТЦ	Статус объекта	Округ	Арендованная
-----------	----	----------------	-------	--------------



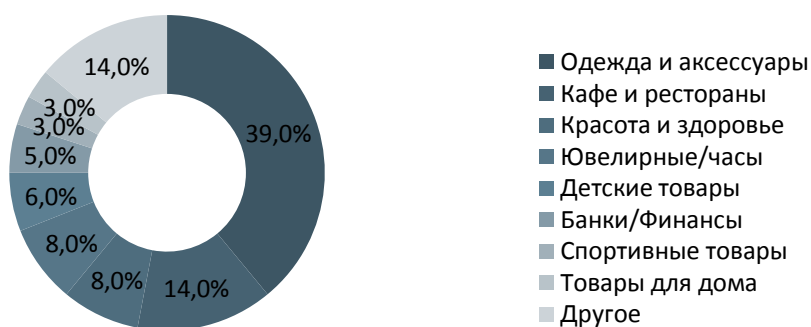
				площадь (кв. м)
Панда Парк	Саларис	строящийся	НАО	4 262
магазины LPP (5 магазинов)	Саларис	строящийся	НАО	4 160
Синема Парк	Саларис	строящийся	НАО	4 000
Raketa.fit	Саларис	строящийся	НАО	2 125
Яркий	Речной	действующий	СЗАО	1 900
UNIQLO	VEGAS Кунцево	действующий	ЗАО	1 100
Familia	Видное Парк	действующий	МО	1 078

Источник информации: Naibesar

В структуре арендаторов по категории существенных изменений не произошло.

Рисунок 7.3

### Структура арендаторов в 15 крупнейших торговых центрах Москвы



Источник информации: CBRE

#### 7.4.5. Вакантность

Согласно рыночным данным, представленным на информационном портале <https://statrielt.ru/> вакантность объектов торгового назначения по итогам 1 кв. 2018 г. в среднем составляет 12%.

Табл. 7.5

Класс объектов	Вакантность (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Торговые помещения и здания	4,00%	19,00%	12,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### 7.4.6. Операционные расходы

Согласно данным портала Statrielt, операционные расходы для торговых помещений и зданий находятся в диапазоне от 20% до 36% от величины арендного дохода (среднее значение 27 %).

Табл. 7.6

Класс объектов	Операционные расходы (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Торговые помещения и здания	20,00%	36,00%	27,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### 7.4.7. Ставка капитализации

Согласно рыночным данным, представленным на информационном портале <https://statrielt.ru/>, среднее значение ставки капитализации для торговых объектов составляет 11,00 %.

Табл. 7.7

### Уровень ставок капитализации торговой недвижимости

Класс объектов	Ставка капитализации, %

	<b>min</b>	<b>max</b>	<b>среднее значение</b>
Торговые помещения и здания	9,00%	13,00%	11,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### **7.4.8. Финансовые условия**

В 2017 г. отмечается увеличение длины ценового предложения для торговой галереи за счет повышения верхней границы ценового диапазона. При этом средняя заявленная арендная ставка снизилась на 4,1 и составила 37,3 тыс. руб./кв. м/год.

Средняя заявленная арендная ставка для якорных арендаторов за отчетный период не изменилась и составила 12,9 тыс. руб./кв. м/год

Арендные ставки для якорных арендаторов не изменились за отчетный период. Средняя заявленная арендная ставка для торговой галереи снизилась на 4,1%.

#### **7.4.9. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже торгово-офисных помещений г. Москвы.

Анализ показал, что цены предложений торгово-офисных площадей г. Москвы в непосредственной близости от объекта оценки находятся в диапазоне от 220 000 до 380 000 руб./кв. м с учетом НДС.

Арендные ставки торговых площадей в непосредственной близости от объекта оценки находятся в диапазоне от 24 000 до 78 000 руб./кв. м год с учетом НДС.

Табл. 7.8

**Предложения по продаже торгово-офисных объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№1	№2	№3	№4
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 собственности
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	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2018	Март 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Мещанский	Тверской	Арбат	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, Кузнецкий Мост, 14	г. Москва, Петровка, 24	г. Москва, ул. Арбат 36/2	г. Москва, Арбат, 10
	Ближайшая станция метро	Кузнецкий Мост	Трубная	Арбатская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
	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
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
	Общая площадь объекта, кв. м	6 189,00	9 864,00	2 690,00	23 500,00
	Этаж расположения	-	-	-	-
Физические характеристики	подвал	0,00	0,25	0,25	0,14
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,20	0,25	0,25	0,14
	2-ой этажи выше	0,80	0,50	0,50	0,71
	Состояние отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Экономические характеристики	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
	под офисы	0,00	0,75	0,80	0,7
Стоимостные характеристики	под торговые/ПСН	1,00	0,25	0,20	0,3
	Цена предложения, руб.	2 300 000 000	3 000 004 058	800 000 000	5 268 700 000
	Цена предложения, руб./кв. м общей площади	371 627	304 137	297 398	224 200
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-74d3c27c9aa2b324d7753412ceb910af630e092a?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-74d3c27c9aa2b324d7753412ceb910af630e092a?reportID=692</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-315afee83376bc60a405d35433130b73abe85bb5?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-315afee83376bc60a405d35433130b73abe85bb5?reportID=692</a>	<a href="https://osobnyaki.com/osobnyak-na-arbate">https://osobnyaki.com/osobnyak-na-arbate</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182123319/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182123319/</a>

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№1	№2	№3	№4
	Контактные данные	-н/д	н/д	н/д	+7 (495) 222-93-57

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Табл. 7.9

**Предложения по аренде торговых объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки (начало)**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
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	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Арбат	Мещанский	Тверской	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, Большая Никитская,5	г. Москва, Цветной бул., 16/1	г. Москва, ул. Петровка, 23/10с5	г. Москва, Новый Арбат, 5
	Ближайшая станция метро	Библиотека им. Ленина	Цветной бульвар	Чеховская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	409,20	204,00	134,00	881,00
	Этаж расположения	-	-	-	-
	подвал	0,20	0,00	0,00	0,32
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,80	1,00	1,00	0,33
	2-ой этаж и выше	0,00	0,00	0,00	0,35
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№1	№2	№3	№4
	Состояние отделки	Улучшенное	Улучшенное	Улучшенное	Улучшенное
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	77 142	70 589	71 642	68 182
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	65 375	59 821	60 714	57 781
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-0a42f265401069ba6fd900658ec23179f468aa34?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-0a42f265401069ba6fd900658ec23179f468aa34?reportID=692</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182275186/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182275186/</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B2/3437/object/204400">https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B2/3437/object/204400</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B2/3438/object/49222">https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B2/3438/object/49222</a>
	Контактные данные	н/д	8 495 215-08-26	8 (495)248-04-28	8 (965) 394-00-75

Источник информации: анализ рынка, выполненный Оценщиком

Табл. 7.10

**Предложения по аренде торговых объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки (продолжение)**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты		
		№5	№6	№7
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	состоявшейся или предполагаемой сделки	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
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты		
		№5	№6	№7
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Басманный	Пресненский	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, Маросейка 10/1	г. Москва, 2-я Брестская ул., 37С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 13
	Ближайшая станция метро	Китай-Город	Белорусская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	Типичное использование окружающей застройки	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
	Общая площадь объекта, кв. м	230,00	275,00	100,00
	Этаж расположения	-	-	-
	подвал	1,00	1,00	1,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,00	0,00	0,00
	2-ой этаж и выше	0,00	0,00	0,00
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть
	Состояние отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
Экономические характеристики	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое
	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	31 305	32 736	24 000
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	26 530	27 742	20 339

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты		
		№5	№6	№7
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-1159f3ad05848b2d708fb9ff45811a27ceadba4e?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-1159f3ad05848b2d708fb9ff45811a27ceadba4e?reportID=692</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166224023/https://srg-it.ru/baikal/offer-8b54392332fe4c894779efa345ad1f0208ba2538?reportID=692">https://www.cian.ru/rent/commercial/166224023/https://srg-it.ru/baikal/offer-8b54392332fe4c894779efa345ad1f0208ba2538?reportID=692</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166779822/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166779822/</a>
	Контактные данные	н/д	7 963 744-54-32	8 916 348-90-33

Табл. 7.11

**Предложения по аренде торговых объектов, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки (продолжение)**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№8	№9	№10	№11
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
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	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Басманный	Басманный	Арбат	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, Лубянский проезд, 25	г. Москва, Мясницкая ул., 8/2С1	г. Москва, Арбат, 6/2	г. Москва, Поварская, 10с1
	Ближайшая станция метро	Китай - город	Лубянка	Арбатская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	226,50	352,00	379,00	350,00

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты			
		№8	№9	№10	№11
Этаж расположения	-	-	-	-	-
подвал	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00
цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	1,00	1,00	0,22	0,49	0,49
2-ой этаж и выше	0,00	0,00	0,45	0,51	0,51
Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Есть	Отсутствует
Наличие/отсутствие мебели, оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Состояние отделки	Улучшенная	Улучшенная	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	Улучшенная
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Стихийная	Стихийная	Присутствует (организованная)	Присутствует (организованная)	Присутствует (организованная)
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Назначение объекта	Ресторан (торговое)	Ресторан (торговое)	Ресторан (торговое)	Ресторан (торговое)	Ресторан (торговое)
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	64 981	68 181	70 185	68 570
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	55 069	57 781	59 479	58 110
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-f5e8a6e11eb423ac65b1aecfc1300a2a6499cdb5?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-f5e8a6e11eb423ac65b1aecfc1300a2a6499cdb5?reportID=692</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-47c04d61ec49422abb1b80895a01aaaab92b1a0f?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-47c04d61ec49422abb1b80895a01aaaab92b1a0f?reportID=692</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9/3442/object/201269">https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9/3442/object/201269</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2/3437/object/91370">https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2/3437/object/91370</a>
	Контактные данные	н/д	н/д	8 (926) 800-09-10	8 (495)236-86-29



---

#### **7.4.10. Тенденции и прогнозы**

В планах девелоперов на 2018 г. ввод порядка 498 тыс. кв. м. торговых площадей в Московском регионе, что почти в 2 раза превысит показатель 2017 г. Подобная разница обусловлена в том числе переносом открытия ряда торговых центров на высокой стадии строительной готовности с 2017 г. на 2018 г. К их числу относятся ТРЦ "Миля" (GLA 18 765 м<sup>2</sup>), ТРЦ "Петровский" (GLA 8 500 м<sup>2</sup>), 2-я очередь МФК "Смоленский Пассаж", а также полноценный запуск ТЦ "Видное Парк" (GLA 45 000 м<sup>2</sup>), в котором на момент ввода в эксплуатацию в IV квартале 2017 г. функционировал только продуктовый "якорь".

#### **7.5. Обзор рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2017**

##### **7.5.1. Классификация офисной недвижимости**

Ниже приведена классификация офисной недвижимости.

*Оценки*

Табл. 7.12

**Классификация офисной недвижимости**

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
<b>1. Основные инженерные характеристики</b>			
1.1. Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем и представляющая собой гибкую, свободно программируемую распределенную систему, соответствующая концепции "интеллектуального здания"			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2. Система отопления, вентиляции и кондиционирования			
1.2.1. Централизованная система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющие регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке (на отдельном офисном этаже)			
обязательно	Обязательно	обязательно	Центральная система отопления, вентиляции обязательно
1.2.2. Системы отопления, вентиляции и кондиционирования должны быть спроектированы из расчета - одно постоянное рабочее место на 9 кв. м используемой площади			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.3. Система холодоснабжения должна обеспечивать круглогодичное 24-часовое охлаждение всех офисных помещений			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.4. Системы отопления, вентиляции, и холодоснабжения должны поддерживать среднюю температуру в арендуемых помещениях в диапазоне 22 0С +/-2 0С и влажность не менее 40 %			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.2.5. Производительность системы общеобменной вентиляции должна определяться из расчета не менее 60 куб. м приточного воздуха в час на 9 кв. м используемой площади (вытяжная вентиляция на 510 % меньше приточной)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
1.2.6. Наличие кондиционирования и вентиляции в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	факультативно	факультативно
<b>1.3. Система пожарной безопасности</b>			
1.3.1. Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)			
Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему автоматического водяного пожаротушения (спринклерное/дренчерное пожаротушение) и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)	Наличие современной системы пожарной безопасности, включающей систему пожарной сигнализации, систему оповещения о пожаре, систему дымоудаления и подпора воздуха, систему водяного пожаротушения и систему противопожарного водопровода (пожарные краны)		Наличие системы пожарной сигнализации и оповещения о пожаре
обязательно	Обязательно	обязательно	обязательно
1.3.2. Наличие системы противопожарной безопасности в лифтовых холлах и коридорах, ведущих в места общего пользования здания (например, в столовую, в зоны сопутствующей торговли и т. д.)			
обязательно	Обязательно	обязательно	факультативно
<b>1.4. Лифты</b>			
1.4.1. Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок			
обязательно	Обязательно	Современные лифты для зданий высотой 3 и более этажей обязательно	факультативно

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
1.4.2. Отдельная группа лифтов для помещений наземной части здания и отдельная группа лифтов для помещений подземной части (парковки) здания, расположенная до турникетов, ведущих в основную(ые) лифтовую(ые) группу(ы). Наличие отдельного грузового лифта (лифт для перевозки пожарных подразделений) для транспортировки грузов с минус 1-го этажа непосредственно на каждый наземный этаж в здании			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.3. Максимальный интервал ожидания не более 40 секунд при 100 % заполненности здания			
обязательно	Факультативно	факультативно	факультативно
1.4.4. Для зданий:			
до 10 000 кв. м арендуемой площади не менее 3 лифтов для помещений наземной части здания и 1 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 30 000 кв. м арендуемой площади не менее 5 лифтов для помещений наземной части здания и 2 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 50 000 кв. м арендуемой площади не менее 6 лифтов для помещений наземной части здания и 3 лифт для помещений подземной части (парковки) здания;			
до 70 000 кв. м арендуемой площади и более не менее 8 лифтов для помещений наземной части здания и 4 лифта для помещений подземной части (парковки) здания			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.5. Электроснабжение			
1.5.1. Два независимых источника электроснабжения от двух независимых источников питания, обеспечивающих		Электроснабжение 2-й категории ответственности. Для зданий	
1-ю категорию электроснабжения для всех потребителей в здании или, по крайней мере, для систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения; два трансформатора с автоматическим переключением. В случае одного ввода источника питания наличие		повышенной этажности – 1-й категории	
дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения систем противопожарной безопасности и систем жизнеобеспечения здания			
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
1.5.2. Расчетная мощность для нужд арендаторов - не менее 60 Вт расчетной мощности на 1 кв. м используемой площади			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
1.6. Система безопасности			
1.6.1. Современные системы безопасности, такие как CCTV, контроль доступа в здание - по периметру здания и прилегающей территории, возможность доступа для арендаторов и/или посетителей арендаторов 24 x 7 (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, лифтовые холлы; электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания). Хранение информации CCTV должно обеспечиваться не менее 4 недель		Система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания	Охрана здания, контроль доступа
обязательно	обязательно	обязательно	обязательно
1.6.2. Компьютерная система регистрации посетителей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2. Конструктивные особенности здания			
2.1. Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.2. Высота потолка - от верха (пола) монолитной плиты перекрытия до низа (потолка) следующей монолитной плиты перекрытия не менее 3,6 м. Высота от "чистого" пола до "чистого" потолка в отделанном помещении (за исключением коридоров) - не менее 2,7 м (с учетом фальшпола или чистового пола, а также с учетом запотолочного пространства не более 0,52 м)			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
2.3. Эффективная открытая планировка этажа, позволяющая сдавать этаж целиком одному арендатору как единое открытое офисное пространство, так и делить этаж на несколько арендаторов с минимальной потерей арендуемых площадей			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
2.4. Обеспечение доступности помещений (наличие въездной ramпы для инвалидов и других средств беспрепятственного доступа для инвалидов в офисные помещения и инфраструктурные помещения здания, расположенные на 1-м этаже, для маломобильных групп населения). Наличие сан. узлов для малогабаритных групп населения, расположенных на 1-м этаже			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
2.5. Отделка площадей общего пользования и фасада			
Высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	Качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасад		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
2.6. Фальшпол			
Здание спроектировано с учетом возможности установки фальшпола высотой не менее 0,10-0,15 м с учетом толщины плиты фальшпола (необходимо отсутствие перепадов из зон общего пользования, а также технических помещений в офисные помещения, а именно: из лифтовых холлов, противопожарных лестниц, технических помещений, расположенных в офисных помещениях и т. п.). * данное требование является факультативным для зданий, построенных до 2005 г.			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3. Местоположение и доступность			
3.1. Расположение здания в сформированном офисном районе			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
3.2. Удобная транспортная доступность на общественном и личном транспорте, расположение вблизи основных транспортных артерий			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
4. Парковка			
4.1. Подземная или крытая			
многоуровневая надземная парковка	Охраняемая наземная структурированная/организованная парковка		
обязательно	обязательно	обязательно	факультативно
4.2. Высота свободного проема в подземном паркинге в местах передвижения транспорта: не менее 2,2 м (по крайней мере, при въезде в подземный паркинг и на минус 1-м этаже парковки)			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
4.3. Коэффициент парковочных мест:			
- внутри Садового кольца – не менее чем 1 место на 100 кв. м арендуемой площади (1/100);			
- между Садовым кольцом и ТТК – не менее чем 1/80;			
- между ТТК и 10 км до МКАД – не менее чем 1/60;			
- далее в сторону области – 1/30-1/50			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5. Управление зданием и услуги для арендаторов			
5.1. Управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией (как сторонней, так и внутренней), имеющей хорошую деловую репутацию на рынке и отвечающей следующим критериям:			
– в управлении портфель офисных зданий классов А и/или В+ в количестве 3 и более зданий суммарной общей площадью не менее 50 000 кв. м;			
– опыт работы не менее 3 лет			
обязательно	факультативно	факультативно	факультативно
5.2. Не менее 2 независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании			
обязательно	обязательно	факультативно	факультативно

Класс А	Класс В+	Класс В	Класс С
5.3. Два независимых ввода в Здание оптического кабеля данных провайдеров обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.4. Входная группа. Эффективно организованная зона ресепшен. Информационное табло. Система навигации обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.5. Входная группа должна быть отделана с применением высококачественных, натуральных материалов обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
5.6. Услуги для арендаторов. Профессионально организованное питание (корпоративная столовая) для сотрудников арендаторов и посетителей арендаторов. Столовая должна управляться сторонней профессиональной кейтеринговой компанией, имеющей хорошую деловую репутацию на рынке обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6. Прочее			
6.1. Возможность (готовность собственника и юридическая возможность в перспективе) заключения долгосрочного договора аренды обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.2. Применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий, использование "зеленых технологий" при строительстве. Наличие сертификации экологической эффективности здания – конструктивные элементы, инженерные системы, фасады здания, используемые материалы должны отвечать основным требованиям/характеристикам BREEAM (www.breeam.org) или LEED (www.usgbc.org) факультативно	факультативно	факультативно	факультативно
6.3. Полезная нагрузка на межэтажные перекрытия – не менее 400 кг/кв. м в наземной части здания, включая перегородки и отделку пола обязательно	обязательно	факультативно	факультативно
6.4. Коэффициент потерь – площадь помещений должна измеряться в соответствии со стандартами BOMA (ANSI/BOMA Z65.1–2010) от 7 июня 1996 г. Коэффициент соотношения арендуемой и используемой площадей помещений должен составлять не более 12 %, а именно арендуемая площадь помещения превышает используемую площадь помещения не более чем на 12 % от используемой площади помещения для типичного договора аренды. Коэффициент 12 % применим при использовании этажа одним арендатором обязательно	факультативно	факультативно	факультативно

Источник информации: <http://www.realto.ru/journal/articles/ofisnaya-nedvizhimost-osobnosti-klassifikatsii/>

### 7.5.2. Предложение

На сегодняшний день общий объем предложения офисных площадей в Москве составляет 17,6 млн м<sup>2</sup>, из которых 24% соответствует классу А и 76% – классу В+/. В 2017 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 кв. м., превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику. При этом основной вклад в прирост показателя объема ввода в 2017 г. внесли объекты, строительство которых началось до кризиса, а сроки ввода в эксплуатацию переносились девелоперами на протяжении последних трех лет. Ключевую роль в изменении статуса этих объектов сыграли успешно завершившиеся переговоры с арендаторами и покупателями, в результате которых был подписан ряд крупных сделок. Таким образом, из совокупного объема офисных площадей, выведенных на рынок в 2017 г., 70% уже не предлагаются на рынке аренды и продажи.

Табл. 7.13

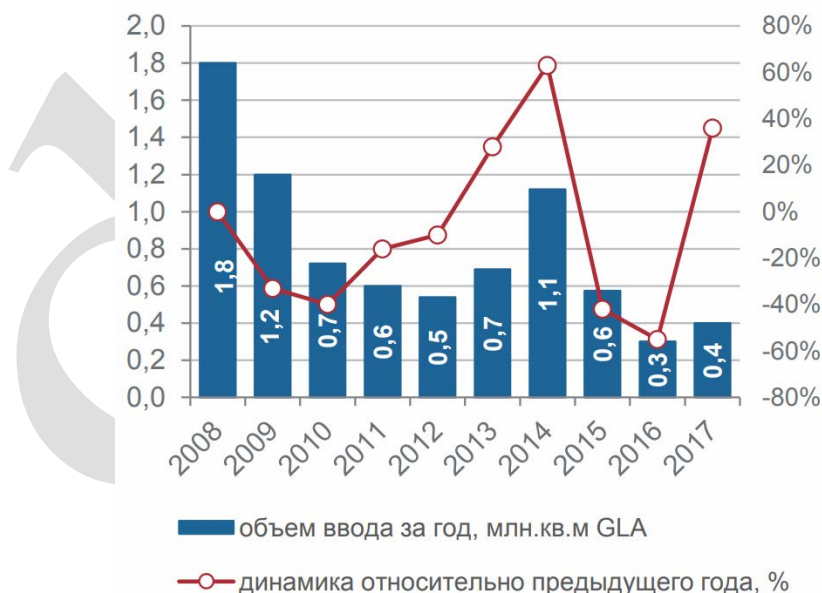
**Объекты, введенные в 4 кв. 2017 г.**

Название бизнес-центра	Адрес расположения	Округ	Класс	Арендпригодная площадь, тыс. кв. м
IQ-квартал, 2 этап	Пресненская наб., 11	ЦАО	А	106,9
Федерация (Восток)	Пресненская наб., 12	ЦАО	А	92,0
Neopolis	д. Румянцево,	ТиНАО	А	63,1
ВТБ Арена парк (1-я оч.), к.3	Ленинградский пр., вл.36	САО	А	10,1
Квадрат	Верейская, 11	ЗАО	В+	8,6
Грузинка 30	Большая Грузинская, д.30А, стр.1	ЦАО	А	4,0

Источник информации: <http://naibecar.com>

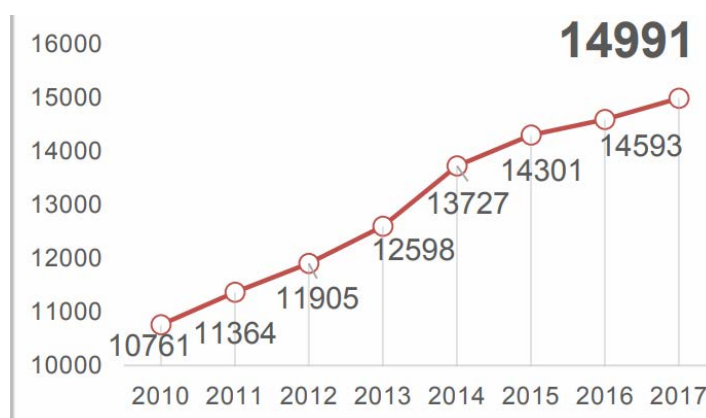
Рисунок 7.4

**Динамика объёмов ввода БЦ (классы А, В+, В), млн.кв. м (GBA)**



Источник информации: <http://naibecar.com>

Объем предложения в классах А, В+, В; GLA тыс. кв. м



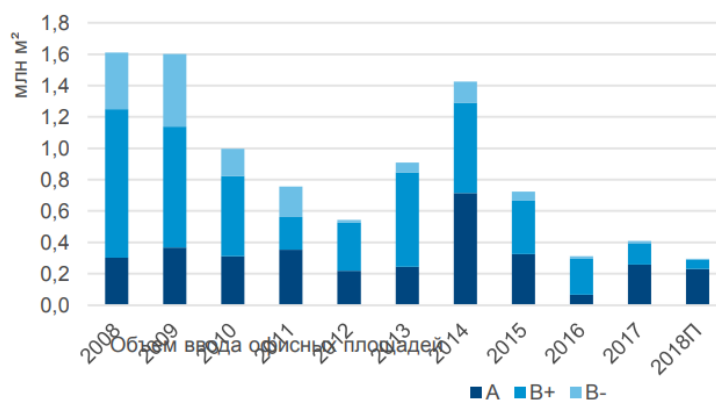
Источник информации: <http://naibecar.com>

### 7.5.3. Спрос

Совокупный объем спроса в 2017 г. превысил 1,27 млн. кв. м., увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%. На увеличение объема сделок по аренде и продаже повлияли благоприятные рыночные условия – сниженные ставки аренды и цены продаж\*, наличие выбора в размере и локации офисных помещений, а также общая стабилизация экономической ситуации. В 2017 г. на рынке было заключено более десяти крупных сделок (более 10 000 кв. м. каждая), что в несколько раз превысило показатель 2016 г. Помимо весьма привлекательных условий на рынке, принятию решения о переезде в новый офис поспособствовал ожидаемый дефицит крупных офисных блоков (более 10 000 кв. м.) в качественных зданиях с удобной локацией. Индикатором стабилизации арендных ставок на офисные помещения Москвы стало сокращение сделок по пересогласованию условий аренды, доля которых в совокупном объеме сделок аренды снизилась с 23% в 2016 г. до 9% в 2017 г. В 2017 г. сохранилась тенденция предыдущего года по консолидации подразделений организаций с государственным участием. Как и в прошлом году, благоприятными условиями "рынка арендатора" воспользовались крупные государственные банки и крупнейшие государственные корпорации – по итогам 2017 г. совокупный объем сделок по аренде и продаже офисных помещений на 18% сформирован сделками с компаниями, имеющими государственное участие.

Рисунок 7.6

Динамика ввода офисных площадей



Источник информации: <http://www.colliers.com>

#### 7.5.4. **Вакантность**

Согласно рыночным данным, представленным на информационном портале <https://statrielt.ru/> вакантность объектов офисного назначения по итогам 1 кв. 2018 г. в среднем составляет 15%.

Табл. 7.14

Класс объектов	Вакантность (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисные помещения и здания	6,00%	23,00%	15,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### 7.5.5. **Операционные расходы**

Согласно данным портала Statrielt, операционные расходы для офисных и других общественных объектов находятся в диапазоне от 21% до 36% от величины арендного дохода (среднее значение 28 %).

Табл. 7.15

Источник информации	Операционные расходы (%)		
	мин. значение	макс. значение	среднее значение
Офисные и другие объекты общественных помещений	21,00%	36,00%	28,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### 7.5.6. **Ставка капитализации**

Согласно рыночным данным, представленным на информационном портале <https://statrielt.ru/>, среднее значение ставки капитализации для офисных объектов составляет 12,00 %.

Табл. 7.16

Класс объектов	Уровень ставок капитализации офисной недвижимости		
	Ставка капитализации, %		
	min	max	среднее значение
Офисные помещения и здания	10,00%	14,00%	12,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### 7.5.7. **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

В ходе анализа рынка Оценщиком были проанализированы текущие предложения по продаже офисных помещений г. Москвы.

Анализ показал, что арендные ставки офисных помещений, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, находятся в диапазоне от 26 000 до 32 000 руб./кв. м в год с учетом НДС.



Табл. 7.17

**Предложения по аренде офисных помещений, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
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
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Якиманка	Замоскворечье	Тверской	Басманный	Арбат	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, Пятницкая, 42	г. Москва, Садовническая 41 с2	г. Москва, Петровский 10 с2	г. Москва, Чистопрудный бульвар, 17с1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 21с1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 21с1
	Ближайшая станция метро	Добрынинская	Новокузнецкая	Чеховская	Чистые пруды	Смоленская	Смоленская
	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	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	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
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	410,00	256,00	464,00	440,00	От 30 до 88	От 30 до 39
	Этаж расположения	-	-	-	-	-	-
	подвал	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	2-ой этаж выше	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Состояние	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объекты					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
	отделки						
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	30 000	26 565	27 600	-	27 000	27 000
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	25 424	22 513	23 390	26 463	22 881	22 881
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169803203/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169803203/</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-41-s2/offices/?block=206923#allBlocks">http://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-41-s2/offices/?block=206923#allBlocks</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/petrovskiy-10-s2/offices/?block=190395">http://fortexgroup.ru/bc/petrovskiy-10-s2/offices/?block=190395</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/bulvarnoe-koltso/offices/?block=191833">http://fortexgroup.ru/bc/bulvarnoe-koltso/offices/?block=191833</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183843822/">https://www.cian.ru/rent/commercial/183843822/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/183843815/">https://www.cian.ru/rent/commercial/183843815/</a>
	Контактные данные	7 495 213-80-14	8 (495) 320-36-15	8 (495) 320-36-15	8 (495) 256-03-70	8 (495) 637-81-25	8 (495) 637-81-25

Источник информации: анализ рыночных данных, проведенный Оценщиком

### 7.5.8. Тенденции и прогнозы

В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс. кв. м, из которых около 57% относится к классам В+/В, 43% - к классу А. К наиболее значимым ожидаемым объектам можно отнести: "МФК в Олимпийском проезде", "ОКО фаза II", "Парк Хуамин". В 2018 г. следует ожидать закрепления позитивных тенденций 2017 г. Резких изменений не ожидается, рынок останется "рынком арендатора". С учётом вымывания с рынка предложений по низким ставкам, ввода новых объектов возможно повышение средних арендных ставок по итогам года. При этом в классе А ожидается чуть более уверенный рост – на 4-7% за год. В классах В+/В и С динамика прогнозируется на уровне 2-4%.

### 7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены

#### 7.6.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены земельных участков

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

#### Состав передаваемых прав на объект

Вид права на земельный участок оказывает существенное влияние на его стоимость. Корректировки на вид передаваемых прав на земельные участки вводится, если объект оценки и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

Для определения корректировки на состав передаваемых прав использованы данные опубликованные Ассоциацией развития рынка недвижимости "Статриелт" по состоянию на 01.04.2018 г.

Табл. 7.18

#### Корректировка на состав передаваемых прав

№ п/п	Показатель	Значение корректировки	
		В долях	%
1	Отношение удельной цены земельного участка в аренде к удельной цене земельного участка в собственности	0,87	-13,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1459-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2018-goda>

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

#### Изменение цен во времени

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

#### Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке земельных участков. Согласно Справочнику расчетных данных (СРД № 21) величина корректировки на торг при продаже земельных участков находится в диапазоне от 11% до 12% (среднее значение 11,5 %).

#### Анализ характеристик местоположения (административный округ, район, адрес расположения)

Цена предложения недвижимости зависит от зоны (района) расположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

## *Транспортная доступность*

Транспортная доступность оказывает существенное влияние на стоимость.

## **Физические характеристики**

### *Общая площадь земельного участка*

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь объекта недвижимости отличается от площади объекта-аналога. Стоимость удельной величины объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для земельных участков, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

### *Категория земельного участка и вид разрешенного использования*

Значительное влияние оказывает на стоимость категория земельного участка и вид разрешенного использования. Корректировки на категорию земель и вид разрешенного использования на земельные участки вводится, если объект недвижимости и объекты-аналоги не сопоставимы по данным факторам.

### *Наличие/отсутствие построек на земельном участке*

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений.

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок ее "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки.

### *Коммуникации*

Наличие/отсутствие коммуникаций, обеспечивающих водоснабжение, электричество, канализацию, возможность газификации, наличие объектов инфраструктуры, перспектива организации охраны – все это увеличивает стоимость земли.

## **7.6.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложения и цены торговой и офисной недвижимости**

### **Вид передаваемых прав на здание**

Вид передаваемых прав на улучшения оказывает существенное влияние на стоимость.

### **Вид передаваемых прав на земельный участок**

Вид передаваемых прав на земельный участок оказывает существенное влияние на стоимость.

### **Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки**

Цены на объекты недвижимости могут отличаться из-за различных условий финансирования (использование различных кредитных схем или форм оплаты).

## Изменение цен во времени

Дата предложения оказывает существенное влияние на стоимость, т.к. в рынок недвижимости в разные промежутки времени может находиться в различных состояниях.

## Уторговывание

Цена предложения обычно превышает цену продажи, такова тенденция на рынке коммерческой недвижимости. Скидка на торг была определена согласно "Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга" СРД № 21, 2017 (М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных Экспертов").

Табл. 7.19

### Корректировка на торг

№ п/п	Показатель	Значение корректировки на торг, %		
		мин. значение	макс. значение	среднее значение
1	Скидка на уторговывание цен предложений торговых объектов	-10,00%	-12,00%	-11,00%
2	Скидка на уторговывание арендных ставок торговых объектов	-6,00%	-9,00%	-7,50%
3	Скидка на уторговывание цен предложений офисных объектов	-11,00%	-13,00%	-12,00%
4	Скидка на уторговывание арендных ставок офисных объектов	-7,00%	-8,00%	-7,50%

Источник информации: СРД № 21, 2017, М.: ООО "Научно-практический центр профессиональных Экспертов"

## Анализ характеристик местоположения (административный округ, район, адрес расположения, ближайшая станция метро)

Цена предложения недвижимости зависит от его месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

### 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 торговой недвижимости.

Табл. 7.20

### Корректировки на удаленность от станции метро

Удаленность от метро до объекта	Значение	Источник информации
до 5 мин. пешком	0	-
от 5 до 9 мин. пешком	-5,09%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/10-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proc#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/10-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-raspolozhennyh-v-5-minutah-peshkom-ot-metro-k-cenam-obektov-raspolozhennyh-v-5-9-minutah-peshkom-ot-metro-v-proc#s=1&amp;f=1</a>
от 10 до 14 мин. пешком	-8,78%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/12-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-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-#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/12-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-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-#s=1&amp;f=1</a>
от 15 до 19 мин. пешком	-12,22%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/13-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-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-#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/13-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-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-#s=1&amp;f=1</a>
от 20 мин. пешком	-15,24%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/14-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-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-b#s=1&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/14-korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-dlya-torgovoj-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-b#s=1&amp;f=1</a>

Источник информации: профессиональная сеть "Эксперты и Оценщики"

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

Табл. 7.21

**Расчет корректировки на удаленность от станции метро**

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	5,36%	9,63%	13,92%	17,98%
от 5 до 9 мин. пешком	-5,09%	0,00%	4,05%	8,12%	11,97%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,78%	-3,89%	0,00%	3,92%	7,62%
от 15 до 19 мин. пешком	-12,22%	-7,51%	-3,77%	0,00%	3,56%
от 20 мин. пешком	-15,24%	-10,69%	-7,08%	-3,44%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

Ниже в таблице приведена исходная информация для расчета корректировок на удаленность от станций метрополитена для офисной недвижимости.

Табл. 7.22

**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%	<a href="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">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</a>
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%	<a href="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">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</a>
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%	<a href="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">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</a>
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%	<a href="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">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</a>

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

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

Табл. 7.23

**Матрица корректировок на удаленность от станции метро**

Удаленность от метро объекта оценки	Удаленность от метро объекта-аналога				
	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 10 до 14 мин. пешком	от 15 до 19 мин. пешком	от 20 мин. пешком
до 5 мин. пешком	0,00%	4,58%	8,78%	12,65%	16,77%
от 5 до 9 мин. пешком	-4,38%	0,00%	4,01%	7,72%	11,65%
от 10 до 14 мин. пешком	-8,07%	-3,86%	0,00%	3,56%	7,34%
от 15 до 19 мин. пешком	-11,23%	-7,16%	-3,44%	0,00%	3,65%
от 20 мин. пешком	-14,36%	-10,44%	-6,84%	-3,53%	0,00%

Источник информации: расчеты Оценщика

**Линия застройки**

Объекты недвижимости, находящиеся на 1-ой линии застройки имеют более высокую коммерческую привлекательность, относительно объектов недвижимости, находящихся на второстепенных улицах.

Так, для объектов торгового назначения согласно данным сайта [statielt.ru](http://statielt.ru) корректировки на линию застройки имеют следующие значения:

Табл. 7.24

**Корректировки на линию застройки для торговой недвижимости**

Показатель	Значение
Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 1-ой линии – к ценам объектов, расположенных на 2-ой линии	-15,23%
Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 2-ой линии – к ценам объектов, расположенных на 1-ой линии	17,97%

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

Так, для объектов офисного назначения согласно данным сайта statrielt.ru корректировки на линию застройки имеют следующие значения:

Табл. 7.25

**Корректировки на линию застройки для офисной недвижимости**

Показатель	Значение
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	-11,04%
Корректировка на расположение внутри квартала для офисной недвижимости: переход от цен объектов, расположенных на 2-ой линии – к ценам объектов, расположенных на 1-ой линии	12,41%

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

**Типичное использование окружающей застройки**

Характеристики ближайшего окружения оказывают существенное влияние на стоимость торговой недвижимости.

**Физические характеристики****Тип недвижимости**

На стоимость коммерческой недвижимости существенное влияние оказывает тип недвижимости.

**Общая площадь объекта**

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. Корректировка на общую площадь была рассчитана для объектов торгового назначения.

Проведенное исследование рынка показывает, что для коммерческой недвижимости цена продажи 1 кв. м в зависимости от площади изменяется интервальным образом. Базовые зависимости корректировки на площадь были определены по данным электронного справочника "Оценщики и эксперты". В связи с этим для дальнейших расчетов Оценщик выделил 6 диапазонов площади. Результат произведенного анализа представлен в таблицах ниже.

Табл. 7.26

**Корректировки на площадь для торговой недвижимости**

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник данных
до 100 кв. м	0	-
от 100 до 500 кв. м	-6,28%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/4-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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&amp;f=1</a>
от 500 до 2500 кв. м	-11,60%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/5-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/5-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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&amp;f=1</a>
от 2 500 до 5 000 кв. м	-21,86%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/6-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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&amp;f=1">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/6-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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&amp;f=1</a>
от 5 000 до 20 000 кв. м	-27,92%	<a href="https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/7-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-">https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/7-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-</a>

Диапазон площади	Значение корректировки относительно 100 кв. м	Источник данных
более 20 000 кв. м	-33,07%	dlya-torgovoj-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 https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/9-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-torgovoj-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/>

Расчет корректировки на площадь для торговой недвижимости приведен в таблице ниже

Табл. 7.27

### Корректировки на площадь для торговой недвижимости

Площадь объекта исследования, кв. м.	Площадь объекта аналога, кв. м.					
	до 100 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 501 до 2500 кв. м	от 2 501 до 5 000 кв. м	от 5 001 до 20 000 кв. м	более 20 001 кв. м
до 100 кв. м	-	6,70%	13,12%	27,98%	38,73%	49,41%
от 101 до 500 кв. м	-6,28%	-	6,02%	19,94%	30,02%	40,03%
от 501 до 2500 кв. м	-11,60%	-5,68%	-	13,13%	22,64%	32,08%
от 2 501 до 5 000 кв. м	-21,86%	-16,62%	-11,61%	-	8,41%	16,75%
от 5 001 до 20 000 кв. м	-27,92%	-23,09%	-18,46%	-7,76%	-	7,69%
более 20 001 кв. м	-33,07%	-28,59%	-24,29%	-14,35%	-7,14%	-

Источник информации: Расчеты Оценщика

Результат произведенного анализа объектов офисного назначения представлен в табл. ниже.

Табл. 7.28

### 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%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/37-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1</a>
от 500 до 2500 кв. м	-12,81%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/38-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1</a>
от 2 500 до 5 000 кв. м	-18,33%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/39-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1</a>
от 5 000 до 20 000 кв. м	-24,39%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/40-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-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&amp;f=1</a>
более 20 000 кв. м	-26,72%	<a href="http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1">http://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/41-korrektirovka-na-obshuyu-ploshad-dlya-ofisnoj-vedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-ploshadyu-do-100-kv-m-k-cenam-obektov-ploshadyu-bolee-20-000-kv-m-v-procentah-ot-cen#s=1&amp;f=1</a>

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

Расчет корректировки на площадь для офисной недвижимости приведен в таблице ниже.

Табл. 7.29

### Расчет корректировки на площадь для офисной недвижимости

Площадь объекта оценки, кв. м.	Площадь объекта аналога, кв. м.					
	до 100 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 501 до 2500 кв. м	от 2 501 до 5 000 кв. м	от 5 001 до 20 000 кв. м	более 20 001 кв. м
до 100 кв. м	-	8,40%	14,69%	22,44%	32,26%	36,46%
от 101 до 500 кв. м	-7,75%	-	5,80%	12,95%	22,01%	25,89%
от 501 до 2500 кв. м	-12,81%	-5,49%	-	6,76%	15,32%	18,98%
от 2 501 до 5 000 кв. м	-18,33%	-11,47%	-6,33%	-	8,01%	11,45%
от 5 001 до 20 000 кв. м	-24,39%	-18,04%	-13,28%	-7,42%	-	3,18%
более 20 001 кв. м	-26,72%	-20,56%	-15,95%	-10,27%	-3,08%	-

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



### Этаж расположения

На основании анализа рынка было установлено, что на арендную ставку и цену предложений объектов оказывает влияние расположение помещений на различных этажах здания: подвал, цоколь, первый, второй этажи и выше. Так арендная ставка и цена предложения за объект, расположенный на первом этаже, выше, чем арендная ставка и цена предложения аналогичного объекта, расположенного на других этажах.

Табл. 7.30

#### Корректировки на этаж расположения

№ п/п	Объекты	Значение корректировки относительно помещений 1 этажа для торговых помещений	Корректировка, %
1	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,65	-35,00%
2	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	-25,00%
3	Помещения 2 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,8	-20,00%

Примечание: для расчета корректировок на этаж расположения использовались минимальные значения корректирующих коэффициентов расширенного интервала значений ввиду того, что объект оценки располагается в ЦАО г. Москвы, где наблюдается сильная зависимость стоимости/арендной ставки объекта от этажа расположения

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости - 2017, "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов", под редакцией Лейфера Л. А. (стр. 218, табл. 128)

### Наличие витринного остекления

Объекты торговой недвижимости, не имеющие витринного остекления, имеют меньшую коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на наличие (отсутствие) витринного остекления.

Расчет корректировки приведен в таблице ниже.

Табл. 7.31

#### Расчет корректировки на наличие (отсутствие) витринного остекления

Наименование	1 пара аналогов		2 пара аналогов	
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 1	Аналог 2
Местоположение	Москва, район Арбат, ул. Арбат, 17	Москва, район Арбат, Смоленская наб., 12/31	Москва, район Хамовники, ул. Ефремова, 10с1к4/2	Москва, район Хамовники, Комсомольский просп., 24
Округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	Арбат	Арбат	Хамовники	Хамовники
Станция метро	Арбатская	Арбатская	Фрунзенская	Фрунзенская
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Наличие витринного остекления	Есть	Нет	Есть	Нет
Площадь, кв. м	308,00	490,00	469,00	377,10
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/155310801/">https://www.cian.ru/rent/commercial/155310801/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159693378/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159693378/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/159613620/">https://www.cian.ru/rent/commercial/159613620/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/162811956/">https://www.cian.ru/rent/commercial/162811956/</a>
Ставка арендной платы, руб./ кв. м. в год, с учетом НДС (18%)	54 546	49 000	51 173	45 000
Расчет величины поправки для объектов-аналогов, не имеющих витринного остекления	11,32%		13,72%	
Средняя величина поправки, %	12,52%			
Расчет величины поправки для объектов-аналогов, имеющих витринное остекление	-10,17%		-12,06%	
Средняя величина поправки, %	-11,12%			

Источник информации: расчеты Оценщика

### Наличие отдельного входа

Наличие отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр важен для помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах административных зданий.

Табл. 7.32

#### Корректировки на наличие отдельного входа для торговой недвижимости

Показатель	Значение
Корректировка на наличие отдельного входа для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход – к ценам объектов, не имеющих отдельный вход	-11,68%
Корректировка на наличие отдельного входа для торговой недвижимости: переход от цен объектов, не имеющих отдельного входа – к ценам объектов, имеющих отдельный вход	13,22%

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

### Состояние отделки

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Корректировка на состояние отделки определялась по данным информационного портала [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru). Корректировки на состояние для подобранных объектов – аналогов были рассчитаны относительно объекта с высококачественной внутренней отделкой.

Табл. 7.33

#### Корректировки на отделку

№ п/п	Качество отделки	Коэффициент	Корректировка, %
1	Без внутренней отделки	0,93	22,58%
2	С простой внутренней отделкой	1,00	14,00%
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,06	7,55%
4	С высококачественной внутренней отделкой	1,14	0,00%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

Корректировки для объектов – аналогов были определены в соответствии с вышеприведенной таблицей.

### Наличие (отсутствие) коммуникаций

Важную роль в ценообразовании для торговой недвижимости оказывает обеспеченность площадей инженерными коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализацию).

### Анализ экономических характеристик

#### Назначение объекта

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние назначение объекта. Корректировка на назначение объекта определялась по данным информационного портала [www.statrielt.ru](http://www.statrielt.ru). Корректирующие коэффициенты определены для подобранных объектов – аналогов были рассчитаны относительно объекта складского назначения.

Табл. 7.34

#### Корректирующие коэффициенты на назначение объекта

№ п/п	Качество отделки	Коэффициент
1	Складские здания и помещения	1,00
2	Офисные здания и помещения	2,31
3	Торговые здания и помещения	2,39

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

## 7.7. Обзор рынка климатической техники<sup>7</sup>

### Основные тенденции на конец 2017 года

Анализируя состояние рынка климатической техники за последние несколько лет, аналитики сделали неутешительные выводы – спад производства из-за снижения потребительского спроса. Так же было отмечено снижение доходов продавцов, чьи объемы продаж сохранились на прежнем уровне. Это связано с тем, что покупатели больше отдавали предпочтение не японским и корейским производителям, а китайским компаниям, чья продукция дешевле. Плюс, установленная климатическая техника в конце 90-х-начале 2000 гг., за счет высокого качества продолжает работать. Производительность и надежность японской и корейской техники полностью отвечает заявленным стандартам и гарантиям, что повлияло на уровень продаж на рынке замен в период с 2010 по 2017 год.

По предварительным оценкам ситуация на рынке в 2017 году начала меняться, и уже, начиная с 2018 года эксперты прогнозируют рост продаж. На это повлияет два фактора:

- начинает выходить из строя техника, установленная более десяти лет назад;
- ввод нового жилья и объектов коммерческого назначения.

Если вплоть до конца 2017 года количество вводимых в эксплуатацию объектов снижалось в процентном соотношении, то с 2018 года до 2020 запланировано увеличение до 100 млн. кв. м. жилья. Именно это и дает основание для прогнозирования увеличения спроса на кондиционеры для бытовых и коммерческих нужд.

Современные модели кондиционеров среднего класса не обладают теми качественными характеристиками, как модели, предлагаемые дорогими брендами в конце 90-х. Поэтому и срок службы их значительно меньше. Получается, что в этом году рынок замены должен расти, что напрямую окажет влияние на объемы продаж. Потребители, которые имеют опыт эксплуатации недорогих кондиционеров, второй раз сделают ставку на качество, а значит, прогнозируется рост продаж брендовых кондиционеров премиум-класса.

Изменились требования покупателей, на что очень активно отреагировали производители. Климатическая техника стала более функциональной, удобной, бесшумной, компании вложили немало инвестиций в разработку стильных дизайнов. Все это способствует желанию потребителей сменить устаревшую модель на современную технику. Инновации стали одним из решающих факторов, оказывающих влияние на потребительский рынок, учитывая, что сейчас появляется все больше "умных" кондиционеров, реагирующих на присутствие человека в помещении изменением режима работы и поддержанием нужного уровня температуры.

### Экспорт и импорт кондиционеров

Огромную долю отечественного рынка составляют импортные кондиционеры. Но при этом можно увидеть, что за последнее десятилетие существенно изменилась ситуация. На рынок стали выходить отечественные производители климатической техники, более того, некоторые известные компании открывают свои представительства в стране. К сожалению, из-за курсовых колебаний и нестабильной экономической ситуации наблюдалось повышение цен на импортную продукцию. Хотя многие компании отметили, что из-за перераспределения приоритетов и повышения спроса на сплит-системы, мульти-сплит системы и полупромышленные кондиционеры был замечен рост продаж.

Согласно социологическим опросам, большинство компаний в 2018 году ожидают рост продаж на рынке бытовой климатической техники. Что касается промышленных и государственных

<sup>7</sup> Источник информации: <http://expert.ru/2018/01/30/prognoz-ryinka-klimaticheskoy-tehniki-i-konditsionerov-v-2018-godu/>

заказов, то многие из опрошенных рассчитывают на их улучшение ситуации после президентских выборов, так как они допускают вероятность снижения количества тендеров в первом квартале 2018 года.

## **7.8. Обзор рынка оборудования для видеонаблюдения<sup>8</sup>**

Видеокамера для видеонаблюдения является неотъемлемым атрибутом любого современного охраняемого объекта. Необходимость в видеофиксации происходящего часто помогает в раскрытии преступлений, а также позволяет предотвратить их. Большая часть современных офисных и муниципальных зданий любого города оборудованы такой видеокамерой. С востребованностью данной категории техники поспорить довольно трудно, но существует целый ряд особенностей, которые необходимо учитывать, сталкиваясь с камерой для осуществления видеонаблюдения. В форматах видеокамер наблюдения существует разнообразие, которое позволяет подобрать аппаратуру, подходящую для того или иного объекта максимально точно.

### **Различия между аналоговой и цифровой видеокамерой**

Условно рынок видеокамер принято делить на две основные группы: это цифровые видеокамеры и аналоговые. Забегая вперед, следует отметить, что основное отличие между двумя видами техники состоит в способах передачи сигнала, а также в его последующей обработке.

***Аналоговая видеокамера*** для наблюдения передает видеосигнал от матрицы в аналоговом формате. Камера, получив сигнал, оцифровывает его. Для дальнейшей отправки потребуется снова перекодировать данные в аналоговый формат. Иногда такой вид сигнала называют композитным (CVBS). Через коаксиальный кабель сигнал поступает на дисплей и на специальное регистрирующее устройство, оцифровывающее, кодирующее и сжимающее его для дальнейшей записи на жесткий диск.

***Цифровая видеокамера*** не преобразует сигнал обратно в аналоговый, чтобы передать его. В связи с этой особенностью задача значительно упрощается. Регистрирующее устройство принимает цифровой сигнал, не прошедший через рекурсию преобразований из аналога в цифру и обратно.

### **АHD-видеокамера**

Первое, что отличает этот формат от других – он является открытым. Этим обуславливается его популярность. Многие фирмы, занимающиеся производством видеокамер, используют данный стандарт. Камеры этого типа имеют и другие преимущества:

- можно добиться записи видео высокой четкости 720, 960 и 1080p;
- через один коаксиальный кабель передается три сигнала разных типов (изображение, звуки и инструкции);
- передача может осуществляться на приличном расстоянии – до 500 метров от источника;
- АHD-видеокамере не требуется качественный и дорогой кабель;
- нет жесткой привязки к регистрирующему устройству одной фирмы производителя.

Передача осуществляется по витой паре, с применением приёмо-передатчиков. К сожалению, слабым местом такого вида камер является уровень отдаленности от источника — он составляет всего 150 метров.

---

<sup>8</sup> Источник информации: <http://tehnika.expert/cifrovaya/videokamera/dlya-videonablyudeniya-formaty-i-vidy.html>

## **IP-камера**

Современный стандарт видеонаблюдения, который в отличие от аналоговых передает изображение исключительно в цифровом режиме, к тому же кодирует его. Вместо коаксиального кабеля используется либо витая пара либо оптоволоконный провод. Отсутствует привязка к регистрирующему блоку, поэтому камеру установить можно где угодно, главное, чтобы дотягивался провод. Еще одно преимущество – это изображение с высоким разрешением. Некоторые модели описываемого стандарта имеют разрешение до 12 мегапикселей и поддерживают полноценное 4К. До таких показателей аналоговому оборудованию еще далеко.

Существенный плюс – это отсутствие питающего провода. Отныне питание подается прямо по витой паре, что значительно экономит место при прокладке коммуникаций. Этот эффект достигается благодаря технологии PoE для IP-видеокамер. Существенным недостатком является цена: она гораздо выше, чем на аналоговые модели. К тому же IP-видеокамеры сложнее настраивать и встраивать в уже имеющуюся систему видеонаблюдения, особенно если она собрана под аналоговую аппаратуру.

## **HD TVI камеры**

В основе HD TVI-видеокамер лежит открытая технология, завоевавшая высокую популярность. Данный тип камер использует технологию Dahua, позволяющую добиться довольно высокой четкости от 720p до 1080p. Как и в большинстве современных аппаратов, здесь по одному коаксиальному кабелю передается сразу три сигнала: изображение, звучание и команды оператора. Основным преимуществом является отсутствие каких-либо задержек изображения. Передача может осуществляться на расстоянии до 0,5 км. К тому же, сама технология позволяет использовать различные регистрирующие блоки, а не только одной фирмы-производителя. Есть возможность использования витой пары и звуковых коннекторов, но в таком случае передача сигнала сокращается до 100 м. К регистрирующему блоку можно подключить любые другие камеры, кроме IP, что делает данный формат универсальным.

## **7.9. Обзор рынка мебельной продукции**

### **Текущие тенденции мебельного рынка России<sup>9</sup>**

Девальвация рубля и ухудшение экономического состояния экономики сказываются и на мебельном рынке: с 2014 по 2016 годы объем рынка снизился почти на 70 млрд. рублей, составив в 2016 году 397,6 млрд. рублей. Если в 2015 году падения составляло около 10%, то в 2016 – уже 5,3%.

Российский мебельный рынок можно связать с темпами развития экономики. Скорее всего, 2017 год был переходным периодом, а в 2018 году начнется его рост: по мнению генерального директора ГК "Аскона" Романа Ершова, российский рынок недооценен и по сравнению с другими развивающимися странами у нас есть хорошие перспективы. Если сравнивать российский рынок с такими же "турбулентными" рынками (Бразилия и другие страны БРИКС), то в России траты на мебель, в пересчете на душу населения, значительно ниже.

Это значит, что отечественный мебельный рынок является недооцененным, и цикл использования мебели будет сокращаться.

По мнению эксперта, в 2018 году можно надеяться на рост продаж мебели на 2-3%. В кризис развиваться легче – многие ниши освобождаются и у компаний, которые имеют планы развития, есть шанс увеличить свою долю рынка. Основными трендами в развитии мебельного рынка можно выделить продолжение процессов импортозамещения в производстве

---

<sup>9</sup> Источник информации: <https://13chairs.ru/statistika-prodazh-mebeli-v-yanvare-2018-goda-i-eshhe-nemnogo-dannyh-s-gynka/>

---

и локализация производства комплектующих – в первую очередь тех, которые имеют высокую долю наценки в цене из-за транспортной составляющей.

Кроме того, можно ожидать дальнейшее укрупнение рынка, увеличение доли сетевой розницы в общей структуре продаж, сокращение звеньев в товарных и распределительных цепочках от производителя к покупателю.

Несомненно, одной из основных тенденций можно считать увеличение доли продаж через интернет и снижение доли дилеров в совокупном объеме продаж.

Большинство ритейлеров воспринимают ситуацию на мебельном рынке оптимистично и рассчитывают на восстановление строительного рынка. По оценкам, ремонт рекордного сданного жилья в 2014-2015 годах закончится в 2017-2018 и с середины этого года уже можно рассчитывать на дополнительный спрос.

Около четверти россиян (23%) планируют покупку мебели в ближайшие 12 месяцев. Из них (39%) готовы потратить на мебель не более 50 тысяч рублей. Предпочтение отдается современному или классическому стилям интерьера. Об этом свидетельствуют результаты опроса, проведенного Аналитическим центром НАФИ в начале октября 2017 года.

Покупку новой мебели в основном планируют молодые люди 25-34 лет (33%) и люди среднего возраста 35-44 лет (32%). При покупке 39% опрошенных готовы потратить не более 50 тыс. рублей. Каждый пятый (20%) рассчитывает израсходовать от 50 до 100 тыс. рублей. Почти четверть планирующих обновление обстановки (23%) собираются потратить более 100 тыс. рублей.

Около трети россиян (36%) предпочитают современный стиль мебели (минимализм, хай-тек), примерно четвертая часть (26%) отдает предпочтение классическому стилю (венецианский стиль, ампир, барокко), на третьем месте – дачный стиль (13%). Приверженцев смешения разных стилей интерьера среди россиян – 12%, а советский винтаж по вкусу 9%. Современный стиль более популярен у молодежи (61% среди 18-24-летних против 19% тех, кто старше 55 лет), а интерьеры в классическом стиле – у людей старшего возраста.

#### **7.10. Обзор рынка систем вентиляции<sup>10</sup>**

В настоящее время на московском рынке широко представлены все ведущие мировые производители вентиляционного оборудования, причем каждый из них специализируется на производстве оборудования в определенном сегменте. Весь рынок вентиляционного оборудования можно условно разделить по следующим областям применения:

- Бытового и полупромышленного назначения;
- Промышленного назначения;
- Вентиляционное оборудование "специального" назначения.

К бытовому и полупромышленному сегменту можно отнести системы вентиляции для квартир, коттеджей, небольших офисов, кафе, ресторанов, то есть помещений с общей площадью до 600 м<sup>2</sup> и требуемым воздухообменом не более 6000 м<sup>3</sup>/ч. К промышленному сегменту можно отнести оборудование для объектов, требуемый воздухообмен в которых превышает 4000 м<sup>3</sup>/ч или, в перерасчете на площадь, от 400 м<sup>2</sup> и выше.

Пересечение первого и второго сегмента обусловлено тем, что на объектах с воздухообменом от 4000 до 6000 м<sup>3</sup>/ч возможно использование оборудования, как первой, так и второй группы. Системы вентиляции "специального" назначения применяются на объектах с особыми требованиями, например, в так называемых, "чистых помещениях" (фармацевтическое

---

<sup>10</sup> Источник информации: [http://www.rfclimat.ru/htm/vent\\_rv.htm](http://www.rfclimat.ru/htm/vent_rv.htm)

производство, операционные отделения и т.п.), системах аварийной вентиляции, системах дымоудаления и других.

### Вентиляционное оборудование бытового и полупромышленного назначения

В данном сегменте рынка доминирует вентиляционное оборудование трех европейских производителей: Ostberg (Швеция), Systemair / Kanalflokt (Швеция) и Remak (Чехия). Эти торговые марки представлены в Москве уже давно, и их оборудование успело зарекомендовать себя как хорошая элементная база для построения недорогих и надежных наборных систем приточно-вытяжной вентиляции (термин "наборная система" означает, что вентиляционная система собирается, как конструктор, из отдельных комплектующих: вентилятора, фильтра, калорифера, автоматики).

В последние несколько лет на московском рынке появились новые производители: Wolter (Германия), Ventrex (Восточная Европа), Korf (Россия), Арктос (Россия), Breezart (Россия) и другие. Под этими брендами выпускается достаточно надежное вентиляционное оборудование, поэтому выбор конкретного производителя определяется ценой и субъективными предпочтениями заказчика.

Особое место в данном сегменте занимают моноблочные приточные установки. Эти установки, в отличие от наборных систем, представляют собой готовую вентиляционную систему, все компоненты которой собраны в едином шумоизолированном корпусе. До недавнего времени этот класс вентиляционных установок был дороже аналогичных наборных систем в полтора — два раза. Однако в последнее время несколько производителей выпустили компактные моноблочные системы, стоимость которых очень близка к стоимости наборных систем.

Моноблочные приточные системы представлены на рынке как зарубежными, так и российскими производителями. С потребительской точки зрения отечественные приточные установки не уступают импортным, так как они собираются из тех же комплектующих и, кроме этого, адаптируются к российским условиям (к примеру, устанавливается более мощный нагреватель, рассчитанный на низкие температуры наружного воздуха). При этом разброс цен на моноблочные установки разных производителей может достигать 50%. Сравнительная характеристика наиболее популярных серий моноблочных систем приводится в таблице.

Табл. 7.1

**Стандартные моноблочные приточные установки**

Торговая марка	Серия	Страна производитель	Диапазон производительности, м³/ч	Особенность
Ostberg	SAU	Швеция	От 185 до 785 м³/ч	Электрический нагрев, габариты 225×319×760 мм
Systemair/ Pylox	TLP	Швеция	От 125 до 1200 м³/ч	Электрический нагрев, габариты 489×489×1004 мм
	TA-Mini F16 / F30 / K25 / CG23		От 150 до 600 м³/ч	Электрический нагрев, габариты 320×320×1040 мм
			От 1000 до 5000 м³/ч	Водяной нагрев, габариты от 358×670×1270 мм
Wolter	ZGK 140-20 / ZGK160-40	Германия	От 800 до 3700 м³/ч	Водяной или электрический обогрев, габариты от 335×410×600 мм
Ventrex	TLPV	Восточная Европа	От 125 до 1200 м³/ч	Аналог серии TLP (Systemair)
Арктос	Компакт	Россия	От 1000 до 2000 м³/ч	Водяной или электрический обогрев, габариты от 335×410×800 мм
Breezart	Lux, Aqua, Mix, Cool	Россия	От 350 до 16000 м³/ч	Водяной или электрический обогрев, встроенная автоматика, встроенный смесительный узел, габариты от 468×235×745 мм
Колибри	-	Россия	От 500 до 1000 м³/ч	Электрический обогрев, встроенная автоматика, габариты от 530×300×465 мм

Источник информации: [http://www.rfclimat.ru/html/vent\\_rv.htm](http://www.rfclimat.ru/html/vent_rv.htm)

Также существует целый класс вентиляционного оборудования с элементами энергосберегающих технологий. Это приточно-вытяжные системы с рекуперацией тепла. Рекуперацией называется частичная передача тепла от вытяжного воздуха к приточному с помощью специального устройства — рекуператора. Такие системы позволяют экономить до 80% энергии, затрачиваемой на обогрев в холодное время года. Однако в настоящее время установки с рекуперацией не получили широкого распространения из-за высокой стоимости и технической сложности реализации подобных схем.

## 7.11. Основные выводы

- Рынок незастроенных земельных участков в основном закрытый, то есть в свободную продажу такие участки не поступают, а выделяются под конкретное строительство в соответствии с градостроительным планом застройки;
- Наиболее перспективными площадками для развития объектов торговой недвижимости в столичном регионе, в том числе крупно-форматных, остаются транспортно-пересадочные узлы, и в первую очередь те, где запроектировано комплексное освоение прилегающей территории различными секторами недвижимости;
- Наиболее активными стали ритейлеры из сегментов fashion (37%) и "парфюмерия и косметика" (15%);
- В планах девелоперов на 2018 г. ввод порядка 498 тыс. кв. м. торговых площадей в Московском регионе, что почти в 2 раза превысит показатель 2017 г.
- В 2017 г. объем введенных в эксплуатацию офисных площадей составил 408 000 кв. м., превысив показатель предыдущего года на 31% – впервые после начала кризиса показатель объема ввода новых офисов, продемонстрировал положительную годовую динамику.
- Совокупный объем спроса офисной недвижимости в 2017 г. превысил 1,27 млн. кв. м., увеличившись относительно показателя за предыдущий год на 32%.
- В 2018 г. по заявленным планам ожидается ввод на уровне 280 тыс. кв. м офисной недвижимости, из которых около 57% относится к классам В+/В, 43% - к классу А.
- Анализ показал, что цены предложений торгово-офисных площадей г. Москвы в непосредственной близости от объекта оценки находятся в диапазоне от 220 000 до 380 000 руб./кв. м с учетом НДС.
- Арендные ставки торговых площадей, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, находятся в диапазоне от 24 000 до 78 000 руб./кв. м год с учетом НДС.
- Анализ показал, что арендные ставки офисных помещений, расположенных в непосредственной близости от объекта оценки, находятся в диапазоне от 26 000 до 32 000 руб./кв. м в год с учетом НДС.
- Уровень вакантности для объектов офисной недвижимости в среднем составляет 15,0%, а объектов торговой недвижимости 12%;
- Согласно анализу рынка, ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы составляет в среднем 12%, для торговой недвижимости 11%.



## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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:

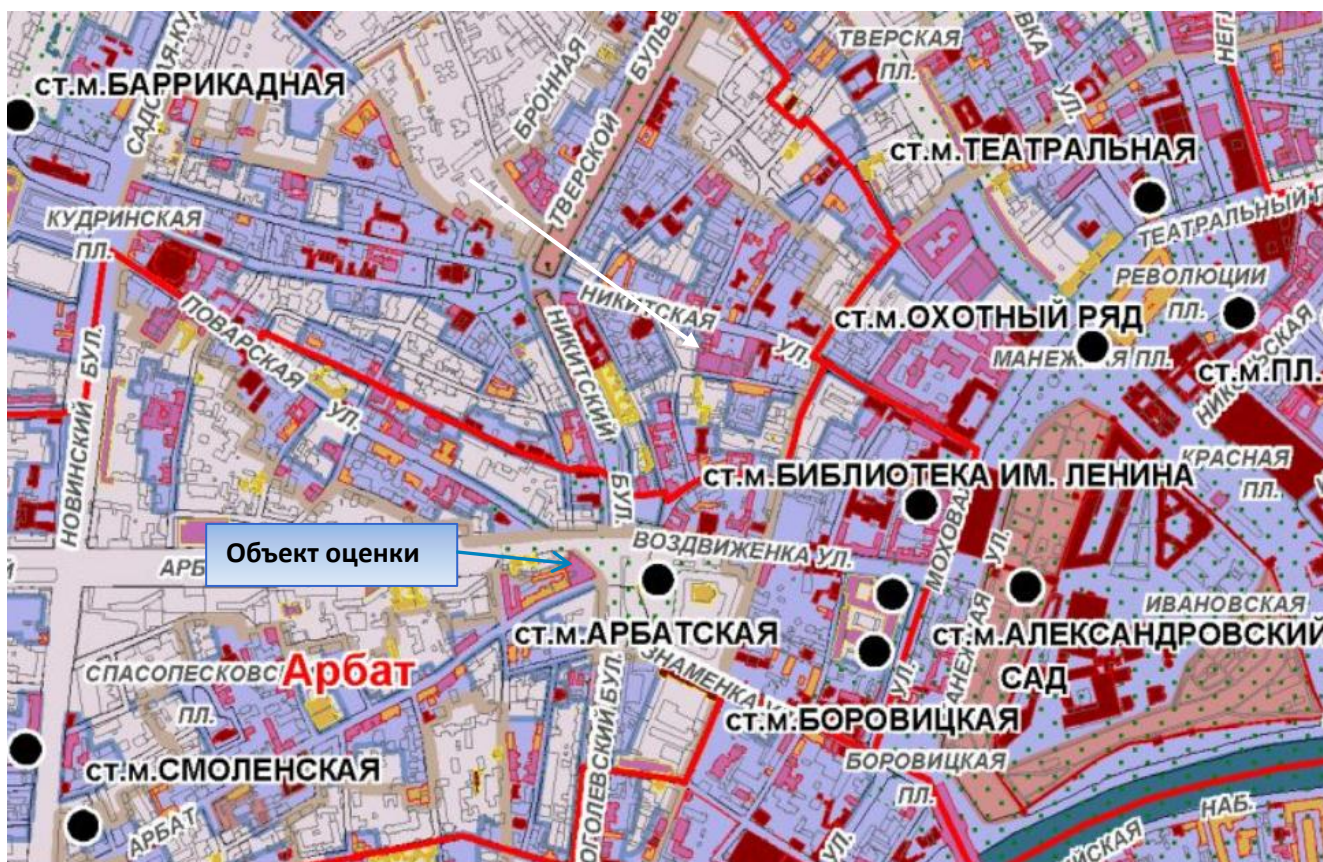
- I этап – анализ наиболее эффективного использования участка земли как условно свободного (незастроенного);
- II этап – анализ наиболее эффективного использования этого же участка, но с существующими улучшениями.

### 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.

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](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm)

### Условные обозначения территориального деления г. Москвы

Карты, схемы территориального планирования города Москвы

#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
  - федерального значения
  - регионального значения
  - выявленные объекты культурного наследия
  - объекты культурного наследия, требующие установления
  - территорий объектов культурного наследия
  - охранных зон объектов культурного наследия
  - территорий и охранных зон объектов культурного наследия

Источник информации: [http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga\\_2/index.htm](http://gpinfo.mka.mos.ru/kniga_2/index.htm)

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

### Результаты анализа земельного участка как условно свободного

Критерий анализа

Анализ

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	<p>В соответствии с Земельным кодексом 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. Исходя из юридической правомочности, Оценщик пришел к выводу, что единственно возможным вариантом использования оцениваемого земельного участка является использование его для размещения объектов общественно - делового назначения; остальные критерии анализа наиболее эффективного использования земельного участка не рассматриваются в силу юридической неправомочности.</p> <p>Также следует отметить, что оцениваемый объект относится к объектам культурного наследия регионального значения, поэтому использование оцениваемого объекта иначе, чем указанный вид разрешенного использования (объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7)) не представляется возможным</p>
Физическая возможность	<p>Рельеф участка равнинный, форма 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 торгово-офисного назначения.</p>
Финансовая целесообразность и максимальная продуктивность	<p>Земельный участок расположен в районе с развитой инфраструктурой. Расположение на первой линии домов ул. Арбат позволяет генерировать максимальный покупательский поток. С точки зрения финансовой целесообразности данный участок необходимо использовать для размещения объектов торгово - офисного назначения. С точки зрения максимальной продуктивности, такой вид использования является выгодным. Район, в котором расположен объект оценки, является оптимальным для расположения торгово - офисного объектов ввиду его локального местоположения</p>
Вывод	<p><b>Оценщик проанализировал существующее использование земельных участков в районе расположения объекта оценки и установил, что наиболее востребованным вариантом использования является застройка зданиями торгово - офисного назначения. Данный вариант использования физически возможен, финансово осуществим и максимально эффективен. Таким образом, наиболее эффективным использованием земельного участка как условно незастроенного является размещение объектов торгово-офисного назначения</b></p>

*Источник информации: результаты анализа 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, накладываемых российским законодательством в отношении участка как условно свободного, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

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

На основании осмотра объекта оценки и данных, предоставленных Заказчиком, было сделано заключение о хорошем состоянии оцениваемого здания и неотделимых улучшений. В данном случае снос расположенного на участке строения и его обновление не являются финансово целесообразными и юридически возможным, поскольку рассматриваемый объект недвижимости отвечает всем современным требованиям и является объектом культурного наследия регионального значения.

**Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемого имущества является его текущее использование.**

---

## **9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

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

### **9.1. Определение стоимости сравнительным подходом**

#### **9.1.1. Обоснование выбора подхода**

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости оцениваемого имущества путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно предложений по продаже аналогичных объектов недвижимости в г. Москве, Оценщик пришел к выводу о необходимости и возможности применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества.

#### **9.1.2. Обоснование выбора метода оценки**

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке оцениваемого имущества.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Учитывая достаточное количество доступной рыночной информации, при определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнительного анализа продаж (предложений) с применением количественных корректировок.

### **9.1.3. Последовательность определения стоимости в рамках сравнительного подхода**

В рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа продаж, расчет стоимости выполняется по следующему алгоритму:

- Выбирается единица сравнения и проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
- Подбор объектов-аналогов для проведения расчетов, а также обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов.
- Корректируется значение единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по каждому элементу сравнения.
- Согласовываются результаты скорректированных значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Определяется рыночная стоимость объекта оценки в рамках метода сравнительного анализа продаж.

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные корректировки<sup>11</sup>.

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) поправки 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.

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.

### **9.1.4. Обоснование выбора единицы сравнения**

Учитывая специфику оцениваемого объекта, а также доступность информации для определения стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (предложений), Оценщик в качестве единицы сравнения использовал стоимость 1 кв. м общей площади объектов-аналогов и объекта оценки. Согласно обычаем делового оборота, на рынке коммерческой недвижимости измерение стоимости зданий и помещений, предлагаемых к продаже, производится в рублях за 1 кв. м, в связи с чем, Оценщик отказывается от применения других единиц сравнения.

---

<sup>11</sup> "Экономика недвижимости": Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; Сост.: Д. В. Виноградов, Владимир, 2007.

### 9.1.5. 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. 9.1

**Элементы сравнения в рамках сравнительного подхода**

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения
	Передаваемые имущественные права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Характеристики месторасположения	Административный округ
	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Линия застройки
Физические характеристики	Типичное использование окружающей застройки
	Тип недвижимости
	Общая площадь здания
	Этаж расположения
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Наличие/отсутствие организованной парковки
	Наличие/отсутствие коммуникаций
	Назначение объекта

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

### 9.1.6. 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. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

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 объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация из следующих интернет - источников: <https://theproperty.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://cityinvest-an.ru>, <https://osobnyaki.com>, база данных <https://srg-it.ru/baikal>.

Результаты вышеизложенного представлены в таблице ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона.

В расчетах оценщиком использовалась только часть доступных оценщику объектов-аналогов, приведенных в разделе 7 " Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, внешних факторов, влияющих на стоимость", т.к. рассматриваемые объекты-аналоги менее сопоставимы по ценообразующим параметрам с объектом оценки и их использование привело бы к

---

значительной погрешности при расчете в рамках сравнительного подхода из-за применения значительных стоимостных корректировок.

### **Правила отбора аналогов для проведения расчета**





Принимая во внимание характеристики Объекта оценки, а также данные, представленные в анализе рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- местоположение - ЦАО г. Москвы;
- площадь – от 2 500 кв. м;
- тип объекта - ОСЗ;
- типичное использование окружающей застройки - объекты коммерческого назначения, жилая застройка;
- назначение объекта - торгово - офисное;

draft

Табл. 9.2

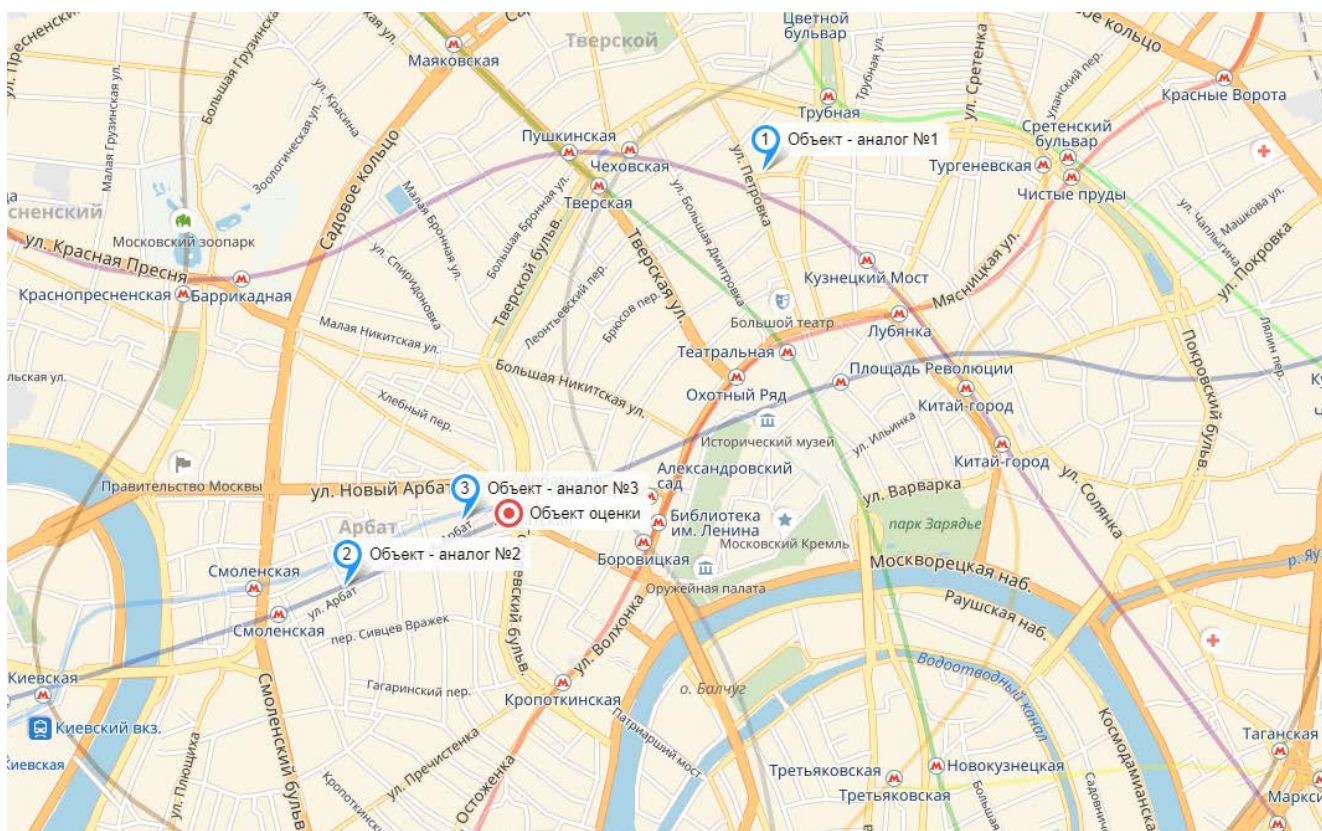
## Репрезентативная выборка объектов-аналогов

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 собственности
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)	Апрель 2018	Март 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Фотография объекта недвижимости					
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Арбат	Тверской	Арбат	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Петровка, 24	г. Москва, ул. Арбат 36/2	г. Москва, Арбат, 10
	Ближайшая станция метро	Арбатская	Трубная	Арбатская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
	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
	Тип недвижимости	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Физические характеристики	Общая площадь объекта, кв. м	9 973,20	9 864,00	2 690,00	23 500,00
	Этаж расположения	-	-	-	-
	подвал	0,15	0,25	0,25	0,14
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,25	0,25	0,25	0,14
	2-ой этаж выше	0,60	0,50	0,50	0,71
	Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Экономические характеристики	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное	Торгово-офисное
	под офисы	0,12	0,75	0,80	0,7
	под торговые/ПСН	0,88	0,25	0,20	0,3



Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	3 000 004 058	800 000 000	5 268 700 000
	Цена предложения, руб./кв. м общей площади	-	304 137	297 398	224 200
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-315afee83376bc60a405d35433130b73abe85bb5?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-315afee83376bc60a405d35433130b73abe85bb5?reportID=692</a>	<a href="https://osobnyaki.com/osobnyak-na-arbate">https://osobnyaki.com/osobnyak-na-arbate</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/182123319/">https://www.cian.ru/sale/commercial/182123319/</a>
	Контактные данные	-	н/д	н/д	+7 (495) 222-93-57

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Месторасположение объекта недвижимого имущества и объектов-аналогов на карте**

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

**9.1.7. 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. 9.3

**Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между оцениваемым Объектом оценки и объектами-аналогами**

Группы элементов сравнения	Характеристики
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения Передаваемые имущественные права на земельный участок в составе единого объекта недвижимости
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)
Условия рынка	Административный округ
Характеристики месторасположения	Удаленность от метро Типичное использование окружающей застройки
Физические характеристики	Тип недвижимости Наличие/отсутствие организованной парковки Наличие/отсутствие коммуникаций

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

**Элементы сравнения, по которым вносятся корректировки на различия между Объектом оценки и объектами-аналогами**

<b>Группы элементов сравнения</b>	<b>Характеристики</b>
Условия рынка	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Линия застройки
Физические характеристики	Общая площадь здания
	Этаж расположения
	Состояние отделки
Экономические характеристики	Назначение объекта

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### **Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

В связи с тем, что наибольшую долю в оцениваемом здании занимают помещения торгового назначения, то корректировки для подобранных объектов – аналогов проводились по данным, характерным для объектов торгового назначения.

Учитывая текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере 11,00%.

### **Корректировка на местоположение**

Согласно рыночным данным, приведенным на сайте <http://biznes-faktor.ru/commerce-market/>, средние удельные показатели стоимости и арендные ставки коммерческой недвижимости зависят от того, в каком административном округе находится объект. Все подобранные объекты - аналоги располагаются в одной ценовой зоне - Центральный Административный округ, поэтому проведение корректировки на местоположение не требуется.

### **Корректировка на линию застройки**

Алгоритм расчета корректировки на линию застройки приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

В связи с тем, что наибольшую долю в оцениваемом здании занимают помещения торгового назначения, то корректировки для подобранных объектов – аналогов проводились по данным, характерным для объектов торгового назначения.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.5

#### **Расчет корректировки на линию застройки**

<b>Наименование</b>	<b>Оцениваемый объект</b>	<b>Объект-аналог № 1</b>	<b>Объект-аналог № 2</b>	<b>Объект-аналог № 3</b>
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	2-я линия	1-я линия
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>17,97%</b>	<b>0,00%</b>

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

### **Корректировка на общую площадь объекта недвижимости**

Алгоритм расчета корректировки на общую площадь объекта недвижимости приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

В связи с тем, что наибольшую долю в оцениваемом здании занимают помещения торгового назначения, то корректировки для подобранных объектов – аналогов проводились по данным, характерным для объектов торгового назначения.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

**Расчет корректировки на площадь объекта**

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Площадь объекта, кв. м	9 973,20	9 864,00	2 690,00	23 500,00
Корректировка, %	-	0,00%	-7,76%	7,69%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

**Корректировка на этаж расположения**

Объекты недвижимости, имеющие разную этажность, имеют разную коммерческую привлекательность при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на этаж расположения помещений в здании.

Описание корректировки на этаж расположения приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Корректировка на состав площадей рассчитана по следующей формуле:

$$K_{ЭТ} = \frac{(D_{1 \text{ этаж ОО}} + D_{2 \text{ этажа и выше ОО}} \times N_{2 \text{ этажа и выше}} + D_{Ц \text{ ОО}} \times N_{Ц} + D_{П \text{ ОО}} \times N_{П})}{(D_{1 \text{ этаж АН}} + D_{2 \text{ этажа и выше АН}} \times N_{2 \text{ этажа и выше}} + D_{Ц \text{ АН}} \times N_{Ц} + D_{П \text{ АН}} \times N_{П})} - 1,$$

где:

Ксп - корректировка на состав площадей;

D1 этаж ОО, D1 этаж АН - доля помещений первого этажа в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

D2 этажа и выше ОО, D 2 этажа и выше АН - доля помещений второго этажа в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

DЦ ОО, DЦ АН – доля помещений цокольного этажа в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

DП ОО, DП АН – доля подвальных помещений в общей площади объекта оценки и в общей площади объекта-аналога соответственно;

N2 этажа - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений второго этажа и помещений на первом этаже;

N3 этажа и выше - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений 3 этажа и выше и помещений на первом этаже;

NЦ - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости помещений цокольного этажа и помещений на первом этаже;

NП - коэффициент, учитывающий разницу в стоимости подвальных помещений и помещений на первом этаже.

Результаты расчета корректировки на этажность приведены в таблице ниже.

**Расчет корректировки на этаж**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
площадь подвальных помещений	[в долях]	0,15	0,25	0,25	0,14
площадь помещений цокольного этажа	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений 1-го этажа	[в долях]	0,25	0,25	0,25	0,14
площадь помещений 2-го этажа и выше	[в долях]	0,60	0,50	0,50	0,71
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>1,71%</b>	<b>1,71%</b>	<b>2,39%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**Состояние отделки помещений, качество отделки помещения**

На величину стоимости объекта недвижимого имущества оказывает влияние состояние отделки и ее качество. Корректировка на состояние отделки определялась по данным информационного портала [www.statrict.ru](http://www.statrict.ru). Объект оценки имеет высококачественную внутреннюю отделку,

поэтому корректировки на состояние для подобранных объектов – аналогов были рассчитаны относительно объекта оценки – объекта с высококачественной внутренней отделкой.

Описание корректировки на состояние отделки приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Табл. 9.8

#### Корректировки на отделку

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состояние отделки	Высококачественная внутренняя отделка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>7,55%</b>	<b>7,55%</b>	<b>7,55%</b>

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

#### Назначение объекта

Описание коэффициентов, характеризующих назначение объекта, приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Корректировка на назначение объекта определялась аналогично корректировке на этаж расположения – пропорционально занимаемым долям.

Таким образом, расчет корректировки на назначение приведен в таблице ниже

Табл. 9.9

#### Расчет корректировки на назначение

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
под офисы	[в долях]	0,12	0,75	0,80	0,7
под торговлю	[в долях]	0,88	0,25	0,20	0,3
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>5,03%</b>	<b>5,45%</b>	<b>4,61%</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### Внесение весовых коэффициентов

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

- показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок по каждой группе элементов сравнения);
- коэффициент соответствия Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки по каждой группе элементов сравнения);
- показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;
- средневзвешенная величина стоимости.

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

На основе изложенного вышеупомянутая формула имеет следующий вид:

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

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>1..n</sub> – 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;

S<sub>n</sub> – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

1/S<sub>n</sub> – коэффициент соответствия n-го аналога Объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

**9.1.8. Расчет стоимости единого объекта недвижимости**

Расчет стоимости единого объекта недвижимости приведен в табл. ниже.

draft

Табл. 9.10

## Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м	[руб./кв. м]	-	304 137	297 398	224 200
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	304 137	297 398	224 200
Передаваемые имущественные права на земельный участок	-	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	304 137	297 398	224 200
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	[руб./кв. м]	-	304 137	297 398	224 200
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	264 684	199 538
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2018	Март 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	264 684	199 538
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Арбат	Тверской	Арбат	Арбат
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Петровка, 24	г. Москва, ул. Арбат 36/2	г. Москва, Арбат, 10
Ближайшая станция метро	-	Арбатская	Трубная	Арбатская	Арбатская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	264 684	199 538
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	264 684	199 538
Линия застройки	-	1-ая линия	1-ая линия	2-ая линия	1-ая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	17,97%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	312 238	199 538
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	312 238	199 538
Тип недвижимости	-	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	312 238	199 538
Общая площадь	[кв. м]	9 973,20	9 864,00	2 690,00	23 500,00
Условное обозначение	-	от 5 001 до 20 000 кв. м	от 5 001 до 20 000 кв. м	от 2 501 до 5 000 кв. м	от 5 001 до 20 000 кв. м
Корректировка	[%]	-	0,00%	-7,76%	7,69%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	270 682	288 023	214 892
Этаж расположения	-	-	-	-	-
подвал	-	0,15	0,25	0,25	0,14
цоколь	-	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	-	0,25	0,25	0,25	0,14
2-ой этажи выше	-	0,60	0,50	0,50	0,71
Корректировка	[%]	-	1,71%	1,71%	2,39%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	275 311	292 948	220 017
Состояние отделки	-	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка	[%]	-	7,55%	7,55%	7,55%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	296 089	315 058	236 622
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Присутствует	Присутствует	Присутствует	Присутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	296 089	315 058	236 622
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	296 089	315 058	236 622
Назначение объекта	-	Торгово-офисное	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
под офисы	-	0,12	0,75	0,80	0,70
под торговые/ПСН	-	0,88	0,25	0,20	0,30
Корректировка	[%]	-	5,03%	5,45%	4,61%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	310 979	332 227	247 534
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	25,29%	51,43%	33,24%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	3,95	1,94	3,01
Весовой коэффициент	[%]	-	44,40%	21,83%	33,77%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	138 064	72 521	83 604
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м]	-	294 189		
Общая площадь	[кв. м]	-	9 973,20		
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в	[руб.]	-	2 934 006 000		



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
рамках сравнительного подхода (с учетом НДС)					
Рыночная стоимость права собственности					
единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода (без учета НДС)					
	[руб.]	-	2 486 445 763		

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Таким образом, стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки составляет (без учета НДС):

**2 486 445 763 руб.**

**(Два миллиарда четыреста восемьдесят шесть миллионов четыреста сорок пять тысяч семьсот шестьдесят три) руб.**

---

## **9.2. Определение стоимости доходным подходом**

### **9.2.1. Обоснование выбора подхода**

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования оцениваемого имущества.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые оцениваемое имущество способно приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходы от аренды являются основой для применения доходного подхода. Рынок аренды является наиболее динамичным, более открытым и богатым с информационной точки зрения. Рынок аренды аналогичных объектов хорошо развит, что позволяет применить доходный подход.

### **9.2.2. Обоснование выбора метода оценки**

В рамках доходного подхода выделяют три основных метода: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков или метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям (доходов и стоимости) применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов производится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Так как Объект оценки представляет собой недвижимость, которая генерирует равномерный денежный поток, и ее фактическое назначение и использование соответствуют наиболее эффективному использованию, Оценщик считает целесообразным применение метода прямой капитализации.

### **9.2.3. Последовательность определения стоимости в рамках доходного подхода**

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

$$V = \text{ЧОД} / R.$$

где:

V – стоимость объекта;

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.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 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 объекта недвижимости путем деления годового чистого операционного дохода на ставку капитализации.

#### 9.2.4. Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) представляет собой максимально возможный доход, который можно получить от использования недвижимости за рассматриваемый период при отсутствии недозагрузки и неплатежей, и в целом для коммерческой недвижимости вычисляется по формуле:

$$PGI_i = S_{ri} \times MR_i,$$

где  $S_{ri}$  — арендопригодная площадь недвижимости,  
 $MR_i$  — годовая рыночная арендная ставка.

#### 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.

Определение арендопригодной площади оцениваемого объекта Оценщик производит на основании анализа технической документации, реестра арендаторов, а также визуального осмотра.

Расчет арендопригодной площади приведен в Табл. 13.1 Отчета.

Площади оцениваемого здания могут сдаваться в качестве помещений офисного назначения, торгового назначения, под рестораны, поэтому Оценщик счел возможным определить арендопригодные площади для реализации вышеупомянутых назначений помещений.

Оценщик принял решение, что наиболее эффективным способом сдачи в аренду помещений торгового и офисного назначения будет сдача блоками с несколькими помещениями. Для получения полезной площади из общей площади оцениваемого объекта вычитались потенциально невозможные для сдачи в аренду площади.

Площади второго и четвертого этажей предполагается полностью сдавать под рестораны.

---

Результаты определения арендной пригодной площади оцениваемого недвижимого имущества приведены в таблице далее.

draft

Табл. 9.11

**Сводные данные расчета арендопригодной площади**

№ п/п	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Общая площадь административных (офисных) помещений, кв. м	Общая площадь торговых помещений, кв. м	Общая площадь помещений под ресторан, кв. м	Общая площадь технических помещений, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь административных (офисных) помещений, кв. м	Арендопригодная площадь торговых помещений, кв. м	Арендопригодная площадь помещений под рестораны, кв. м	Уровень арендопригодной площади, %
1	п	1 479,20	0,00	696,00	0,00	637,40	696,00	0,00	696,00	0,00	47%
2	1	1 612,70	18,50	1 157,00	0,00	437,20	1 175,50	18,50	1 157,00	0,00	73%
3	а1	882,60	441,20	272,20	0,00	169,20	713,40	441,20	272,20	0,00	81%
4	2	1 695,70	0,00	0,00	1 633,70	62,00	1 633,70	0,00	0,00	1 633,70	96%
5	3	860,40	0,00	629,80	0,00	230,60	629,80	0,00	629,80	0,00	73%
6	4	1 690,90	0,00	0,00	1 604,80	86,10	1 604,80	0,00	0,00	1 604,80	95%
7	5	926,70	418,40	340,30	0,00	168,00	758,70	418,40	340,30	0,00	82%
8	а5	71,10	71,10	0,00	0,00	0,00	71,10	71,10	0,00	0,00	100%
9	6	753,90	0,00	676,50	0,00	77,40	676,50	0,00	676,50	0,00	90%
Итого:		9 973,20	949,20	3 771,80	3 238,50	1 867,90	7 959,50	949,20	3 771,80	3 238,50	80%

Источник информации: расчеты Оценщика, анализ технической документации, визуальный осмотр

На дату оценки на помещения площадью 123 кв. м и 134,3 кв. м заключены договоры аренды помещений. На основании обработанной информации Оценщик пришел к выводу, что ставки аренды по действующим договорам аренды соответствуют рыночным значениям (см. 7 Отчета), поэтому определение потенциального валового дохода от помещений площадью 123 кв. м и 134,3 кв. м производилось с учетом наличия действующих договоров аренды.

Арендные ставки для остальных площадей оцениваемого объекта Оценщик определял на основании рыночных данных.

Таким образом, совокупный потенциальный валовой доход от сдачи помещений единого объекта недвижимости в аренду определялся как сумма:

- потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений офисного назначения;
- потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений торгового назначения;
- потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений под ресторан.

### **Определение рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости - помещений офисного назначения**

Для оценки рыночной ставки арендной платы офисных помещений, расположенных в оцениваемом здании, то были использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с объектом оценки, с учетом анализа наиболее эффективного использования (см. раздел 8 "Анализ наиболее эффективного использования").

Учитывая специфику оцениваемого объекта, 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 зданий, т.к. это типичная единица сравнения, принятая на рынке, поэтому 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. 9.12*

#### **Элементы сравнения для арендной ставки помещений офисного назначения**

<b>Группа факторов</b>	<b>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</b>
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени Административный округ Район Адрес расположения Ближайшая станция метро Удаленность от метро Линия застройки
Характеристики месторасположения объекта	Типичное использование окружающей застройки Тип объекта недвижимости Общая площадь объекта Этаж расположения Состояние отделки
Физические характеристики объекта	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип) Наличие/отсутствие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Назначение объекта Состав арендной ставки

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

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. А также использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано.

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 объект оценки, их характеристики наиболее близки к характеристикам объекта оценки. При выборе объектов-аналогов была изучена информация сайта <http://fortexgroup.ru>, <https://www.cian.ru>, <https://zдание.info>, база данных <https://srg-it.ru/baikal>.

Результаты вышеизложенного представлены в таблицах ниже настоящего отчета, где отражен объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах, а именно, характеристики отобранных аналогов и элементы сравнения, по которым осуществляется сопоставление объекта оценки и объектов-аналогов. Информация в объявлениях уточнялась на основании изучения открытых источников, в том числе Интернет ресурсов, а также по результатам обзвона.

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

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки офисных помещений**

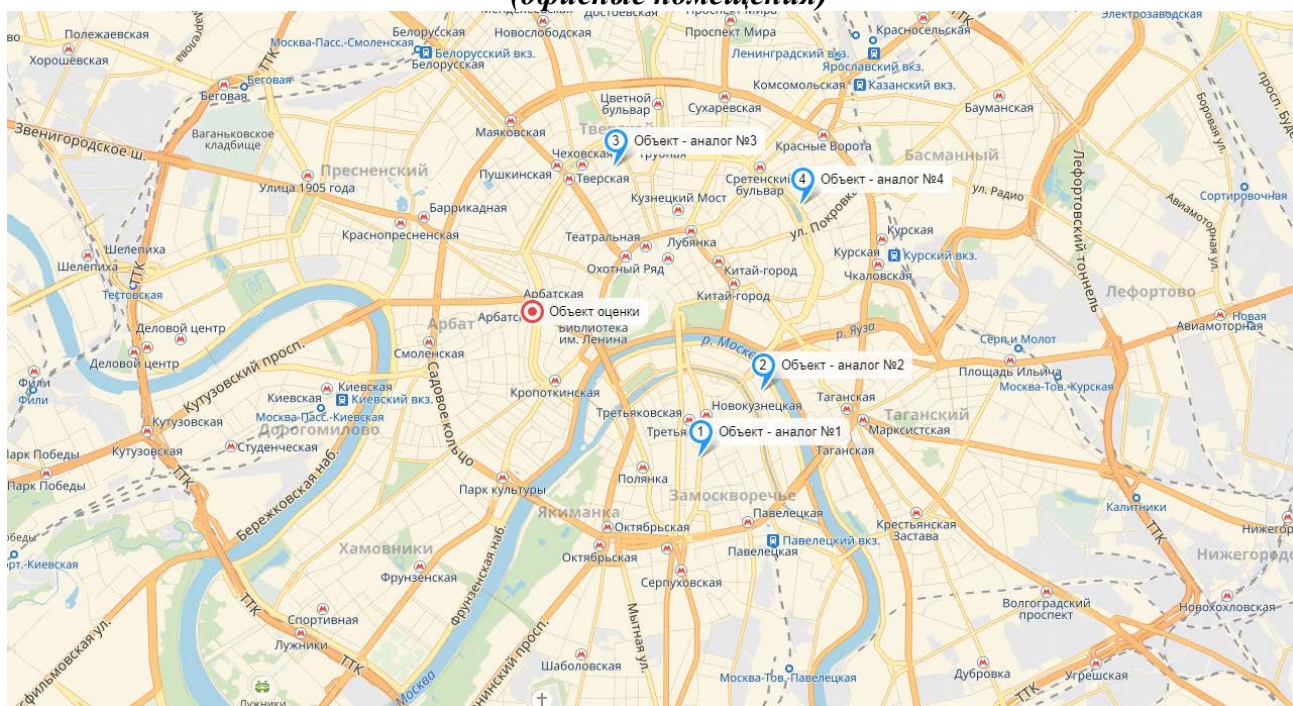
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся 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)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Арбат	Якиманка	Замоскворечье	Тверской	Басманный
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Пятницкая, 42	г. Москва, Садовническая 41 с2	г. Москва, Петровский 10 с2	г. Москва, Чистопрудный бульвар, 17с1
	Ближайшая станция метро	Арбатская	Добрынинская	Новокузнецкая	Чеховская	Чистые пруды
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	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	от 100 до 500	410,00	256,00	464,00	440,00
	Этаж расположения	-	-	-	-	-
	подвал	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	1,00	0,61	0,00	0,00	0,00
	2-ой этаж выше	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00
	Состояние отделки	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная



Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	30 000	26 565	27 600	-
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	-	25 424	22 513	23 390	26 463
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169803203/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169803203/</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-41-s2/offices/?block=206923#allBlocks">http://fortexgroup.ru/bc/sadovnicheskaya-41-s2/offices/?block=206923#allBlocks</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/etrovskiy-10-s2/offices/?block=190395">http://fortexgroup.ru/bc/etrovskiy-10-s2/offices/?block=190395</a>	<a href="http://fortexgroup.ru/bc/bulvarnoe-koltso/offices/?block=191833">http://fortexgroup.ru/bc/bulvarnoe-koltso/offices/?block=191833</a>
	Контактные данные	-	7 495 213-80-14	8 (495) 320-36-15	8 (495) 320-36-15	8 (495) 256-03-70

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

### Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы (офисные помещения)



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

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые объекты недвижимости сопоставимы с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.14

#### Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами (офисные помещения)

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип объекта недвижимости
Физические характеристики объекта	Общая площадь объекта
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Наличие/отсутствие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Назначение объекта
	Состав арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 9.15

#### Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми и объектами-аналогами (офисные помещения)

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
-----------------	---

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
Физические характеристики объекта	Удаленность от метро
	Этаж расположения

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

Далее приведено описание корректировок, используемых при определении арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости.

### **Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Учитывая текущую ситуацию на рынке офисной недвижимости г. Москвы, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере -7,5%.

### **Корректировка на местоположение**

#### ***Корректировка на удаленность от метро***

Алгоритм расчета корректировки на удаленность от метро приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

*Табл. 9.16*

#### ***Расчет корректировки на удаленность от метро***

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Линия застройки	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>4,58%</b>	<b>4,58%</b>	<b>4,58%</b>	<b>4,58%</b>

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

#### ***Корректировка на этаж***

Алгоритм расчета корректировки на этаж расположения приведен в разделе 9.1.7 Отчета.

Результаты расчета корректировки на этажность приведены в таблице ниже.

*Табл. 9.17*

#### ***Расчет корректировки на этаж***

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
площадь подвальных помещений	[в долях]	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00
площадь помещений цокольного этажа	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений 1-го этажа	[в долях]	1,00	0,61	0,00	0,00	0,00
площадь помещений 2-го этажа и выше	[в долях]	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00
<b>Корректировка</b>	<b>[%]</b>	-	<b>15,82%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>

*Источник информации: расчеты Оценщика*

### **Внесение весовых коэффициентов**

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках раздела 9.1.7 Отчета.

Расчет арендной ставки помещений офисного назначения методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице далее.

Табл. 9.18

**Расчет среднерыночной величины арендной ставки офисных помещений**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения руб./кв. м	[руб./кв. м]	-	25 424	22 513	23 390	26 463
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	25 424	22 513	23 390	26 463
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 цена предложения	[руб./кв. м]	-	25 424	22 513	23 390	26 463
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	23 517	20 824	21 636	24 478
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	23 517	20 824	21 636	24 478
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Арбат	Якиманка	Замоскворечье	Тверской	Басманный
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Пятницкая, 42	г. Москва, Садовническая 41 с2	г. Москва, Петровский 10 с2	г. Москва, Чистопрудный бульвар, 17с1
Ближайшая станция метро	-	Арбатская	Добрынинская	Новокузнецкая	Чеховская	Чистые пруды
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	23 517	20 824	21 636	24 478
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	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	[%]	-	4,58%	4,58%	4,58%	4,58%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 594	21 778	22 627	25 600
Линия застройки	-	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 594	21 778	22 627	25 600
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%

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 594	21 778	22 627	25 600
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 594	21 778	22 627	25 600
Общая площадь	[кв. м]	от 100 до 500	410,00	256,00	464,00	440,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 594	21 778	22 627	25 600
Этаж расположения	-	-	-	-	-	-
подвал	-	0,00	0,39	0,00	0,00	0,00
цоколь	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	-	1,00	0,61	0,00	0,00	0,00
2-ой этаж выше	-	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	[%]	-	15,82%	25,00%	25,00%	25,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	28 485	27 223	28 283	31 999
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Присутствует	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	28 485	27 223	28 283	31 999
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	28 485	27 223	28 283	31 999
Назначение объекта	-	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	28 485	27 223	28 283	31 999
Состав арендной ставки	-	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	28 485	27 223	28 283	31 999
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	27,90%	37,08%	37,08%	37,08%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	3,58	2,70	2,70	2,70

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Весовой коэффициент	[%]	-	30,70%	23,10%	23,10%	23,10%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	8 745	6 288	6 533	7 392
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м]	-	28 959			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Расчет потенциального валового дохода приведен в разделе 9.2.8 Отчета.

## Определение рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости - помещений торгового назначения

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

Табл. 9.19

### Элементы сравнения для арендной ставки помещений торгового назначения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени Административный округ
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
	Линия застройки
Физические характеристики объекта	Типичное использование окружающей застройки
	Тип объекта недвижимости
	Общая площадь объекта
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие витринного остекления
	Наличие отдельного входа
	Состояние отделки
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Наличие/отсутствие коммуникаций
	Назначение объекта
	Состав арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки торговых помещений**

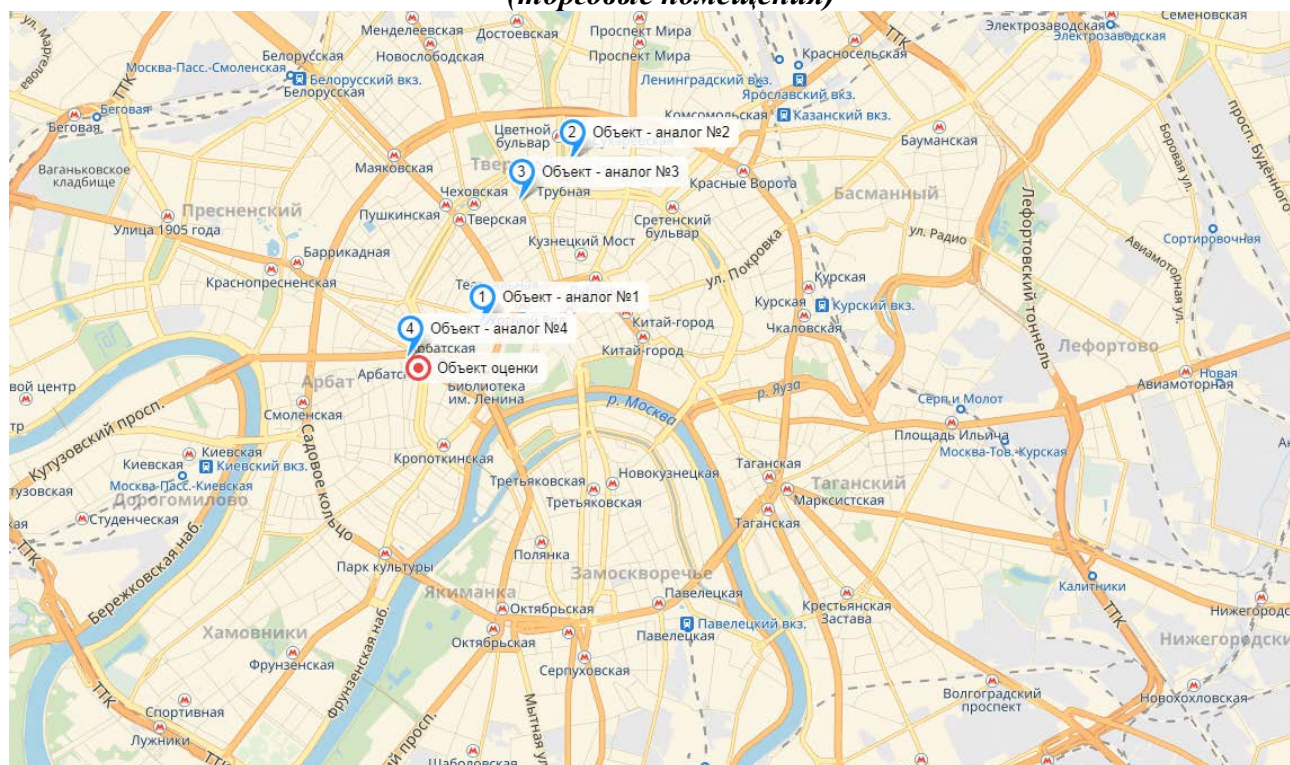
Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права на улучшения	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Арбат	Арбат	Мещанский	Тверской	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Большая Никитская, 5	г. Москва, Цветной бул., 16/1	г. Москва, ул. Петровка, 23/10с5	г. Москва, Новый Арбат, 5
	Ближайшая станция метро	Арбатская	Библиотека им. Ленина	Цветной бульвар	Чеховская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Физические характеристики	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
	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	от 100 до 500	409,20	204,00	134,00	881,00
	Этаж расположения	-	-	-	-	-
	подвал	0,00	0,20	0,00	0,00	0,32
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	1,00	0,80	1,00	1,00	0,33
	2-ой этаж и выше	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Есть	Есть	Есть	Есть
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть



Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенное	Улучшенное	Улучшенное	Улучшенное
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	77 142	70 589	71 642	68 182
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	-	65 375	59 821	60 714	57 781
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-0a42f265401069ba6fd900658ec23179f468aa34?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-0a42f265401069ba6fd900658ec23179f468aa34?reportID=692</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/182275186/">https://www.cian.ru/rent/commercial/182275186/</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B00%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B0%D0%BE%D0%B2/3437/object/204400">https://zдание.info/%D0%B00%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B0%D0%BE%D0%B2/3437/object/204400</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B00%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B0%D0%BE%D0%B2/3438/object/49222">https://zдание.info/%D0%B00%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B0%D0%BE%D0%B2/3438/object/49222</a>
	Контактные данные	-	н/д	8 495 215-08-26	8 (495)248-04-28	8 (965) 394-00-75

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

**Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы (торговые помещения)**



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

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые объекты недвижимости сопоставимы с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.21

**Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами (торговые помещения)**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип объекта недвижимости
Физические характеристики объекта	Наличие отдельного входа
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Наличие/отсутствие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Назначение объекта
	Состав арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 9.22

**Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми и объектами-аналогами (офисные помещения)**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
-----------------	---

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
	Удаленность от метро
Физические характеристики объекта	Общая площадь объекта
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие витринного остекления
	Состояние отделки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых при определении арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости.

### Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Учитывая текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере -7,5%.

### Корректировка на местоположение (район, адрес расположения, ближайшая станция метро, удаленность от метро, линия застройки)

#### Корректировка на удаленность от метро

Алгоритм расчета корректировки на удаленность от метро приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.23

#### Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Линия застройки	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	5,36%	0,00%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

#### Корректировка на площадь объекта

Алгоритм расчета корректировки на площадь объекта приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.24

#### Расчет корректировки на площадь объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь объекта, кв. м	От 100 до 500	409,2	204,0	134,0	881
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,02%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

#### Корректировка на этаж

Алгоритм расчета корректировки на этаж расположения приведен в разделе 9.1.7 Отчета.

Результаты расчета корректировки на этажность приведены в таблице ниже.

Табл. 9.25

#### Расчет корректировки на этаж

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
площадь подвальных помещений	[в долях]	0,00	0,20	0,00	0,00	0,32
площадь помещений цокольного этажа	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений 1-го этажа	[в долях]	1,00	0,80	1,00	1,00	0,33
площадь помещений 2-го этажа и выше	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35
Корректировка	[%]	-	7,61%	0,00%	0,00%	22,34%

Источник информации: расчеты Оценщика

### **Корректировка на наличие/отсутствие витринного остекления**

Алгоритм расчета корректировки на наличие/отсутствие витринного остекления приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.26

#### **Расчет корректировки на наличие/отсутствие витринного остекления**

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %	-	-11,12%	-11,12%	-11,12%	-11,12%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

### **Состояние отделки помещений, качество отделки помещения**

Описание корректировки на состояние отделки приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.27

#### **Корректировки на отделку**

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект - аналог №4
Состояние отделки	Высококачественная внутренняя отделка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка, %	-	7,55%	7,55%	7,55%	7,55%

Источник информации: <https://statrielt.ru/>

### **Внесение весовых коэффициентов**

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках раздела 9.1.7 Отчета.

Расчет арендной ставки для помещений торгового назначения методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице далее.

**Расчет среднерыночной величины арендной ставки торговых помещений**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения руб./кв. м	[руб./кв. м]	-	65 375	59 821	60 714	57 781
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	65 375	59 821	60 714	57 781
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 цена предложения	[руб./кв. м]	-	65 375	59 821	60 714	57 781
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	56 160	53 448
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	56 160	53 448
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Арбат	Арбат	Мещанский	Тверской	Арбат
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Большая Никитская, 5	г. Москва, Цветной бул., 16/1	г. Москва, ул. Петровка, 23/10с5	г. Москва, Новый Арбат, 5
Ближайшая станция метро	-	Арбатская	Библиотека им. Ленина	Цветной бульвар	Чеховская	Арбатская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	56 160	53 448
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	5,36%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	59 172	53 448
Линия застройки	-	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	59 172	53 448
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 цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	59 172	53 448

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	59 172	53 448
Общая площадь	[кв. м]	от 100 до 500	409,20	204,00	134,00	881,00
Условное обозначение	-	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 501 до 2500 кв. м
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	6,02%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	60 471	55 335	59 172	56 664
Этаж расположения	-	-	-	-	-	-
подвал	-	0,00	0,20	0,00	0,00	0,32
цоколь	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	-	1,00	0,80	1,00	1,00	0,33
2-ой этаж и выше	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35
Корректировка	[%]	-	7,61%	0,00%	0,00%	22,34%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	65 075	55 335	59 172	69 325
Наличие/отсутствие витринного остекления	-	Отсутствует	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	-11,12%	-11,12%	-11,12%	-11,12%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	57 841	49 184	52 595	61 620
Наличие отдельного входа	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	57 841	49 184	52 595	61 620
Состояние отделки	-	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенное	Улучшенное	Улучшенное	Улучшенное
Корректировка	[%]	-	7,55%	7,55%	7,55%	7,55%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	62 207	52 896	56 564	66 270
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Присутствует	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	62 207	52 896	56 564	66 270
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	62 207	52 896	56 564	66 270
Назначение объекта	-	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	62 207	52 896	56 564	66 270
Состав арендной ставки	-	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных	Без учета эксплуатационных расходов и	Без учета эксплуатационных расходов и	Без учета эксплуатационных расходов и	Без учета эксплуатационных расходов и

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
		платежей	коммунальных платежей	коммунальных платежей	коммунальных платежей	коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	62 207	52 896	56 564	66 270
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	33,77%	26,16%	31,53%	54,52%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,96	3,82	3,17	1,83
Весовой коэффициент	[%]	-	25,11%	32,42%	26,91%	15,56%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	15 623	17 150	15 219	10 310
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м]	-	58 302			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Расчет потенциального валового дохода приведен в разделе 9.2.8 Отчета.

## Определение рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости - помещений торгового назначения (подвал)

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

Табл. 9.29

### Элементы сравнения для арендной ставки помещений торгового назначения (подвал)

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки Изменение цен во времени Административный округ Район Адрес расположения Ближайшая станция метро Удаленность от метро Линия застройки Типичное использование окружающей застройки
Характеристики месторасположения объекта	Тип объекта недвижимости Общая площадь объекта Этаж расположения Наличие отдельного входа Состояние отделки Наличие/отсутствие организованной парковки (тип) Наличие/отсутствие коммуникаций
Физические характеристики объекта	Назначение объекта Состав арендной ставки
Экономические характеристики объекта	

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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



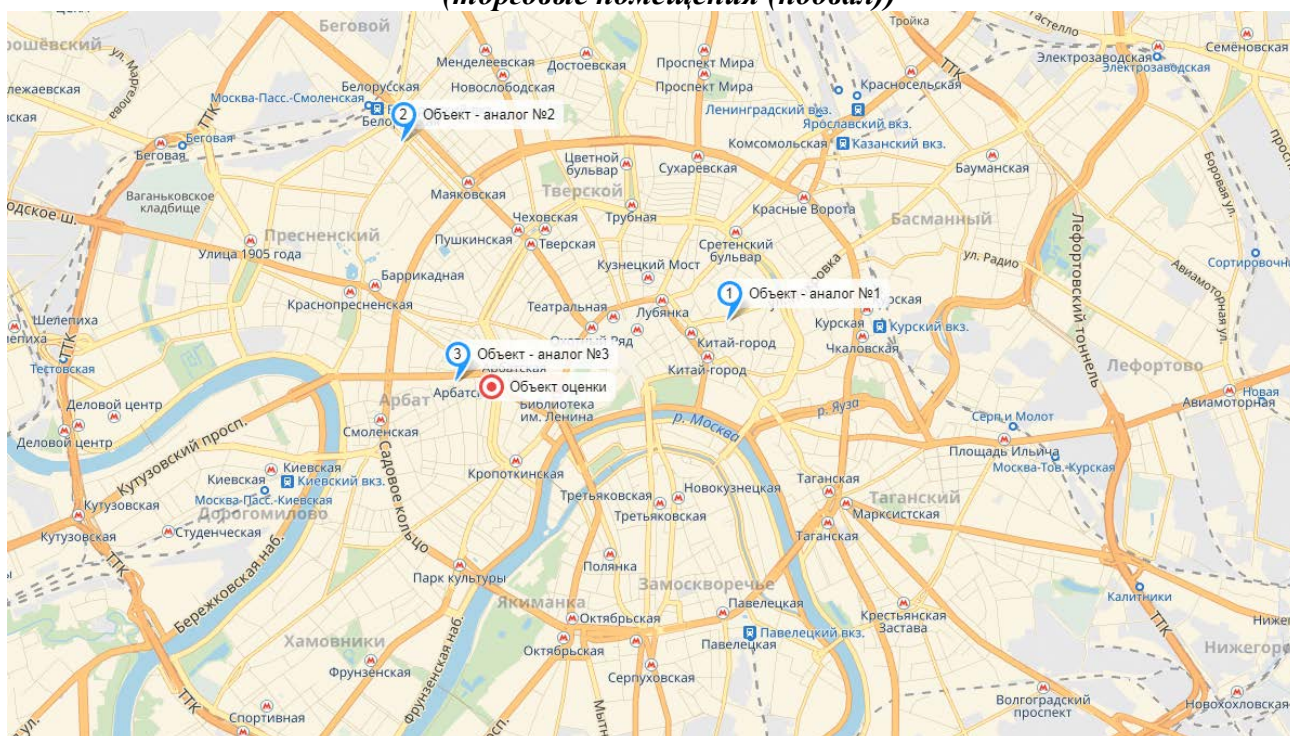
**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки торговых помещений (подвал)**

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
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	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)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Арбат	Басманный	Пресненский	Арбат
	Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Маросейка 10/1	г. Москва, 2-я Брестская ул., 37С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 13
	Ближайшая станция метро	Арбатская	Китай-Город	Белорусская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
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	
Физические характеристики	Тип недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
	Общая площадь объекта, кв. м	от 100 до 500	230,00	275,00	100,00
	Этаж расположения	-	-	-	-
	подвал	1,00	1,00	1,00	1,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,00	0,00	0,00	0,00
	2-ой этаж и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
	Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Есть
	Состояние отделки	Стандарт	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
	Назначение объекта	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	31 305	32 736	24 000
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	-	26 530	27 742	20 339
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-1159f3ad05848b2d708fb9ff45811a27ceadba4e?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-1159f3ad05848b2d708fb9ff45811a27ceadba4e?reportID=692</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166224023/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166224023/</a> <a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-8b54392332fe4c894779efa345ad1f0208ba2538?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-8b54392332fe4c894779efa345ad1f0208ba2538?reportID=692</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/166779822/">https://www.cian.ru/rent/commercial/166779822/</a>
	Контактные данные	-	н/д	7 963 744-54-32	8 916 348-90-33

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы (торговые помещения (подвал))**



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

Ниже приводятся анализ различных элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер их влияния на значение выбранных единиц сравнения.

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые объекты недвижимости сопоставимы с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.31

**Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами (торговые помещения)**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Линия застройки
	Типичное использование окружающей застройки
	Тип объекта недвижимости
Физические характеристики объекта	Площадь объекта
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Наличие/отсутствие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Назначение объекта
	Состав арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 9.32

**Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми и объектами-аналогами (офисные помещения)**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
-----------------	---

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения
	Ближайшая станция метро
Физические характеристики объекта	Удаленность от метро
	Наличие/отсутствие отдельного входа
	Состояние отделки

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

Далее приведено описание корректировок, используемых при определении арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости.

### **Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг**

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Учитывая текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере -7,5%.

### **Корректировка на местоположение (район, адрес расположения, ближайшая станция метро, удаленность от метро, линия застройки)**

#### ***Корректировка на удаленность от метро***

Алгоритм расчета корректировки на удаленность от метро приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

*Табл. 9.33*

#### ***Расчет корректировки на удаленность от метро***

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Линия застройки	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>5,36%</b>

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

#### ***Корректировка на наличие/отсутствие отдельного входа***

Алгоритм расчета корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

*Табл. 9.34*

#### ***Расчет корректировки на наличие/отсутствие отдельного входа***

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие/отсутствие отдельного входа	Отсутствует	Есть	Есть	Есть
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>-11,68%</b>	<b>-11,68%</b>	<b>-11,68%</b>

*Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком*

### **Состояние отделки помещений, качество отделки помещения**

Описание корректировки на состояние отделки приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.35

**Корректировки на отделку**

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Состояние отделки	Стандарт	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка, %	-	-5,66 %	-5,66%	-5,66%

Источник информации: <https://statirelt.ru/>

**Внесение весовых коэффициентов**

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках раздела 9.1.7 Отчета.

Расчет арендной ставки для помещений торгового назначения, расположенных в подвале, методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице далее.

ДРАГА

**Расчет среднерыночной величины арендной ставки торговых помещений (подвал)**

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Цена предложения руб./кв. м	[руб./кв. м]	-	26 530	27 742	20 339
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	26 530	27 742	20 339
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	[руб./кв. м]	-	26 530	27 742	20 339
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	18 814
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	18 814
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Арбат	Басманный	Пресненский	Арбат
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Маросейка 10/1	г. Москва, 2-я Брестская ул., 37С1	г. Москва, ул. Новый Арбат, 13
Ближайшая станция метро	-	Арбатская	Китай-Город	Белорусская	Арбатская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	18 814
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	от 5 до 9 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	5,36%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	19 823
Линия застройки	-	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	19 823
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
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	19 823

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	19 823
Общая площадь	[кв. м]	от 100 до 500	230,00	275,00	100,00
Условное обозначение	-	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	19 823
Этаж расположения	-	-	-	-	-
подвал	-	1,00	1,00	1,00	1,00
цоколь	-	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	-	0,00	0,00	0,00	0,00
2-ой этаж и выше	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	24 540	25 662	19 823
Наличие отдельного входа	-	Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	-11,68%	-11,68%	-11,68%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	21 674	22 664	17 507
Состояние отделки	-	Стандарт	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка	[%]	-	-5,66%	-5,66%	-5,66%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	20 447	21 382	16 516
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Присутствует	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)	Присутствует (наземный)
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	20 447	21 382	16 516
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	20 447	21 382	16 516
Назначение объекта	-	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	20 447	21 382	16 516
Состав арендной ставки	-	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	20 447	21 382	16 516

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
			№1	№2	№3
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	24,84%	24,84%	30,20%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	4,03	4,03	3,31
Весовой коэффициент	[%]	-	35,43%	35,43%	29,14%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	7 244	7 576	4 813
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м]	-	19 633		

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Расчет потенциального валового дохода приведен в разделе 9.2.8 Отчета.



## Определение рыночной арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости - помещений под ресторан

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

Табл. 9.37

### Элементы сравнения для арендной ставки помещений под ресторан

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	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
Физические характеристики объекта	Типичное использование окружающей застройки
	Тип объекта недвижимости
	Общая площадь объекта
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие витринного остекления
	Наличие/отсутствие мебели, оборудования
	Наличие отдельного входа
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)
	Наличие/отсутствие коммуникаций
Экономические характеристики объекта	Назначение объекта
	Состав арендной ставки

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

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

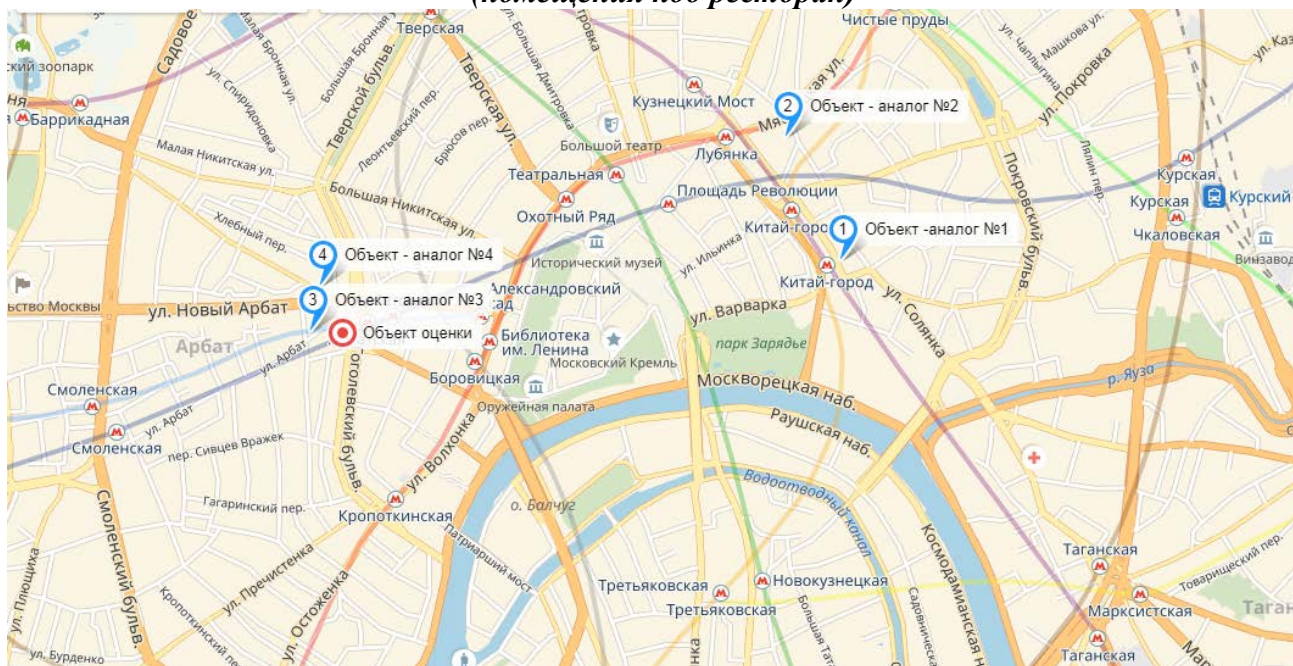
**Репрезентативная выборка объектов-аналогов для определения арендной ставки помещений под ресторан**

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Передаваемые имущественные права	Передаваемые имущественные права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
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)	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
	Административный округ	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
	Район	Арбат	Басманный	Басманный	Арбат	Арбат
Характеристики месторасположения объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Лубянский проезд, 25	г. Москва, Мясницкая ул., 8/2С1	г. Москва, Арбат, 6/2	г. Москва, Поварская, 10с1
	Ближайшая станция метро	Арбатская	Китай - город	Лубянка	Арбатская	Арбатская
	Удаленность от метро	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
	Линия застройки	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
	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	1 633,70	226,50	352,00	379,00	350,00
	Этаж расположения	-	-	-	-	-
	подвал	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00
	цоколь	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1-ый этаж	0,00	1,00	1,00	0,22	0,49
	2-ой этаж и выше	1,00	0,00	0,00	0,45	0,51
	Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Есть	Отсутствует
	Наличие/отсутствие мебели, оборудования	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
	Наличие отдельного входа	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
	Состояние отделки	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	Улучшенная
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	Присутствует (организованная)	Стихийная	Стихийная	Присутствует (организованная)	Присутствует (организованная)
	Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
	Назначение объекта	Ресторан	Ресторан	Ресторан	Ресторан	Ресторан
Экономические характеристики	Состав арендной ставки	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб./кв. м/год с учетом НДС	-	64 981	68 181	70 185	68 570
	Цена предложения, руб./кв. м/год без учета НДС	-	55 069	57 781	59 479	58 110
Источники	Ссылка на источник в сети Интернет	-	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-f5e8a6e11eb423ac65b1aecfc1300a2a6499cdb5?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-f5e8a6e11eb423ac65b1aecfc1300a2a6499cdb5?reportID=692</a>	<a href="https://srg-it.ru/baikal/offer-47c04d61ec49422abb1b80895a01aaaab92b1a0f?reportID=692">https://srg-it.ru/baikal/offer-47c04d61ec49422abb1b80895a01aaaab92b1a0f?reportID=692</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%B9/3442/object/201269">https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BF%D0%BE%D0%BC%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D0%B9/3442/object/201269</a>	<a href="https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2/3437/object/91370">https://zдание.info/%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2/3437/object/91370</a>
	Контактные данные	-	н/д	н/д	8 (926) 800-09-10	8 (495)236-86-29

*Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком*

**Месторасположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте г. Москвы (помещения под ресторан)**



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

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

Проведенный анализ показал, что по некоторым элементам сравнения оцениваемые объекты недвижимости сопоставимы с объектами-аналогами, следовательно, корректировки по данным элементам сравнения равны 0 %.

Табл. 9.39

**Элементы сравнения, по которым отсутствуют различия между объектом недвижимого имущества и объектами-аналогами (помещения под ресторан)**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Состав передаваемых прав на объект	Передаваемые имущественные права на помещение
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Изменение цен во времени
Характеристики месторасположения объекта	Административный округ
	Удаленность от метро
	Линия застройки
Физические характеристики объекта	Типичное использование окружающей застройки
	Тип объекта недвижимости
	Наличие/отсутствие мебели, оборудования
	Наличие отдельного входа
Экономические характеристики объекта	Наличие/отсутствие коммуникаций
	Назначение объекта
	Состав арендной ставки

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

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

Табл. 9.40

**Элементы сравнения, по которым имеются различия между оцениваемыми и объектами-аналогами (помещения под ресторан)**

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок	Отличие цены предложения от цены сделки
Характеристики месторасположения объекта	Район
	Адрес расположения

Группа факторов	Элементы сравнения для сделок купли-продажи
Физические характеристики объекта	Ближайшая станция метро
	Общая площадь объекта
	Этаж расположения
	Наличие/отсутствие витринного остекления
	Состояние отделки
	Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)

Источник информации: анализ рынка, проведенный Оценщиком

Далее приведено описание корректировок, используемых при определении арендной ставки для оцениваемого объекта недвижимости.

### Анализ условий продажи (предложения) и внесение корректировки на торг

Описание корректировки на торг приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Помещения под размещение ресторанов относятся к помещениям торгового назначения, поэтому корректировки для подобранных объектов – аналогов рассчитывались по данным для объектов торгового назначения.

Учитывая текущую ситуацию на рынке торговой недвижимости г. Москвы, Оценщиком было принято среднее значение скидки на торг в размере -7,5%.

### Корректировка на площадь объекта

Алгоритм расчета корректировки на площадь объекта приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Помещения под размещение ресторанов относятся к помещениям торгового назначения, поэтому корректировки для подобранных объектов – аналогов рассчитывались по данным для объектов торгового назначения.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.41

#### Расчет корректировки на площадь объекта

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь объекта, кв. м	1 633,70	226,5	352,0	379,0	350
Корректировка, %	-	-5,68%	-5,68%	-5,68%	-5,68%

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

### Корректировка на этаж

Алгоритм расчета корректировки на этаж расположения приведен в разделе 9.1.7 Отчета.

Результаты расчета корректировки на этажность приведены в таблице ниже.

Табл. 9.42

#### Расчет корректировки на этаж

Группы элементов сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
площадь подвальных помещений	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00
площадь помещений цокольного этажа	[в долях]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь помещений 1-го этажа	[в долях]	0,00	1,00	1,00	0,22	0,49
площадь помещений 2-го этажа и выше	[в долях]	1,00	0,00	0,00	0,45	0,51
Корректировка	[%]	-	-20,00%	-20,00%	0,48%	-10,83%

Источник информации: расчеты Оценщика

### Корректировка на наличие/отсутствие витринного остекления

Алгоритм расчета корректировки на наличие/отсутствие витринного остекления приведен в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.43

#### Расчет корректировки на наличие/отсутствие витринного остекления

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
--------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Наличие/отсутствие витринного остекления	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Есть	Отсутствует
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>0,00%</b>	<b>-11,12%</b>	<b>-11,12%</b>	<b>0,00%</b>

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

### Состояние отделки помещений, качество отделки помещения

Описание корректировки на состояние отделки приведено в разделе 7.6.2 Отчета.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.44

#### Корректировки на отделку

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект - аналог №4
Состояние отделки	Высококачественная	Улучшенная	Высококачественная	Улучшенная	Улучшенная
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>7,55 %</b>	<b>0,00%</b>	<b>7,55%</b>	<b>7,55 %</b>

Источник информации: расчеты, выполненные Оценщиком

### Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)

Объекты недвижимости, имеющие различный тип паркинга, обладают разной коммерческой привлекательностью при прочих равных условиях. На основании вышеизложенного в рамках Отчета применялась корректировка на тип паркинга.

Табл. 9.45

#### Корректировки на тип паркинга

Показатель	Значение
Корректировка на наличие парковки для торговой недвижимости: переход от цен объектов с парковкой – к ценам объектов без парковки (в процентах от цен)	-8,49%
Корректировка на наличие парковки для торговой недвижимости: переход от цен объектов без парковки – к ценам объектов с парковкой (в процентах от цен)	9,28%

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

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Табл. 9.46

#### Корректировки на отделку

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект - аналог №4
Состояние отделки	Присутствует (организованная)	Стихийная	Стихийная	Присутствует (организованная)	Присутствует (организованная)
<b>Корректировка, %</b>	-	<b>9,28 %</b>	<b>9,28%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 %</b>

Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru>

### Внесение весовых коэффициентов

Алгоритм внесения весовых коэффициентов подробно описан в рамках раздела 9.1.7 Отчета.

Расчет арендной ставки для помещений под рестораны методом сравнительного анализа продаж (предложений) приведен в таблице далее.

## Расчет среднерыночной величины арендной ставки помещений под рестораны

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Цена предложения руб./кв. м	[руб./кв. м]	-	55 069	57 781	59 479	58 110
Передаваемые имущественные права на улучшения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	55 069	57 781	59 479	58 110
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 цена предложения	[руб./кв. м]	-	55 069	57 781	59 479	58 110
Отличие цены предложения от цены сделки	-	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	[%]	-	-7,50%	-7,50%	-7,50%	-7,50%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752
Изменение цен во времени (дата предложения, сделки)	-	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018	Апрель 2018
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752
Административный округ	-	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Район	-	Арбат	Басманный	Басманный	Арбат	Арбат
Адрес расположения	-	г. Москва, ул. Арбат, 2/1	г. Москва, Лубянский проезд, 25	г. Москва, Мясницкая ул., 8/2С1	г. Москва, Арбат, 6/2	г. Москва, Поварская, 10с1
Ближайшая станция метро	-	Арбатская	Китай - город	Лубянка	Арбатская	Арбатская
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752
Удаленность от метро	-	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком	до 5 мин. пешком
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752
Линия застройки	-	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия	1-ая линия
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752
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 цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752

Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Тип недвижимости	-	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	50 938	53 447	55 018	53 752
Общая площадь	[кв. м]	1 633,70	226,50	352,00	379,00	350,00
Условное обозначение	-	от 501 до 2500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м	от 101 до 500 кв. м
Корректировка	[%]	-	-5,68%	-5,68%	-5,68%	-5,68%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	48 047	50 413	51 895	50 701
Этаж расположения	-	-	-	-	-	-
подвал	-	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00
цоколь	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1-ый этаж	-	0,00	1,00	1,00	0,22	0,49
2-ой этаж и выше	-	1,00	0,00	0,00	0,45	0,51
Корректировка	[%]	-	-20,00%	-20,00%	0,48%	-10,83%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	38 438	40 330	52 144	45 211
Наличие/отсутствие витринного остекления	-	Отсутствует	Отсутствует	Есть	Есть	Отсутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	-11,12%	-11,12%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	38 438	35 848	46 348	45 211
Наличие/отсутствие мебели, оборудования	-	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	38 438	35 848	46 348	45 211
Наличие отдельного входа	-	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	38 438	35 848	46 348	45 211
Состояние отделки	-	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	С высококачественной внутренней отделкой	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка	[%]	-	7,55%	0,00%	7,55%	7,55%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	41 339	35 848	49 846	48 623
Наличие/отсутствие организованной парковки (тип)	-	Присутствует (организованная)	Стихийная	Стихийная	Присутствует (организованная)	Присутствует (организованная)
Корректировка	[%]	-	9,28%	9,28%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 004	39 173	46 348	45 211
Коммуникации	-	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 004	39 173	46 348	45 211
Назначение объекта	-	Ресторан	Ресторан	Ресторан	Ресторан	Ресторан
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%



Группы элементов сравнения	Элементы группы сравнения [ед. изм.]	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			№1	№2	№3	№4
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 004	39 173	46 348	45 211
Состав арендной ставки	-	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей	Без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей
Корректировка	[%]	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения	[руб./кв. м]	-	42 004	39 173	46 348	45 211
Сумма абсолютных значений корректировок аналога	[%]	-	50,00%	53,57%	32,32%	31,55%
Коэффициент соответствия аналога объекту оценки (обратно пропорционален совокупной корректировке)	[в долях]	-	2,00	1,87	3,09	3,17
Весовой коэффициент	[%]	-	19,74%	18,43%	30,54%	31,29%
Взвешенный удельный показатель	[руб./кв. м]	-	8 293	7 219	14 156	14 145
Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода	[руб./кв. м]	-	43 812			

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Расчет потенциального валового дохода приведен в разделе 9.2.8 Отчета.

### 9.2.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

На данном этапе Оценщиком была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы, а также суммированием дополнительных доходов, генерируемым объектом оценки.

При эффективном менеджменте остается вероятность того, что часть площадей не будет сдана в аренду или не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей.

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

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

Величина недозагрузки определялась пропорционально структуре площадей здания:

Табл. 9.48

<i>Величина недозагрузки</i>		
<i>Назначение помещения</i>	<i>Доля в общей структуре здания</i>	<i>Коэффициент недозагрузки</i>
Офисное	0,12	15%
Торговое	0,88	12%
Итого:		12,36%

*Источник информации: разделы 7.4.5 (торговые помещения), 7.5.4 (офисные помещения) Отчета*

Таким образом, вакантность для оцениваемого объекта составила 12,36%.

Потери от несвоевременного внесения арендной платы приняты равными нулю, т. к. согласно условиям заключения типовых договоров аренды вносятся авансовые платежи.

Расчет действительного валового дохода приведен в разделе 9.2.8 Отчета.

### 9.2.6. Определение операционных расходов

Операционные расходы — это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.<sup>12</sup>

Операционные расходы принято делить:

- на условно-постоянные – расходы, которые не зависят от степени эксплуатационной загруженности объекта (налог на имущество, налог или арендная плата за земельный участок, страхование имущества и расходы на управление);
- условно-переменные (эксплуатационные) – расходы, размер которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта (коммунальные расходы, расходы на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.).

Действительный валовый доход был определен с учетом постоянных операционных расходов, но без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Таким образом, необходимо скорректировать действительный валовый доход от единого объекта недвижимости на величину постоянных операционных расходов.

В рамках настоящего отчета постоянные операционные расходы складываются из следующих составляющих:

- резерв на капитальный ремонт здания.
- платежи за земельный участок;

<sup>12</sup> Оценка недвижимости под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2007, стр. 124.

- расходы на страхование;
- расходы на управление
- налог на имущество.

#### *Налог на имущество*

В связи с изменениями в налоговом законодательстве РФ (с изменениями на 12.07.2017) в г. Москве расчет налога на имущество для отдельно стоящих нежилых зданий (строений, сооружений) и помещений в них, включенных в перечень, утверждаемый Правительством Москвы в соответствии с частью 3 статьи 2 Закона №64 "О налоге на имущество организаций", если указанные здания (строения, сооружения) предназначены для использования в соответствии с кадастровыми паспортами или документами технического учета (инвентаризации) таких объектов недвижимости и (или) фактически используются в целях делового, административного или коммерческого назначения, а также в целях размещения торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания, расчет производится от кадастровой, а не от балансовой стоимости объекта. В соответствии с постановлением Правительства Москвы от 29 ноября 2016г. № 789-ПП, объект недвижимости, входящий в состав объекта оценки, включен в перечень объектов, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость.

В 2018 г. налог на имущество в Москве составит 1,5% от кадастровой стоимости. Таким образом, налог на имущество составит 46 771 964,3 руб./год

#### *Платежи за земельный участок (арендная плата или налог на землю)*

Ставка годовой арендной платы за право пользования земельными участками составляет 1,5% от кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 517 183 409,16 руб. Таким образом, платежи за земельный участок составили 7 757 751,14 руб./год

#### *Расходы на страхование имущества*

Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования не более 1 года для торговых зданий составляют от 0,04 % до 0,25 % от страховой суммы. В расчетах Оценщик определил тариф по страхованию для объекта оценки в размере среднего значения представленного диапазона – 0,145%<sup>13</sup> от страховой суммы.

*Табл. 9.49*

#### ***Базовые тарифы по страхованию имущества юридических лиц***

<b>Компания</b>	<b>Тариф, в % от страховой суммы</b>
ЗАО "ГУТА-Страхование"	
➤ торговые здания	0,04-0,25

\* Включая отделку

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень RWAY № 238 (Январь 2015)

#### *Расходы на управление*

Несмотря на кризис, многие собственники торговых центров привлекают профессиональные управляющие компании и тщательно выбирают инструменты маркетингового продвижения.

Для объекта оценки в своих расчетах Оценщик использовал наиболее характерное максимальное значение размера вознаграждения управляющей компании, а именно 3%<sup>14</sup> от действительного валового дохода<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> Размер расходов на страхование определялся посредством функции подбора параметра

<sup>14</sup> В связи с характерными особенностями объекта оценки

<sup>15</sup> Размер действительного валового дохода определен в итоговой таблице по доходному подходу

**Размер вознаграждения управляющей компании объектов коммерческой недвижимости**

№ п/п	Параметр	Значение, % от арендной ставки		
		min	max	aver.
1	Наиболее характерное значение	1,00%	3,00%	2,00%
2	Для небольших объектов	5,00%	10,00%	7,50%
3	Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв. м	0,50%	1,00%	0,75%

Источник информации: информационно-аналитический бюллетень *RWAY* № 238 (Январь 2015)

Результат расчета расходов на управление представлен в раздел 9.2.8 Отчета.

**Резерв на капитальный ремонт**

Для расчета суммы ежегодных платежей в резервный фонд применяется формула фактора фонда возмещения (SFF), показывающая величину равновеликих платежей, которые бы аккумулировали на счете к концу срока аннуитета одну денежную единицу:

$$SFF = \frac{BC}{((1 + BC)^m - 1)}$$

где:

BC – долгосрочная безрисковая ставка доходности к погашению ГКО-ФЗ, на дату оценки – 8,59 %<sup>16</sup>;

$m$  – периодичность проведения капитального ремонта (20 лет)<sup>17</sup>.

Сумма ежегодных отчислений в резервный фонд (RF) определяется по формуле:

$$RF = SFF \times FV_{3C}$$

где:

$FV_{3C}$  – стоимость затрат на капитальный ремонт на дату оценки.

Для расчета затрат на капитальный ремонт Исполнитель использовал данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве (ЗАО "Живой дом": <http://www.buildhome.ru>, ООО "ЕВРО-ЛЮКС (<http://imaster.su/remont-office>), компания "Иллеон Строй" (<http://www.remont-klyuch.ru>), компания "Стройтехсервис-М" (<http://www.stroytechservis.ru/service/>), Компания "ЛюксЭлитСтрой" (<http://luxelitstroy.ru/price/>), компания "Сплэйн" (<http://sksplain.ru/remont-otdelka-ofisov>), компания "Евро-Строй-Сервис" (<http://evro-s-servis.ru/catalog>), группа компаний "Фундамент" (<http://www.remont-f.ru>).

Анализируя рыночную информацию, Оценщик принял возможным сопоставить затраты на капитальный ремонт оцениваемого объекта с затратами на элитный ремонт.

В таблице ниже приведены показатели стоимости проведения ремонтно-строительных (отделочных) работ в г. Москве.

**Стоимость проведения ремонтно-строительных (отделочных) работ**

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (с учетом НДС)	Стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (без учета НДС)	Среднее значение стоимости ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (с учетом НДС)	Среднее значение стоимости ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (без учета НДС)
		Элитный ремонт	Интернет-страница <a href="http://www.buildhome.ru/price_office.html">http://www.buildhome.ru/price_office.html</a>	19 900	16 864

<sup>16</sup> Безрисковая ставка на дату оценки

<sup>17</sup> Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В. Т. Александров, В. Д. Ардинов. М.: – Стройинформиздание. – 582 с. С. 163

Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (с учетом НДС)	Стоимость ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (без учета НДС)	Среднее значение стоимости ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (с учетом НДС)	Среднее значение стоимости ремонтных работ с учетом стоимости материалов, руб./кв. м площади по полу (без учета НДС)
	Интернет-страница <a href="http://imaster.su/remont-office">http://imaster.su/remont-office</a>	18 000	15 254		
	Интернет-страница <a href="http://luxelitstroy.ru/price/">http://luxelitstroy.ru/price/</a>	19 800	16 780		
	Интернет-страница <a href="http://www.remont-klyuch.ru/kalkulyator-remonta/">http://www.remont-klyuch.ru/kalkulyator-remonta/</a>	22 440	19 017		

Источник информации: анализ рынка и расчеты Оценщика.

Стоимость затрат на капитальный ремонт составляет 16 979 руб./кв. м без учета НДС.

Расчет резерва на капитальный ремонт приведен в таблице ниже.

Табл. 9.52

### Расчет резерва на капитальный ремонт

Наименование	Значение
Стоимость капитального ремонта (без учета НДС), руб./кв. м	16 979
Общая площадь помещений, кв. м	9 973,20
Стоимость капитального ремонта, руб.	169 334 963
Периодичность проведения капитального ремонта, лет	20
Темп изменения стоимости	2,1894 <sup>18</sup>
Стоимость капитального ремонта с учетом изменения стоимости, руб.	370 742 686
Безрисковая ставка процента, %	8,59%
Резерв на замещение (без учета НДС), руб./год	7 587 040

Источник информации: расчеты Оценщика.

Размер операционных расходов приведен в Табл. 9.54.

#### 9.2.7. Расчет ставки капитализации

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

Ставка капитализации определялась пропорционально структуре площадей здания:

Табл. 9.53

### Ставка капитализации

Назначение помещения	Доля в общей структуре здания	Ставка капитализации
Офисное	0,12	12%
Торговое	0,88	11%
Итого:		11,12%

Источник информации: Табл. 7.7 (торговые помещения), Табл. 7.16 (офисные помещения) Отчета

Таким образом, вакантность для оцениваемого объекта составила 11,12%.

#### 9.2.8. Расчет стоимости единого объекта недвижимости

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

Табл. 9.54

### Расчет рыночной стоимости методом прямой капитализации

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значения
1	Общая площадь объекта недвижимости	кв. м	9 973,20
2	Уровень арендопригодной площади	%	80%
3	Арендопригодная площадь объекта недвижимости, в т.ч.	кв. м	7 959,50

<sup>18</sup> В рамках настоящих расчетов, был сформирован прогноз изменения стоимости капитального ремонта на уровне произведения показателя инфляции, в соответствии с прогнозами международного валютного фонда (<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2017/02/weodata/weorept.aspx?sy=2013&ey=2022&scsm=1&ssd=1&sort=count ry&ds=%2C&br=1&pr1.x=70&pr1.y=15&c=922&s=PCIPCH&grp=0&a=>).

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значения
3.1.	офисные помещения		
		Площадь	кв. м
3.1.1.	1-ый этаж	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
		Площадь	кв. м
3.1.2.	по договору аренды	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
		Площадь	кв. м
3.1.3.	2-ой этаж и выше	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
3.2.	торговые помещения		
		Площадь	кв. м
3.2.1.	торговые помещения по договору аренды	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
		Площадь	кв. м
3.2.2.	1-ый этаж	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
		Площадь	кв. м
3.2.3.	подвал	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
		Площадь	кв. м
3.2.4.	2-ой этаж и выше	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
3.3.	помещения под ресторан		
		Площадь	кв. м
3.3.1.	2-ой этаж и выше	арендная ставка	руб./кв. м/год (без учета НДС)
4	Потенциальный валовый доход, в том числе:	руб./год (без учета НДС)	342 743 608
4.1.	- потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений офисного назначения	руб./год (без учета НДС)	27 779 915
4.2.	- потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений торгового назначения	руб./год (без учета НДС)	173 078 530
4.3.	- потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений под ресторан	руб./год (без учета НДС)	141 885 162
5	Коэффициент недозагрузки и недосбора арендной платы	%	12,36%
6	Потери от неиспользования помещений офисного назначения	руб./год (без учета НДС)	42 363 110
7	Действительный валовый доход	руб./год (без учета НДС)	300 380 498
8	Операционные расходы	руб./год (без учета НДС)	-73 338 780
9	Чистый операционный доход	руб в год, без учета НДС	227 041 717
10	Ставка капитализации	%	11,12%
<b>11</b>	<b>Рыночная стоимость права собственности единого объекта недвижимости, определенная в рамках доходного подхода</b>	<b>руб. (без учета НДС)</b>	<b>2 041 742 063</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет (без учета НДС):

**2 041 742 063 руб.**

**(Два миллиарда сорок один миллион семьсот сорок две тысячи шестьдесят три) руб.**

## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 10.1.1. Описание процесса оценки объектов движимого имущества в части применения различных подходов к оценке

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.

*С учетом вышеизложенного расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода в настоящем отчете не проводился.*

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).

Как было описано выше, базой для оценки имущества доходным подходом является доход, генерируемый им. В настоящем отчете объектом оценки выступает отдельная группа имущества. Выделить из общего потока чистого операционного дохода часть, приходящуюся на конкретный объект основных средств, достаточно затруднительно. Доход от деятельности предприятия приносит вся структура, включая здания, земельный участок, технологическое оборудование и др. Поэтому расчет стоимости объекта оценки методом выделения соответствующей части дохода от функционирования предприятия приведет к неточным и недостоверным результатам с достаточно большой долей погрешности.

*С учетом вышеизложенного расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода в настоящем отчете не проводился.*

**Таким образом, в настоящем отчете об оценке, при определении рыночной стоимости движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, Оценщик счел верным применить затратный подход.**

#### ***10.1.2. Определение стоимости в рамках затратного подхода***

##### **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 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.

##### ***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 ресурсы: 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.

$$C_o = S * P_o,$$

где:

$S$  – удельный затратный показатель;

$P_o$  – затратный показатель оцениваемого оборудования.

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.

Стоимость оцениваемого оборудования определяется по следующей формуле:

$$C_o = f(P_o),$$

где:

$P_o$  – показатель оцениваемого оборудования;

$C_o$  – стоимость оцениваемого оборудования;

$f$  – функция, определяющая зависимость стоимости данного типа оборудования от показателя (определяется на основе статистических данных о стоимости аналогичного оборудования).

### Обоснование применения затратного подхода

В связи с тем, что на объекты движимого имущества, входящие в состав объекта оценки, отсутствует вторичный рынок для применения сравнительного подхода, и затруднительно выделить из общего дохода часть, приходящуюся на конкретный объект основных средств для применения доходного подхода, Оценщик применил затратный подход. Затратный подход отличается своей универсальностью и применим для оценки всех типов оборудования.

#### 10.1.3. Определение затрат на замещение по цене однородного объекта

К части оцениваемого движимого имущества был применен метод расчета затрат на замещение по цене однородного объекта. При определении стоимости без учета износа Оценщик использовал ценовую информацию компаний-поставщиков.

#### Учет затрат на монтаж оборудования

При определении затрат на замещение имущества, Оценщик использовал корректировку на монтаж оборудования, определяя стоимость оборудования в состоянии пригодном для продолжения эксплуатации в составе действующего здания.

Стоимость монтажных работ рассчитывалась на основании межрегионального информационного бюллетеня, издаваемого компанией "Ко-Инвест" "Индексы цен в строительстве" № 101 от октября 2017 г.

Таким образом, стоимость монтажных работ в зависимости от группы оборудования приведена в таблице ниже.

Табл. 10.1

#### Затраты на монтаж

№ п/п	Группа оборудования	Монтаж, %
1	Энергетическое оборудование для разных отраслей	11,7%
2	Подъемно-транспортное оборудование для разных отраслей	14,3%
3	Оборудование для ком. хоз-ва и предприятий бытового обслуживания	6,9%

Источник Межрегиональный информационный бюллетень Ко-Инвест "Индексы цен в строительстве" № 101 3 кв. 2017 г.

Расчет затрат на замещение по цене однородного объекта приведен в таблице ниже.

Табл. 10.2

#### Расчет затрат на замещение по цене однородного объекта

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухучету, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
33	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	1	D6SJ-4000 AWM	271 300	<a href="http://compressop.ru/item/D6SJ-4000AWM">http://compressop.ru/item/D6SJ-4000AWM</a>	11,70%	256 815
34	Компрессор SA-450	П01752	1	Компрессор "Copeland" D2SA-450-AWM/D	96 034	<a href="https://compressortrade.ru/copeland/d2sa-450-awmd-2.html">https://compressortrade.ru/copeland/d2sa-450-awmd-2.html</a>	11,70%	90 907
98	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	IP-камера видеонаблюдения Axis 210	18 500	<a href="http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html">http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html</a>	11,70%	17 512
99	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	IP-камера видеонаблюдения Axis 210	18 500	<a href="http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html">http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html</a>	11,70%	17 512
100	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	IP-камера видеонаблюдения Axis 210	18 500	<a href="http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html">http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html</a>	11,70%	17 512
101	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	1	IP-камера видеонаблюдения Axis 210	18 500	<a href="http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html">http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html</a>	11,70%	17 512

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухгалтеру, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
108	Сплит-система HITACHI RAS/RAC - П01733 24CH 7 бух.		1	кондиционер Hitachi RAS-24CH(RAS-24CH1/RAC-24CHV1)	21 300	<a href="http://www.konder24.ru/t/hitachi_ras-24ch_ras-24ch1_rac-24chv1/">http://www.konder24.ru/t/hitachi_ras-24ch_ras-24ch1_rac-24chv1/</a>	11,70%	20 163
109	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	1	Сплит-система LG S 09 LHP	14 950	<a href="http://www.ugclimat.ru/product_20.html">http://www.ugclimat.ru/product_20.html</a>	11,70%	14 152
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
121	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
122	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	1	Бра CHIARO 382020103 Айвенго 1	16 830	<a href="https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html">https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html</a>	0,00%	14 263
123	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	1	Вентилятор Nicotra RDH-710 центробежный	196 520	<a href="http://www.вентилятор.рф/product/rdh-0710/">http://www.вентилятор.рф/product/rdh-0710/</a>	11,70%	186 028
124	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\шит	П01730	1	Вентилятор Nicotra RDH-800 центробежный	247 223	<a href="http://www.xn--b1agjmiiomc6f6b.xn--p1ai/product/rdh-0800/">http://www.xn--b1agjmiiomc6f6b.xn--p1ai/product/rdh-0800/</a>	11,70%	234 023
125	Вентилятор канальный КВКЕ-250	П01729	1	КВКр-250 вентилятор канальный круглый	4 275	<a href="http://ventorg.com/ventilation-equipment/round-duct-fans-kvkr/kanalnyj-ventilyator-kruglyj-kvkr-250">http://ventorg.com/ventilation-equipment/round-duct-fans-kvkr/kanalnyj-ventilyator-kruglyj-kvkr-250</a>	11,70%	4 047
129	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	1	TOP-S 65/7 EM PN6/10 (WILO)	40 208	<a href="http://www.rimos.ru/catalog/pump/37983">http://www.rimos.ru/catalog/pump/37983</a>	11,70%	38 061
130	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	1	Насос циркуляционный Wilo TOP-Z 40/7 RG	43 261	<a href="https://mosfilter.ru/item/nasos-cirkulyacionnyy-wilo-top-z-407-rg_7409.html?gclid=CjwKCAjw2dvWBRBvEiwADllhn1q3fAQwJL5w9DJcWQsuHtmwr02oGN17BIOp9MsbqU-DnLHWjFZhocQK0QAvD_BwE">https://mosfilter.ru/item/nasos-cirkulyacionnyy-wilo-top-z-407-rg_7409.html?gclid=CjwKCAjw2dvWBRBvEiwADllhn1q3fAQwJL5w9DJcWQsuHtmwr02oGN17BIOp9MsbqU-DnLHWjFZhocQK0QAvD_BwE</a>	11,70%	40 951
135	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	1	NEAX 7400 ICS M 100ES один кабинет	28 762	<a href="http://anbik.ru/pbx/item-247/">http://anbik.ru/pbx/item-247/</a>	11,70%	27 227
153	Бра 2х ламповая	П8669	2	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0Lnhb mRleC5ydT vQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnpll FNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVM5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlclid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0Lnhb mRleC5ydT vQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnpll FNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVM5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlclid=249176591503462605600002</a>	0,00%	18 032
154	Бра 2х рожковая	П8802	1	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0Lnhb mRleC5ydT vQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnpll FNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVM5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlclid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0Lnhb mRleC5ydT vQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnpll FNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVM5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlclid=249176591503462605600002</a>	0,00%	9 016

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухгалтеру, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
155	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	4	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	36 064
156	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	2	Бра Odeon Light 3998/1W	7 048	<a href="http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_term=18566&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249179624766332606300003">http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_term=18566&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249179624766332606300003</a>	0,00%	11 946
157	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	2	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	18 032
158	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	4	Бра Odeon Light 3998/1W	7 048	<a href="http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_term=18566&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249179624766332606300003">http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_term=18566&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249179624766332606300003</a>	0,00%	23 892
159	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	2	Бра Odeon Light 3998/1W	7 048	<a href="http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_term=18566&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249179624766332606300003">http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&amp;utm_medium=cpc&amp;utm_term=18566&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249179624766332606300003</a>	0,00%	11 946
160	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	3	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	27 048
161	Бра настенное, 2х рожковое	П8559- П8561	3	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	27 048
162	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	7	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	63 113
163	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	5	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	45 081
164	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	1	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennyye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTlTU1pQQUNvVHNtczI2LVMS5TjdvM3ltdzs&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlid=249176591503462605600002</a>	0,00%	9 016

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухгалтеру, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
165	Вазон уличный декоративный	П8800	2	Вазон чугунный ХН67-AR	32 930	<a href="https://bestmebelik.ru/shop/UID_17652.html">https://bestmebelik.ru/shop/UID_17652.html</a>	0,00%	55 814
166	Зеркало арочное в раме	П01606	2	Зеркало поворотное Evoform Standard 80x80 см, с фасетом 5 мм (BY 0221)	1 310	<a href="http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-80h80-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE">http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-80h80-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE</a>	0,00%	2 220
167	Зеркало арочное в раме	П3653	2	Зеркало поворотное Evoform Standard 80x80 см, с фасетом 5 мм (BY 0221)	1 310	<a href="http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-80h80-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE">http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-80h80-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE</a>	0,00%	2 220
168	Зеркало настенное	П8421, П8423	4	Зеркало поворотное Evoform Standard 50x120 см, с фасетом 5 мм (BY 0239)	1 310	<a href="http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-50h120-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE">http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-50h120-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE</a>	0,00%	4 441
169	Зеркало настенное	П8484, П8493	6	Зеркало поворотное Evoform Standard 50x120 см, с фасетом 5 мм (BY 0239)	1 310	<a href="http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-50h120-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE">http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-50h120-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE</a>	0,00%	6 661
170	Зеркало настенное	П7429	18	Зеркало поворотное Evoform Standard 50x120 см, с фасетом 5 мм (BY 0239)	1 310	<a href="http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-50h120-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE">http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-etroform-standard-50h120-sm?city=MSK&amp;gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAgPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihocrvsQAvD_BwE</a>	0,00%	19 983
171	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	1	Стекло М1 (Planibel Clear)	12 250	<a href="http://prglass.ru/prajs-list/">http://prglass.ru/prajs-list/</a>	0,00%	10 381
172	Камин декоративный	П7533	1	Классический мраморный камин с элементами резьбы. Мрамора Крема Марфил и Тинос Грин.	140 000	<a href="https://marblestyle.ru/kaminy-iz-mramora">https://marblestyle.ru/kaminy-iz-mramora</a>	0,00%	118 644
173	Люстра бронзовая люстровая	П7504	2	Бронзовая люстра 12 ламп № 1	39 000	<a href="http://crystal-light33.ru/hrustalnje-lyustry/bronzovye/bronzovaya-lyustra-12-lamp-1">http://crystal-light33.ru/hrustalnje-lyustry/bronzovye/bronzovaya-lyustra-12-lamp-1</a>	0,00%	66 102
174	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	3	Люстра Эмануэль бронза № 12	93 900	<a href="http://www.lyustra-gus.ru/emanuel-bronza-12">http://www.lyustra-gus.ru/emanuel-bronza-12</a>	0,00%	238 729
175	Люстра потолочная	П7546	8	Бронзовая люстра Султан золото № 18 (12-40 ламп)	63 500	<a href="http://crystal-light33.ru/hrustalnje-lyustry/ljustra-bronzovaja-sultan-zoloto-18">http://crystal-light33.ru/hrustalnje-lyustry/ljustra-bronzovaja-sultan-zoloto-18</a>	0,00%	430 508
176	Люстра-светильник	П8425	1	Бронзовая люстра 12 ламп № 1	39 000		0,00%	33 051
177	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-АРР32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	1	С2000-КДЛ + С2000-РПИ + С2000Р-АРР32 + AccordТес ББП-30 (исп. 1)	9 321	<a href="https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000-kdl/">https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000-kdl/</a> ; <a href="https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000-rpi/">https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000-rpi/</a> ; <a href="https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000r-arr32/">https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000r-arr32/</a> ; <a href="https://videoglaz.ru/istochniki-bespereboynogo-pitaniya-do-12v/accordtec/accordtec-bbp-30-isp-1">https://videoglaz.ru/istochniki-bespereboynogo-pitaniya-do-12v/accordtec/accordtec-bbp-30-isp-1</a>	11,70%	8 823

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухучету, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
178	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	1	Пост охраны NEW-е 200200-00	220 000	<a href="http://www.module-house.ru/production/kpp/kpp_485.html">http://www.module-house.ru/production/kpp/kpp_485.html</a>	0,00%	186 441
179	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	1	Диффузор для потолка РЭД-4ПР-КРВ	4 107	<a href="https://redvent.ru/catalog/potolochnye-diffuzory/diffuzor-potolochnyy-4pr_krv/">https://redvent.ru/catalog/potolochnye-diffuzory/diffuzor-potolochnyy-4pr_krv/</a>	0,00%	3 481
180	Рояль "Я. Беккеръ С. Петербургъ" белый	П7704	1	Рояль Becker GP-01FA-158	794 800	<a href="http://www.music-digital.ru/product2087.html">http://www.music-digital.ru/product2087.html</a>	0,00%	673 559
181	Светильник настенный	П7547	13	Бра Artbronze Series 3097-2	10 639	<a href="https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRlcE5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTl7U1pQQUNvVHNtezl2LVm5TjdvM3ltzds&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlclid=249176591503462605600002">https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&amp;_openstat=bWFya2V0LnlibmRlcE5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnplIFNlcmllcyAzMDk3LTl7U1pQQUNvVHNtezl2LVm5TjdvM3ltzds&amp;frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&amp;ymlclid=249176591503462605600002</a>	0,00%	117 209
182	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	2	Венера Милосская 220см (скульптура из гипса)	95 000	<a href="https://moskva.tiu.ru/p304969837-venera-milosskaya-220sm.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%2C+%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5+%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B%3B%D0%92%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0+%D0%9C%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+220%D1%81%D0%BC+%28%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0+%D0%B8%D0%B7+%D0%B3%D0%B8%D0%BF%D1%81%D0%B0%29%3Btag">https://moskva.tiu.ru/p304969837-venera-milosskaya-220sm.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%2C+%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5+%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B%3B%D0%92%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0+%D0%9C%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+220%D1%81%D0%BC+%28%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0+%D0%B8%D0%B7+%D0%B3%D0%B8%D0%BF%D1%81%D0%B0%29%3Btag</a>	0,00%	161 017
183	Стекланные панели потолка	П7475	1	Стекло для подвесного потолка МАТОВОЕ	4 080	<a href="https://moskva.tiu.ru/p196339904-steklo-dlya-podvesnogoall.html">https://moskva.tiu.ru/p196339904-steklo-dlya-podvesnogoall.html</a>	0,00%	3 458
184	Стойка барная, каменная	П3660	1	Каменная барная стойка для кафе	21 450	<a href="http://granit77.ru/catalogue/stone-products/barnye-stoyki-i-resepshn/barnye-stoyki-i-resepshn-4_79.html">http://granit77.ru/catalogue/stone-products/barnye-stoyki-i-resepshn/barnye-stoyki-i-resepshn-4_79.html</a>	0,00%	18 178
185	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	1	Мраморные балясины и поручень в наличии	45 000	<a href="http://www.raidstone.ru/catalog/wares/lestnitsy-i-stupeni/mramornaya-balyasina-v-nalichii/">http://www.raidstone.ru/catalog/wares/lestnitsy-i-stupeni/mramornaya-balyasina-v-nalichii/</a>	0,00%	38 136
186	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	1	Круглая стеклянная столешница d780	1 750	<a href="http://ixodus.ru/stoleshnica-krug-d78.html">http://ixodus.ru/stoleshnica-krug-d78.html</a>	0,00%	1 483
187	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	6	Настенный фонарь уличный Genova A1202AL-1BS-93787	2 950	<a href="http://lustron.ru/sortament/ulichnye/nastennye/nastennyj_fonar_ulichnyj_genova_a1202al-1bs/">http://lustron.ru/sortament/ulichnye/nastennye/nastennyj_fonar_ulichnyj_genova_a1202al-1bs/</a>	0,00%	15 000
188	Фонтан декоративный	П7703	1	VIP фонтан Лотос 540-308	129 990	<a href="http://egidius.ru/katalog/podarki-i-souvenirnyy/fontany/vip-fontany/540-308/">http://egidius.ru/katalog/podarki-i-souvenirnyy/fontany/vip-fontany/540-308/</a>	0,00%	110 161
189	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	1	CAME GARD 2500 Combo	42 300	<a href="http://avtoproezd.ru/come-gard-2500-combo">http://avtoproezd.ru/come-gard-2500-combo</a>	11,70%	40 042
190	Щит силовой распределительный	П8981	1	ВРУ-1-11-10	30 543	<a href="http://nku-avtomatika.ru/vvodno-raspredilitelnoe-ustruystvo-vru_1_11_10">http://nku-avtomatika.ru/vvodno-raspredilitelnoe-ustruystvo-vru_1_11_10</a>	11,70%	28 912
191	Щит управления холодильной камерой	П7774	1	Щит управления ККА ЕСВ-10 (10HP)	5 501	<a href="http://www.aholod.ru/item/shhit-upravleniya-kka-ecb-10-10hp/">http://www.aholod.ru/item/shhit-upravleniya-kka-ecb-10-10hp/</a>	11,70%	5 207
192	Щит управления холодильной камерой	П8080	1	Щит управления ККА ЕСВ-10 (10HP)	5 501	<a href="http://www.aholod.ru/item/shhit-upravleniya-kka-ecb-10-10hp/">http://www.aholod.ru/item/shhit-upravleniya-kka-ecb-10-10hp/</a>	11,70%	5 207
197	Видеокамера	П8432	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE</a>	11,70%	9 905

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухгалтеру, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
198	Видеокамера	П8439	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE</a>	11,70%	9 905
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	1	USED WATEC WAT-202D CCD Color Camera PAL Avenir+12mm Lens	6 612	<a href="http://sendle.ru/46974-Kamery-Video-Sistem/222168955195-USED-WATEC-WAT-202D-WAT202D-CCD-Color-Camera-PAL-Avenir12mm-Lens.html?search_query=WATEC+WAT+202D+WAT202D+CCD&amp;results=13&amp;id_category=46974">http://sendle.ru/46974-Kamery-Video-Sistem/222168955195-USED-WATEC-WAT-202D-WAT202D-CCD-Color-Camera-PAL-Avenir12mm-Lens.html?search_query=WATEC+WAT+202D+WAT202D+CCD&amp;results=13&amp;id_category=46974</a>	11,70%	6 259
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	1	D-Link DCS-5220 Securicam Network	10 610	<a href="https://all-gsm.ru/veb_kamera_d_link_dcs_5220_securicam_network.html">https://all-gsm.ru/veb_kamera_d_link_dcs_5220_securicam_network.html</a>	11,70%	10 044
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	2	Watec Co., Ltd. WAT-127LH	21 121	<a href="https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh">https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh</a>	11,70%	39 987
203	Камера видеонаблюдения	П8180	1	Watec Co., Ltd. WAT-127LH	21 121	<a href="https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh">https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh</a>	11,70%	19 993
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	1	Watec Co., Ltd. WAT-127LH	21 121	<a href="https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh">https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh</a>	11,70%	19 993
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	1	Watec Co., Ltd. WAT-127LH	21 121	<a href="https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh">https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh</a>	11,70%	19 993
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	1	Watec Co., Ltd. WAT-127LH	21 121	<a href="https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh">https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh</a>	11,70%	19 993
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	1	WAT-137 LH	7 603	<a href="http://foton-sb.ru/shop?mode=product&amp;product_id=4755201">http://foton-sb.ru/shop?mode=product&amp;product_id=4755201</a>	11,70%	7 197
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE</a>	11,70%	9 905
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE</a>	11,70%	9 905
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9H19Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQA_vD_BwE</a>	11,70%	9 905
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	1	Черно-белая видеокамера Panasonic WV-BP334EE	9 000	<a href="https://tm-motoviliha.ru/internetmagazin?mode=product&amp;product_id=213385603">https://tm-motoviliha.ru/internetmagazin?mode=product&amp;product_id=213385603</a>	11,70%	8 519

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухучету, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	1	IP-КАМЕРА RVI RVI-IPC31VB в тератек	4 840	<a href="https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=Kampaniya_Merchant 1096481955&amp;utm_term=&amp;utm_content=k50id pla-370146245646 cid 1096481955 aid 256645801141 gid 51005559817 pos 1o1 src g dv c reg 9047022 rin  &amp;k50id=51005559817 pla-370146245646&amp;cm_id={campaign_id}_{gbid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&amp;roistat=adwords7_g_256645801141_&amp;roistat_referrer=&amp;roistat_referrer=&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACeIwAERreprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGGnZLLa9gPDv5zyja-Z29xqOIGMGRoCtwsQAvD_BwE">https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=Kampaniya_Merchant 1096481955&amp;utm_term=&amp;utm_content=k50id pla-370146245646 cid 1096481955 aid 256645801141 gid 51005559817 pos 1o1 src g dv c reg 9047022 rin  &amp;k50id=51005559817 pla-370146245646&amp;cm_id={campaign_id}_{gbid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&amp;roistat=adwords7_g_256645801141_&amp;roistat_referrer=&amp;roistat_referrer=&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACeIwAERreprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGGnZLLa9gPDv5zyja-Z29xqOIGMGRoCtwsQAvD_BwE</a>	11,70%	4 582
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	1	IP-КАМЕРА RVI RVI-IPC31VB в тератек	4 840	<a href="https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=Kampaniya_Merchant 1096481955&amp;utm_term=&amp;utm_content=k50id pla-370146245646 cid 1096481955 aid 256645801141 gid 51005559817 pos 1o1 src g dv c reg 9047022 rin  &amp;k50id=51005559817 pla-370146245646&amp;cm_id={campaign_id}_{gbid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&amp;roistat=adwords7_g_256645801141_&amp;roistat_referrer=&amp;roistat_referrer=&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACeIwAERreprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGGnZLLa9gPDv5zyja-Z29xqOIGMGRoCtwsQAvD_BwE">https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=Kampaniya_Merchant 1096481955&amp;utm_term=&amp;utm_content=k50id pla-370146245646 cid 1096481955 aid 256645801141 gid 51005559817 pos 1o1 src g dv c reg 9047022 rin  &amp;k50id=51005559817 pla-370146245646&amp;cm_id={campaign_id}_{gbid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&amp;roistat=adwords7_g_256645801141_&amp;roistat_referrer=&amp;roistat_referrer=&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACeIwAERreprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGGnZLLa9gPDv5zyja-Z29xqOIGMGRoCtwsQAvD_BwE</a>	11,70%	4 582
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	1	IP-КАМЕРА RVI RVI-IPC31VB в тератек	4 840	<a href="https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=Kampaniya_Merchant 1096481955&amp;utm_term=&amp;utm_content=k50id pla-370146245646 cid 1096481955 aid 256645801141 gid 51005559817 pos 1o1 src g dv c reg 9047022 rin  &amp;k50id=51005559817 pla-370146245646&amp;cm_id={campaign_id}_{gbid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&amp;roistat=adwords7_g_256645801141_&amp;roistat_referrer=&amp;roistat_referrer=&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACeIwAERreprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGGnZLLa9gPDv5zyja-Z29xqOIGMGRoCtwsQAvD_BwE">https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=Kampaniya_Merchant 1096481955&amp;utm_term=&amp;utm_content=k50id pla-370146245646 cid 1096481955 aid 256645801141 gid 51005559817 pos 1o1 src g dv c reg 9047022 rin  &amp;k50id=51005559817 pla-370146245646&amp;cm_id={campaign_id}_{gbid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&amp;roistat=adwords7_g_256645801141_&amp;roistat_referrer=&amp;roistat_referrer=&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACeIwAERreprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGGnZLLa9gPDv5zyja-Z29xqOIGMGRoCtwsQAvD_BwE</a>	11,70%	4 582



№ п/п	Наименование	Инв. номер	Кол-во по бухгалтеру, шт.	Наименование аналога	Стоимость аналога (с учетом НДС), руб.	Источник информации	Затраты на монтаж	Затраты на замещение (без учета НДС), руб.
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П17182	1	AHD Видеокамера Tantos TSc-P4HDf (3.6)*	4 650	<a href="https://market.yandex.ru/offer/c01BQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcv5srwYjbEh0jTx57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-">https://market.yandex.ru/offer/c01BQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcv5srwYjbEh0jTx57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-</a> Z6ouBMFCrxi_0mnYVYEjiueUgx17lkNin bGdSmMqF-yEY%2C&hid=6202209&nid=57155&rs=eJwVyySgDAMhOFBMBKBRaHRFtnmlzWmw3P8AJ06bnX_Xdx7X68ZsjRoj3AySdAIXFRRHGfX7ss8QY61gZEpSo9SLZtE12eGVUkBpctLGvT8bfpIUfPA%2C	11,70%	4 402
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П17616	1	AHD Видеокамера Tantos TSc-P4HDf (3.6)*	4 650	<a href="https://market.yandex.ru/offer/c01BQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcv5srwYjbEh0jTx57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-">https://market.yandex.ru/offer/c01BQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcv5srwYjbEh0jTx57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-</a> Z6ouBMFCrxi_0mnYVYEjiueUgx17lkNin bGdSmMqF-yEY%2C&hid=6202209&nid=57155&rs=eJwVyySgDAMhOFBMBKBRaHRFtnmlzWmw3P8AJ06bnX_Xdx7X68ZsjRoj3AySdAIXFRRHGfX7ss8QY61gZEpSo9SLZtE12eGVUkBpctLGvT8bfpIUfPA%2C	11,70%	4 402
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	1	AHD Видеокамера Tantos TSc-P4HDf (3.6)*	4 650	<a href="https://market.yandex.ru/offer/c01BQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcv5srwYjbEh0jTx57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-">https://market.yandex.ru/offer/c01BQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcv5srwYjbEh0jTx57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-</a> Z6ouBMFCrxi_0mnYVYEjiueUgx17lkNin bGdSmMqF-yEY%2C&hid=6202209&nid=57155&rs=eJwVyySgDAMhOFBMBKBRaHRFtnmlzWmw3P8AJ06bnX_Xdx7X68ZsjRoj3AySdAIXFRRHGfX7ss8QY61gZEpSo9SLZtE12eGVUkBpctLGvT8bfpIUfPA%2C	11,70%	4 402
218	Камера видеонаблюдения Watec	П17572	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE</a>	11,70%	9 905
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE</a>	11,70%	9 905
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	1	Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0	10 464	<a href="https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE">https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&amp;utm_source=google&amp;utm_campaign=270605646&amp;gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE</a>	11,70%	9 905
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	1	XP-388WAI	4 765	<a href="http://www.progress-sb.ru/INTERVISION-ulichnye-videokamery/XP-388WAI-Cvetnaja-ulichnaja-600tv1-HITACHI-obektiv-vario-i.html">http://www.progress-sb.ru/INTERVISION-ulichnye-videokamery/XP-388WAI-Cvetnaja-ulichnaja-600tv1-HITACHI-obektiv-vario-i.html</a>	11,70%	4 511
<b>Итого:</b>								<b>4 064 509</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

#### 10.1.4. Определение затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости

К части оцениваемого движимого 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 оборудования на дату оценки рассчитывается исходя из цены оборудования на дату постановки на баланс, скорректированной индексом изменения цен, соответствующим данному типу оборудования. Расчет стоимости оборудования на дату оценки производился по следующей формуле:

$$C_{\text{вос}} = C_0 \times I$$

где:

$C_0$  – Первоначальная балансовая стоимость;

$I$  – 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<sup>19</sup> Федеральной Службой Государственной Статистики для различных типов оборудования. На данном ресурсе приведены данные по индексам цен до 1 марта 2018 г. На дату оценки Оценщик рассчитывал индекс на основании динамики ежемесячного индекса изменения цен за последний год.

Оценщику не предоставлена информация о переоценке основных средств. Согласно постановлению Правительства от 7 декабря 1996 г. № 1442, на предприятиях для всех форм собственности должна была быть произведена обязательная переоценка на дату 01.01.1997. На основании данного постановления, для части оцениваемых объектов, где дата ввода в эксплуатацию была до даты переоценки, Оценщиком принималась дата ввода 01.01.1997.

На основании п. 7 и 8 ПБУ 6/01, Оценщик исходил из того, что монтаж и сопутствующие затраты включены в балансовую стоимость.

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

$$I = I_{\text{до}} / I_{\text{дп}}$$

где:

$I_{\text{до}}$  – индекс на дату оценки;

$I_{\text{дп}}$  – индекс на дату постановки на баланс.

Табл. 10.1

**Индексы изменения цен<sup>20</sup>**

Наименование подгруппы по ГКС	Дата постановки на баланс	Индекс цен на дату ввода	Индекс цен на дату оценки	Индекс изменения цен
Электрические машины и электрооборудование	24.10.2005	5,0064	13,9392	2,784
Мебель	08.09.1997	1,0594	11,9565	11,286
Мебель	30.09.1993	1,0000	11,9565	11,956
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	01.09.1997	1,0594	11,6107	10,960
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	09.07.1991	1,0000	11,6107	11,611
Мебель	11.05.1981	1,0000	11,9565	11,956
Мебель	30.11.2001	3,1814	11,9565	3,758
Подъемно-транспортное оборудование	30.07.1991	1,0000	10,9862	10,986
Подъемно-транспортное оборудование	24.12.1977	1,0000	10,9862	10,986
Подъемно-транспортное оборудование	30.01.1985	1,0000	10,9862	10,986
Подъемно-транспортное оборудование	30.01.1987	1,0000	10,9862	10,986
Электрические лампы и осветительное оборудование	20.12.1978	1,0000	7,9661	7,966

<sup>19</sup> Источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicators/>

<sup>20</sup> Индексы приведены к 01.01.1997

Наименование подгруппы по ГКС	Дата постановки на баланс	Индекс цен на дату ввода	Индекс цен на дату оценки	Индекс изменения цен
Электрические лампы и осветительное оборудование	30.11.1980	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	30.09.1982	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	26.07.1982	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	20.03.1979	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	28.03.1979	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	30.06.1980	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	17.06.1979	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	01.02.1955	1,0000	7,9661	7,966
Электрические лампы и осветительное оборудование	30.12.2001	3,1877	7,9661	2,499
Изделия из металла	01.09.1997	1,0594	13,6816	12,915
Изделия из металла	25.06.1998	1,0667	13,6816	12,826
Электрические машины и электрооборудование	29.04.1999	1,5930	13,9392	8,750
Электрические машины и электрооборудование	01.09.1997	1,0594	13,9392	13,158
Электрические машины и электрооборудование	01.08.1998	1,0455	13,9392	13,333
Электрические машины и электрооборудование	30.07.1998	1,0582	13,9392	13,173
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	30.01.1999	1,4001	11,6107	8,293
Электрические машины и электрооборудование	11.07.2003	3,6791	13,9392	3,789
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	29.06.1995	1,0000	11,6107	11,611
Электрические машины и электрооборудование	25.06.1998	1,0667	13,9392	13,067
Электрические машины и электрооборудование	25.11.1998	1,2498	13,9392	11,153
Мебель	26.01.2002	3,1173	11,9565	3,836
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	25.06.1998	1,0667	11,6107	10,884
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	15.11.1998	1,2498	11,6107	9,290
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	14.03.1999	1,5362	11,6107	7,558
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	01.01.1999	1,4001	11,6107	8,293
Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	09.01.1999	1,4001	11,6107	8,293

Источник информации: <https://www.fedstat.ru/indicators>; расчеты Оценщика

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

Табл. 10.2

**Расчет затрат на воспроизводство методом индексации балансовой стоимости**

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Наименование подгруппы по ГКС	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	24.10.2005	157 380,17	Электрические машины и электрооборудование	2,784	438 146
4	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	08.09.1997	189 885,36	Мебель	11,286	2 143 046
5	Барная стойка с мойкой.	П3661	30.09.1993	42 130,00	Мебель	11,956	503 706
6	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	01.09.1997	30 185,62	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	330 834
7	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	01.09.1997	27 492,46	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	301 317
8	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	01.09.1997	19 023,57	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	208 498
9	Вытяжка настенная	П7149	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
10	Вытяжка настенная	П7152	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
11	Вытяжка настенная	П7805	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
12	Вытяжка настенная	П7806	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
13	Вытяжка настенная	П7817	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
14	Вытяжка настенная	П7892	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
15	Вытяжка настенная	П7848	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
16	Вытяжка настенная	П7785	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
17	Вытяжка настенная	П7893	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
18	Вытяжка настенная	П7934	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
19	Вытяжка настенная	П7497	09.07.1991	4 889,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	56 775
20	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	01.09.1997	20 501,34	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	224 695
21	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700х10	П8877	01.09.1997	15 870,22	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	173 938
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700х10	П7111	01.09.1997	15 870,22	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	173 938
23	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100х12	П7996	01.09.1997	17 924,79	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	196 456
24	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000х12	П7123	01.09.1997	31 929,23	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	349 944

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Наименование подгруппы по ГКС	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.
25	Вытяжка/потолочная/п/ст.4эт.габ 5600x2	П7124	01.09.1997	52 164,04	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,960	571 718
26	Защитные жалюзи	П7486	11.05.1981	4 779,57	Мебель	11,956	57 145
27	Защитные жалюзи	П7181	11.05.1981	4 779,57	Мебель	11,956	57 145
28	Карниз ночн.зал.	П3644	30.11.2001	3 371,88	Мебель	3,758	12 672
29	Карниз ночн.зал.	П3644	30.11.2001	3 371,88	Мебель	3,758	12 672
30	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	3 371,88	Мебель	3,758	12 672
31	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	3 371,88	Мебель	3,758	12 672
32	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	3 371,88	Мебель	3,758	12 672
35	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	30.07.1991	17 878,66	Подъемно-транспортное оборудование	10,986	196 415
36	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	24.12.1977	13 472,34	Подъемно-транспортное оборудование	10,986	148 007
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	30.01.1985	502 562,85	Подъемно-транспортное оборудование	10,986	5 521 155
38	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	30.01.1985	502 562,85	Подъемно-транспортное оборудование	10,986	5 521 155
39	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.-3	П11516	30.01.1987	505 681,21	Подъемно-транспортное оборудование	10,986	5 555 414
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
47	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	929,61	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	7 405
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	30.09.1982	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
49	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	30.09.1982	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
50	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	26.07.1982	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.03.1979	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Наименование подгруппы по ГКС	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.
56	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
57	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	1 575,17	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	12 548
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
68	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
69	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	1 103,32	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	8 789
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	20.12.1978	5 868,72	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	46 750
71	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	20.12.1978	5 868,72	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	46 750
72	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	20.12.1978	5 868,72	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	46 750
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	3 051,73	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	24 310
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	3 051,73	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	24 310
75	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	3 051,73	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	24 310
76	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	30.06.1980	3 051,73	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	24 310
77	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	17.06.1979	2 910,89	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	23 188
78	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	01.02.1955	1 924,94	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	15 334
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	30.12.2001	30 838,76	Электрические лампы и осветительное оборудование	2,499	77 066

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Наименование подгруппы по ГКС	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.
80	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	30.12.2001	30 838,76	Электрические лампы и осветительное оборудование	2,499	77 066
81	Люстра на 36 светильников с плафонамм.	П01545	30.12.2001	30 838,76	Электрические лампы и осветительное оборудование	2,499	77 066
82	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	01.09.1997	11 350,15	Изделия из металла	12,915	146 587
83	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	25.06.1998	9 617,64	Изделия из металла	12,826	123 356
84	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	01.09.1997	10 728,22	Изделия из металла	12,915	138 555
85	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	01.09.1997	10 728,22	Изделия из металла	12,915	138 555
86	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	01.09.1997	11 350,15	Изделия из металла	12,915	146 587
87	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	01.09.1997	11 905,44	Изделия из металла	12,915	153 759
88	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	01.09.1997	10 117,40	Изделия из металла	12,915	130 666
89	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	01.09.1997	11 905,44	Изделия из металла	12,915	153 759
90	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	29.04.1999	11 395,83	Электрические машины и электрооборудование	8,750	99 714
91	Охранная система на входе	П8343	01.09.1997	51 716,67	Электрические машины и электрооборудование	13,158	680 488
92	Охранно-пожарн.сигнализ.5-бэт.	П8800	01.08.1998	39 538,27	Электрические машины и электрооборудование	13,333	527 164
93	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	01.08.1998	375 000,00	Электрические машины и электрооборудование	13,333	4 999 875
94	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	30.07.1998	24 750,00	Электрические машины и электрооборудование	13,173	326 032
95	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	30.07.1998	50 108,33	Электрические машины и электрооборудование	13,173	660 077
96	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	30.07.1998	42 376,67	Электрические машины и электрооборудование	13,173	558 228
97	Распред.линий.точек освещ.силлов	П7343	30.07.1998	5 658 106,95	Электрические машины и электрооборудование	13,173	74 534 243
102	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	30.01.1999	90 729,27	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	752 418
103	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	11.07.2003	155 204,21	Электрические машины и электрооборудование	3,789	588 069
104	Система видеонаблюдения	П8343	01.08.1998	74 540,96	Электрические машины и электрооборудование	13,333	993 855
105	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	30.07.1998	41 618,33	Электрические машины и электрооборудование	13,173	548 238
106	Система охраны	П8343	30.07.1998	735 783,98	Электрические машины и электрооборудование	13,173	9 692 482
107	Система противопож.защиты	П8343	30.07.1998	865 541,74	Электрические машины и электрооборудование	13,173	11 401 781
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	01.02.1955	2 502,42	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	19 934
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	01.02.1955	2 152,65	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	17 148
112	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	01.02.1955	2 152,65	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	17 148
113	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	01.02.1955	2 502,42	Электрические лампы и осветительное оборудование	7,966	19 934
114	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	29.06.1995	37 048,81	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	11,611	430 174
126	Морозильная камера -18-20	П11541	25.06.1998	11 642,84	Электрические машины и электрооборудование	13,067	152 137
127	Морозильная камера склад	П11544	25.06.1998	16 605,60	Электрические машины и электрооборудование	13,067	216 985
128	Морозильная камера склад	П3924	25.11.1998	42 427,52	Электрические машины и электрооборудование	11,153	473 194
131	Перегородка 2 створки	П01640	26.01.2002	38 058,16	Мебель	3,836	145 991
132	Перегородка 5 створки	П01640	26.01.2002	104 808,91	Мебель	3,836	402 047
133	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	08.09.1997	65 720,16	Мебель	11,286	741 718
134	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	01.09.1997	65 720,16	Мебель	11,286	741 718
136	Холодильная камера -2+8	П7186	25.11.1998	13 108,39	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	121 777

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Наименование подгруппы по ГКС	Индекс изменения цен	Затраты на воспроизводство (без учета НДС), руб.
137	Холодильная камера -2+8	П11539	25.06.1998	65 261,39	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,884	710 305
138	Холодильная камера -2+8	П7079	25.11.1998	14 355,25	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	133 360
139	Холодильная камера -2+8	П7176	25.11.1998	14 594,12	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	135 579
140	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	25.11.1998	22 418,32	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	208 266
141	Холодильная камера заготовка	П7963	25.11.1998	22 418,32	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	208 266
142	Холодильная камера кондит. цех	П7175	15.11.1998	13 133,00	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	122 006
143	Холодильная камера склад	П11542	25.06.1998	29 776,86	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	10,884	324 091
144	Холодильная камера склад	П3923	25.11.1998	27 323,76	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	9,290	253 838
145	Холодильная камера склад	П3953	14.03.1999	28 410,67	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	7,558	214 728
146	Холодильная камера склад	П3952	14.03.1999	28 540,59	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	7,558	215 710
147	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	01.01.1999	67 287,00	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	558 011
148	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	09.01.1999	33 030,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	273 924
149	Холодильный агрегат кладовая	П7867	09.01.1999	33 030,78	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	273 924
150	Холодильный агрегат отд. выпеч. мойка.	П7869	09.01.1999	34 288,54	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	284 355
151	Холодильный агрегат отд. птич. молоко	П7809	09.01.1999	34 288,54	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	284 355
152	Холодильный агрегат отд. тортов.	П7775	09.01.1999	34 288,54	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование	8,293	284 355
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	18.03.1991	5 833,36	Электрические машины и электрооборудование	13,939	81 311
<b>Итого:</b>				<b>11 623 805</b>			<b>139 723 875</b>

Источник информации: расчеты Оценщика



Ниже в таблице приведена сводная таблица затрат на воспроизводство (замещение).

Табл. 10.3

**Затраты на воспроизводство (замещение)**

№ п/п	Метод оценки	Количество позиций	Затраты на воспроизводство/замещение (без учета НДС), руб.
1	Метод индексации балансовой стоимости	129	139 723 875
2	Метод цены однородного объекта	86	4 064 509
<b>Итого:</b>		<b>215</b>	<b>143 788 384</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

**10.1.5. Определение накопленного износа**

Величина накопленного износа машин и оборудования в общем случае определяется как потеря текущей (восстановительной) стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания.

Общий накопленный износ определялся по формуле:

$$I_{\text{н}} = 1 - (1 - I_{\text{э}}) \times (1 - I_{\text{фн}}) \times (1 - I_{\text{ф}})$$

где:

$I_{\text{н}}$  – совокупный накопленный износ;

$I_{\text{э}}$  – экономический (внешнее) износ;

$I_{\text{фн}}$  – функциональное устаревание;

$I_{\text{ф}}$  – 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 оцениваемый 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.

### Определение физического износа

Для определения физического износа движимого имущества применялся линейный метод расчета износа по зависимости между хронологическим возрастом и нормативным сроком службы.

$$I_{\text{фн}} = T_{\text{хр}}/T_{\text{сл}},$$

где:

$I_{\text{фн}}$  – физический износ;

$T_{\text{хр}}$  – хронологический возраст объекта;

$T_{\text{сл}}$  – нормативный срок службы.

В виду отсутствия информации о годах выпуска, в качестве хронологического возраста принимался период с даты постановки на баланс до даты оценки, на основании допущения о том, что имущество приобреталось новым и год постановки на баланс является годом выпуска.

Нормативный срок экономической жизни определялся в программе "СтОФ 5.04" по методу ГКС, отражающему средние реальные сроки службы, или по данным, полученным от поставщиков и эксплуатирующих данного вида оборудование организаций.

Табл. 10.4

#### Нормативные сроки службы

Код ОКОФ	Описание ОКОФ	Нормативный срок службы по ГКС, лет.
143319230	Приборы и аппаратура для систем автоматического пожаротушения и пожарной сигнализации прочие	9
163612313	Наборы мебели для кафе, ресторанов, баров	11
142919529	Оборудование для вентиляционных систем прочее	12
142912131	Компрессоры стационарные	12
142915264	Лифты грузовые специальные	12
143696190	Светильники театральные	10
163697050	Инвентарь хозяйственно-бытового назначения металлический (кроме литого и из жести)	21
143319280	Системы передачи извещений о проникновении и пожаре	9
143319250	Устройства приемно-контрольные охранные и охранно-пожарные	9
143190290	Электрооборудование прочее. не включенное в другие группировки	12
143230020	Аппаратура звуко- и видеозаписывающая, воспроизводящая	12
162930274	Кондиционеры бытовые, электровоздухоохладители	12
142919610	Оборудование холодильное (шкафы, камеры, прилавки и витрины) для предприятий торговли и общественного питания	10
142919552	Вентиляторы центробежные	12
142919611	Шкафы холодильные	10
142912150	Насосы вакуумные механические	9
143120390	Щиты распределительные, пульты управления, шкафы распределительные и устройства прочие, оснащенные переключателями для контроля и распределения электроэнергии, на напряжение не более 1000 В	14
143692010	Инструменты музыкальные струнные и язычковые (рояли, пианино, органы, арфы, скрипки, альты, виолончели, контрабасы, баяны и прочие)	10
143319256	Устройства приемно-контрольные охранные и охранно-пожарные комбинированные	9

Источник информации: программа СтОФ 5.04;

Для основных средств с показателем физического износа выше 80 %, начисленного в соответствии с вышеизложенной методикой, физический износ принят равным 80 %, поскольку даже по истечении эффективного срока службы, при условии его своевременного технического обслуживания, имущество сохраняет свои потребительские свойства.

Для части позиций оцениваемого движимого имущества отсутствует информация о дате ввода в эксплуатацию и дате выпуска. Таким образом, оценщик счел верным для данных позиций принять физический износ согласно экспертной шкале состояния имущества на основании

информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной в ходе проведения визуального осмотра:

- Для оборудования физический износ принимался согласно "удовлетворительному" состоянию и составляет - 60%
- Для предметов мебели и декора, а также приборов освещения физический износ принимался согласно "хорошему" состоянию и составляет - 35%

Табл. 10.5

#### *Экспертная шкала состояния имущества*

Состояние оборудования	Общая характеристика технического состояния	Физический износ, %	Физический износ принятый
Очень хорошее	Новое или практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	0-15	-
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20-35	35%
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	40-60	60%
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	65-80	80%
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	85-90	-
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	95-100	-

*Источник информации: "Оценка рыночной стоимости машин и оборудования", изд. "Дело", Москва, 1998 г. Ответственный редактор д.э.н., профессор В. Рутгайзер.*

### Определение функционального устаревания

Функциональный износ – потеря стоимости в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования.

Существуют два основных признака функционального износа.

**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 износа 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.

В рамках настоящего отчета функционального устаревания не наблюдается.

### Расчет внешнего износа

Внешний износ - это потеря стоимости, вызванное 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.

В рамках настоящего отчета внешний износ не рассчитывался.

#### 10.1.6. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Стоимость в рамках затратного подхода рассчитывается по следующей формуле:

$$C_3 = C_{до} \times (1 - I_N),$$

---

где:

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

$C_{до}$  – затраты на воспроизводство/замещение;

$I_n$  – совокупный накопленный износ;

Определение стоимости движимого имущества, входящего в состав объекта оценки в рамках затратного подхода приведено в таблице ниже.

Draft

Табл. 10.6

## Расчет стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Код ОКОФ	Затраты на производство/замещение (без учета НДС), руб.	Нормативный срок службы, лет	Срок службы с даты ввода до даты оценки, лет	Физический износ от даты ввода/договора	Физический износ экспертный	Физический износ принятый	Физический износ	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	24.10.2005	143319230	438 146	9	13	80%	-	80%	80%	87 629	
4	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	08.09.1997	163612313	2 143 046	11	21	80%	-	80%	80%	428 609	
5	Барная стойка с мойкой.	П3661	30.09.1993	163612313	503 706	11	25	80%	-	80%	80%	100 741	
6	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	01.09.1997	142919529	330 834	12	21	80%	-	80%	80%	66 167	
7	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	01.09.1997	142919529	301 317	12	21	80%	-	80%	80%	60 263	
8	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	01.09.1997	142919529	208 498	12	21	80%	-	80%	80%	41 700	
9	Вытяжка настенная	П7149	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
10	Вытяжка настенная	П7152	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
11	Вытяжка настенная	П7805	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
12	Вытяжка настенная	П7806	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
13	Вытяжка настенная	П7817	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
14	Вытяжка настенная	П7892	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
15	Вытяжка настенная	П7848	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
16	Вытяжка настенная	П7785	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
17	Вытяжка настенная	П7893	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
18	Вытяжка настенная	П7934	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
19	Вытяжка настенная	П7497	09.07.1991	142919529	56 775	12	27	80%	-	80%	80%	11 355	
20	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	01.09.1997	142919529	224 695	12	21	80%	-	80%	80%	44 939	
21	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700х10	П8877	01.09.1997	142919529	173 938	12	21	80%	-	80%	80%	34 788	
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700х10	П7111	01.09.1997	142919529	173 938	12	21	80%	-	80%	80%	34 788	
23	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100х12	П7996	01.09.1997	142919529	196 456	12	21	80%	-	80%	80%	39 291	
24	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000х12	П7123	01.09.1997	142919529	349 944	12	21	80%	-	80%	80%	69 989	
25	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600х2	П7124	01.09.1997	142919529	571 718	12	21	80%	-	80%	80%	114 344	
26	Защитные жалюзи	П7486	11.05.1981	163612313	57 145	11	37	80%	-	80%	80%	11 429	
27	Защитные жалюзи	П7181	11.05.1981	163612313	57 145	11	37	80%	-	80%	80%	11 429	
28	Карниз ночн.зал.	П3644	30.11.2001	163612313	12 672	11	17	80%	-	80%	80%	2 534	
29	Карниз ночн.зал.	П3644	30.11.2001	163612313	12 672	11	17	80%	-	80%	80%	2 534	
30	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	163612313	12 672	11	17	80%	-	80%	80%	2 534	
31	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	163612313	12 672	11	17	80%	-	80%	80%	2 534	
32	Карниз ночн.зала.	П3644	30.11.2001	163612313	12 672	11	17	80%	-	80%	80%	2 534	
33	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	28.10.2002	142912131	256 815	12	16	80%	-	80%	80%	51 363	
34	Компрессор SA-450	П01752	18.03.1991	142912131	90 907	12	27	80%	-	80%	80%	18 181	
35	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	30.07.1991	142915264	196 415	12	27	80%	-	80%	80%	39 283	
36	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г\П 500 КГ.	П11517	24.12.1977	142915264	148 007	12	41	80%	-	80%	80%	29 601	
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11514	30.01.1985	142915264	5 521 155	12	33	80%	-	80%	80%	1 104 231	
38	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ.	П11515	30.01.1985	142915264	5 521 155	12	33	80%	-	80%	80%	1 104 231	
39	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г\П 500 КГ. -3	П11516	30.01.1987	142915264	5 555 414	12	31	80%	-	80%	80%	1 111 083	
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	143696190	12 548	10	40	80%	-	80%	80%	2 510	
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Код ОКОФ	Затраты на производство/замещение (без учета НДС), руб.	Нормативный срок службы, лет	Срок службы с даты ввода до даты оценки, лет	Износ от даты ввода/договора	Физический износ	Экспертный износ	Физический износ принятый	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	
47	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	30.11.1980	143696190	7 405	10	38	80%	-	80%	80%	1 481	
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	30.09.1982	143696190	12 548	10	36	80%	-	80%	80%	2 510	
49	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	30.09.1982	143696190	12 548	10	36	80%	-	80%	80%	2 510	
50	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	26.07.1982	143696190	12 548	10	36	80%	-	80%	80%	2 510	
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.03.1979	143696190	12 548	10	39	80%	-	80%	80%	2 510	
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	143696190	12 548	10	39	80%	-	80%	80%	2 510	
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	143696190	12 548	10	40	80%	-	80%	80%	2 510	
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	143696190	12 548	10	40	80%	-	80%	80%	2 510	
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	20.12.1978	143696190	12 548	10	40	80%	-	80%	80%	2 510	
56	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	143696190	12 548	10	39	80%	-	80%	80%	2 510	
57	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	28.03.1979	143696190	12 548	10	39	80%	-	80%	80%	2 510	
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
68	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
69	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	20.12.1978	143696190	8 789	10	40	80%	-	80%	80%	1 758	
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	20.12.1978	143696190	46 750	10	40	80%	-	80%	80%	9 350	
71	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	20.12.1978	143696190	46 750	10	40	80%	-	80%	80%	9 350	
72	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	20.12.1978	143696190	46 750	10	40	80%	-	80%	80%	9 350	
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	143696190	24 310	10	38	80%	-	80%	80%	4 862	
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	143696190	24 310	10	38	80%	-	80%	80%	4 862	
75	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	30.06.1980	143696190	24 310	10	38	80%	-	80%	80%	4 862	
76	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	30.06.1980	143696190	24 310	10	38	80%	-	80%	80%	4 862	
77	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	17.06.1979	143696190	23 188	10	39	80%	-	80%	80%	4 638	
78	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	01.02.1955	143696190	15 334	10	63	80%	-	80%	80%	3 067	
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	30.12.2001	143696190	77 066	10	17	80%	-	80%	80%	15 413	
80	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	30.12.2001	143696190	77 066	10	17	80%	-	80%	80%	15 413	
81	Люстра на 36 светильников с плафонамм.	П01545	30.12.2001	143696190	77 066	10	17	80%	-	80%	80%	15 413	
82	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	01.09.1997	163697050	146 587	21	21	80%	-	80%	80%	29 317	
83	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	25.06.1998	163697050	123 356	21	20	80%	-	80%	80%	24 671	
84	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	01.09.1997	163697050	138 555	21	21	80%	-	80%	80%	27 711	

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Код ОКОФ	Затраты на производство/замещение (без учета НДС), руб.	Нормативный срок службы, лет	Срок службы с даты ввода до даты оценки, лет	Физический износ от даты ввода/договора	Физический износ экспертный	Физический износ принятый	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.
85	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 10	П8881	01.09.1997	163697050	138 555	21	21	80%	-	80%	80%	27 711
86	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	01.09.1997	163697050	146 587	21	21	80%	-	80%	80%	29 317
87	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	01.09.1997	163697050	153 759	21	21	80%	-	80%	80%	30 752
88	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	01.09.1997	163697050	130 666	21	21	80%	-	80%	80%	26 133
89	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	01.09.1997	163697050	153 759	21	21	80%	-	80%	80%	30 752
90	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	29.04.1999	143319280	99 714	9	19	80%	-	80%	80%	19 943
91	Охранная система на входе	П8343	01.09.1997	143319250	680 488	9	21	80%	-	80%	80%	136 098
92	Охранно-пожарн.сигнализ.5-бэт.	П8800	01.08.1998	143319250	527 164	9	20	80%	-	80%	80%	105 433
93	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	01.08.1998	143319250	4 999 875	9	20	80%	-	80%	80%	999 975
94	Пожарно-охран.сигнал.антресоля 3эт.	П7926	30.07.1998	143319280	326 032	9	20	80%	-	80%	80%	65 206
95	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	30.07.1998	143319280	660 077	9	20	80%	-	80%	80%	132 015
96	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	30.07.1998	143319280	558 228	9	20	80%	-	80%	80%	111 646
97	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	30.07.1998	143190290	74 534 243	12	20	80%	-	80%	80%	14 906 849
98	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	143230020	17 512	12	10	80%	-	80%	80%	3 502
99	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	143230020	17 512	12	10	80%	-	80%	80%	3 502
100	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	143230020	17 512	12	10	80%	-	80%	80%	3 502
101	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	11.11.2008	143230020	17 512	12	10	80%	-	80%	80%	3 502
102	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	30.01.1999	142919529	752 418	12	19	80%	-	80%	80%	150 484
103	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	11.07.2003	143230020	588 069	12	15	80%	-	80%	80%	117 614
104	Система видеонаблюдения	П8343	01.08.1998	143230020	993 855	12	20	80%	-	80%	80%	198 771
105	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	30.07.1998	143230020	548 238	12	20	80%	-	80%	80%	109 648
106	Система охраны	П8343	30.07.1998	143319280	9 692 482	9	20	80%	-	80%	80%	1 938 496
107	Система противопож.защиты	П8343	30.07.1998	143319280	11 401 781	9	20	80%	-	80%	80%	2 280 356
108	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	25.07.2007	162930274	20 163	12	11	80%	-	80%	80%	4 033
109	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	24.07.2007	162930274	14 152	12	11	80%	-	80%	80%	2 830
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	01.02.1955	143696190	19 934	10	63	80%	-	80%	80%	3 987
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	01.02.1955	143696190	17 148	10	63	80%	-	80%	80%	3 430
112	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	01.02.1955	143696190	17 148	10	63	80%	-	80%	80%	3 430
113	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	01.02.1955	143696190	19 934	10	63	80%	-	80%	80%	3 987
114	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	29.06.1995	142919610	430 174	10	23	80%	-	80%	80%	86 035
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
121	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
122	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	01.02.1955	143696190	14 263	10	63	80%	-	80%	80%	2 853
123	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	12.01.2003	142919552	186 028	12	15	80%	-	80%	80%	37 206
124	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д.щит	П01730	25.03.2002	142919552	234 023	12	16	80%	-	80%	80%	46 805
125	Вентилятор канальный КВКЕ-250	П01729	12.01.2003	142919552	4 047	12	15	80%	-	80%	80%	809
126	Морозильная камера -18-20	П11541	25.06.1998	142919611	152 137	10	20	80%	-	80%	80%	30 427

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Код ОКОФ	Затраты на производство/замещение (без учета НДС), руб.	Нормативный срок службы, лет	Срок службы с даты ввода до даты оценки, лет	Физический износ от даты ввода/договора	Физический износ экспертный	Физический износ принятый	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.
127	Морозильная камера склад	П11544	25.06.1998	142919611	216 985	10	20	80%	-	80%	80%	43 397
128	Морозильная камера склад	П3924	25.11.1998	142919611	473 194	10	20	80%	-	80%	80%	94 639
129	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	26.12.2008	142912150	38 061	9	10	80%	-	80%	80%	7 612
130	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	30.12.2001	142912150	40 951	9	17	80%	-	80%	80%	8 190
131	Перегородка 2 створки	П01640	26.01.2002	163612313	145 991	11	16	80%	-	80%	80%	29 198
132	Перегородка 5 створки	П01640	26.01.2002	163612313	402 047	11	16	80%	-	80%	80%	80 409
133	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	08.09.1997	163612313	741 718	11	21	80%	-	80%	80%	148 344
134	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	01.09.1997	163612313	741 718	11	21	80%	-	80%	80%	148 344
135	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	30.07.1998	143190290	27 227	12	20	80%	-	80%	80%	5 445
136	Холодильная камера -2+8	П7186	25.11.1998	142919610	121 777	10	20	80%	-	80%	80%	24 355
137	Холодильная камера -2+8	П11539	25.06.1998	142919610	710 305	10	20	80%	-	80%	80%	142 061
138	Холодильная камера -2+8	П7079	25.11.1998	142919610	133 360	10	20	80%	-	80%	80%	26 672
139	Холодильная камера -2+8	П7176	25.11.1998	142919610	135 579	10	20	80%	-	80%	80%	27 116
140	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	25.11.1998	142919610	208 266	10	20	80%	-	80%	80%	41 653
141	Холодильная камера заготовка	П7963	25.11.1998	142919610	208 266	10	20	80%	-	80%	80%	41 653
142	Холодильная камера кондит.цех	П7175	15.11.1998	142919610	122 006	10	20	80%	-	80%	80%	24 401
143	Холодильная камера склад	П11542	25.06.1998	142919610	324 091	10	20	80%	-	80%	80%	64 818
144	Холодильная камера склад	П3923	25.11.1998	142919610	253 838	10	20	80%	-	80%	80%	50 768
145	Холодильная камера склад	П3953	14.03.1999	142919610	214 728	10	19	80%	-	80%	80%	42 946
146	Холодильная камера склад	П3952	14.03.1999	142919610	215 710	10	19	80%	-	80%	80%	43 142
147	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	01.01.1999	142919610	558 011	10	19	80%	-	80%	80%	111 602
148	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	09.01.1999	142919610	273 924	10	19	80%	-	80%	80%	54 785
149	Холодильный агрегат кладовая	П7867	09.01.1999	142919610	273 924	10	19	80%	-	80%	80%	54 785
150	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	09.01.1999	142919610	284 355	10	19	80%	-	80%	80%	56 871
151	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	09.01.1999	142919610	284 355	10	19	80%	-	80%	80%	56 871
152	Холодильный агрегат отд.тортов.	П7775	09.01.1999	142919610	284 355	10	19	80%	-	80%	80%	56 871
153	Бра 2х ламповая	П8669	-	143696190	18 032	10	-	-	60%	60%	60%	7 213
154	Бра 2х рожковая	П8802	-	143696190	9 016	10	-	-	60%	60%	60%	3 606
155	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	-	143696190	36 064	10	-	-	60%	60%	60%	14 426
156	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	-	143696190	11 946	10	-	-	60%	60%	60%	4 778
157	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	-	143696190	18 032	10	-	-	60%	60%	60%	7 213
158	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	-	143696190	23 892	10	-	-	60%	60%	60%	9 557
159	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	-	143696190	11 946	10	-	-	60%	60%	60%	4 778
160	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	-	143696190	27 048	10	-	-	60%	60%	60%	10 819
161	Бра настенное, 2х рожковое	П8559- П8561	-	143696190	27 048	10	-	-	60%	60%	60%	10 819
162	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	-	143696190	63 113	10	-	-	60%	60%	60%	25 245
163	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	-	143696190	45 081	10	-	-	60%	60%	60%	18 032



№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Код ОКОФ	Затраты на воспроизводство/замещение (без учета НДС), руб.	Нормативный срок службы, лет	Срок службы с даты ввода до даты оценки, лет	Физический износ от даты ввода/договора	Физический износ экспертный	Физический износ принятый	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.
164	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	-	143696190	9 016	10	-	-	60%	60%	60%	3 606
165	Вазон уличный декоративный	П8800	-	163612313	55 814	11	-	-	35%	35%	35%	36 279
166	Зеркало арочное в раме	П01606	-	163612313	2 220	11	-	-	35%	35%	35%	1 443
167	Зеркало арочное в раме	П3653	-	163612313	2 220	11	-	-	35%	35%	35%	1 443
168	Зеркало настенное	П8421, П8423	-	163612313	4 441	11	-	-	35%	35%	35%	2 887
169	Зеркало настенное	П8484, П8493	-	163612313	6 661	11	-	-	35%	35%	35%	4 330
170	Зеркало настенное	П7429	-	163612313	19 983	11	-	-	35%	35%	35%	12 989
171	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	-	163612313	10 381	11	-	-	35%	35%	35%	6 748
172	Камин декоративный	П7533	-	163612313	118 644	11	-	-	35%	35%	35%	77 119
173	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	-	143696190	66 102	10	-	-	35%	35%	35%	42 966
174	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	-	143696190	238 729	10	-	-	35%	35%	35%	155 174
175	Люстра потолочная	П7546	-	143696190	430 508	10	-	-	35%	35%	35%	279 830
176	Люстра-светильник	П8425	-	143696190	33 051	10	-	-	35%	35%	35%	21 483
177	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000Р-АРР32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	-	143319250	8 823	9	-	-	60%	60%	60%	3 529
178	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	-	143120390	186 441	14	-	-	60%	60%	60%	74 576
179	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	-	163612313	3 481	11	-	-	35%	35%	35%	2 263
180	Рояль "Я. Беккер С. Петербург" белый	П7704	-	143692010	673 559	10	-	-	35%	35%	35%	437 813
181	Светильник настенный	П7547	-	143696190	117 209	10	-	-	35%	35%	35%	76 186
182	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	-	163612313	161 017	11	-	-	35%	35%	35%	104 661
183	Стекланные панели потолка	П7475	-	163612313	3 458	11	-	-	35%	35%	35%	2 248
184	Стойка барная, каменная	П3660	-	163612313	18 178	11	-	-	35%	35%	35%	11 816
185	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	-	163612313	38 136	11	-	-	35%	35%	35%	24 788
186	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	-	163612313	1 483	11	-	-	35%	35%	35%	964
187	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	-	163612313	15 000	11	-	-	35%	35%	35%	9 750
188	Фонтан декоративный	П7703	-	163612313	110 161	11	-	-	35%	35%	35%	71 605
189	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	-	143319256	40 042	9	-	-	60%	60%	60%	16 017
190	Щит силовой распределительный	П8981	-	143120390	28 912	14	-	-	60%	60%	60%	11 565
191	Щит управления холодильной камерой	П7774	-	143120390	5 207	14	-	-	60%	60%	60%	2 083
192	Щит управления холодильной камерой	П8080	-	143120390	5 207	14	-	-	60%	60%	60%	2 083
197	Видеокамера	П8432	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
198	Видеокамера	П8439	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	-	143230020	6 259	12	-	-	60%	60%	60%	2 504
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	18.03.1991	143230020	81 311	12	27	80%	60%	60%	32 524	
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	-	143230020	10 044	12	-	-	60%	60%	60%	4 018
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	-	143230020	39 987	12	-	-	60%	60%	60%	15 995
203	Камера видеонаблюдения	П8180	-	143230020	19 993	12	-	-	60%	60%	60%	7 997

№ п/п	Наименование	Инв. номер	Дата постановки на баланс	Код ОКОФ	Затраты на воспроизводство/ замещение (без учета НДС), руб.	Нормативный срок службы, лет	Срок службы с даты ввода до даты оценки, лет	Физический износ от даты ввода/договора	Физический износ экспертный	Физический износ принятый	Накопленный износ	Стоимость в рамках затратного подхода (без учета НДС), руб.
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LN	П11538	-	143230020	19 993	12	-	-	60%	60%	60%	7 997
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LN	П7834	-	143230020	19 993	12	-	-	60%	60%	60%	7 997
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LN	П7918	-	143230020	19 993	12	-	-	60%	60%	60%	7 997
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LN	П8142	-	143230020	7 197	12	-	-	60%	60%	60%	2 879
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	-	143230020	8 519	12	-	-	60%	60%	60%	3 408
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	-	143230020	4 582	12	-	-	60%	60%	60%	1 833
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	-	143230020	4 582	12	-	-	60%	60%	60%	1 833
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	-	143230020	4 582	12	-	-	60%	60%	60%	1 833
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	-	143230020	4 402	12	-	-	60%	60%	60%	1 761
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	-	143230020	4 402	12	-	-	60%	60%	60%	1 761
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	-	143230020	4 402	12	-	-	60%	60%	60%	1 761
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	-	143230020	9 905	12	-	-	60%	60%	60%	3 962
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	-	143230020	4 511	12	-	-	60%	60%	60%	1 804
<b>Итого:</b>					<b>143 788 384</b>							<b>29 900 154</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, стоимость движимого имущества, входящего в состав объекта оценки, определенная в рамках затратного подхода, составляет округленно<sup>21</sup> (без учета НДС):

**29 900 154 руб.**

**(Двадцать девять миллионов девятьсот тысяч сто пятьдесят четыре) руб.**

<sup>21</sup> Все расчеты в настоящем разделе производились с округлением до рублей.

---

## **11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ ДЛЯ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА**

Основываясь на трех подходах к оценке (сравнительном, доходном и затратном), Оценщик получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом их 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.

### **Краткая характеристика затратного подхода**

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и сравнительному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения

стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

Расхождение промежуточных результатов обусловлено различием методологии в подходах.

Стоимость единого объекта недвижимого имущества определена с учетом неотделимых улучшений, необходимых для нормального функционирования объектов недвижимого имущества.

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:

- для единого объекта недвижимости:
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, – 30 %;
  - стоимость, определенная доходным подходом, – 70 %;
  - стоимость, определенная затратным подходом, – 0 %.
- для движимого имущества (отделимых и неотделимых улучшений единого объекта оценки):
  - стоимость, определенная сравнительным подходом, – 0 %;
  - стоимость, определенная доходным подходом, – 0 %;
  - стоимость, определенная затратным подходом, – 100 %.

Согласование результатов расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости, приведено в таблице ниже.

Табл. 11.1

**Согласование результатов расчета рыночной стоимости единого объекта недвижимости**

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход	Комментарий	Доходный подход	Комментарий	Затратный подход	Комментарий
		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)		Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	
1	Достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере		
2	Достоверность и достаточность информации об объектах-аналогах, используемых в расчетах	1	Соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере		
3	Соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации	0	Объект оценки относится к типичным доходприносящим объектам, для которых доходный подход является основным	1	Соответствует в полной мере		
4	Соответствие типу объекта и характеру его использования	0	подходом, используемым для определения стоимости	1	Соответствует в полной мере		
5	Соответствие цели и	0		1	Соответствует в полной мере		

№ п/п	Наименование характеристики	Сравнительный подход Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Доходный подход		Затратный подход	
				Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий	Степень соответствия критерию (соответствует – 1, не соответствует – 0)	Комментарий
	назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости						
6	Способность учитывать действительные намерения покупателя	0		1	Соответствует в полной мере		
7	Способность учитывать конъюнктуру рынка	0		1	Сделки по аренде систематичны, цены сделок соответствуют рыночным данным		
8	Соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка	1	Соответствует среднерыночному диапазону	1	Соответствует среднерыночному диапазону		
9	Способность учитывать текущее техническое состояние	1	Не соответствует в полной мере	1	Соответствует в полной мере		
Сумма положительных критериев в рамках каждого из подходов		4		9			
Общая сумма положительных критериев		13					
<b>Доля положительных критериев в рамках каждого из подходов в общей сумме положительных критериев (округленно)</b>		<b>30%</b>		<b>70%</b>			

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 11.2

### Согласование результатов расчета рыночной стоимости недвижимого имущества и неотделимых улучшений

Наименование объекта	Подходы	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.	Весовой коэффициент, %	Итоговые результаты (без учета НДС), руб.
Единый объект недвижимости	Сравнительный	2 486 445 763	30%	745 934 000
	Доходный	2 041 742 063	70%	1 429 220 000
	Затратный	Не применялся	0%	Не применялся
	<b>Итого:</b>		<b>100%</b>	<b>2 175 000 000</b>
в том числе:				
Движимое имущество (неотделимые улучшения)	Сравнительный	Не применялся	0%	Не применялся
	Доходный	Не применялся	0%	Не применялся
	Затратный	27 502 802	100%	27 502 802
	<b>Итого:</b>		<b>100%</b>	<b>27 502 802</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

В рамках данного Отчета при оценке движимого имущества (отделимые улучшения), входящего в состав объекта оценки, Оценщиком был применен только затратный подход. Расчеты в рамках доходного и сравнительного подходов не проводились. Таким образом, взвешивание применяемых подходов не требуется. Результатам, полученным в рамках затратного подхода, присвоен вес 100%. Результаты согласования определения рыночной стоимости движимого имущества (отделимые улучшения), входящего в состав Объекта оценки приведены в таблице ниже.

**Согласование результатов расчета рыночной стоимости движимого имущества  
(отделимые улучшения)**

Наименование объекта	Подходы	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.		Итоговые результаты (с учетом НДС), руб.
			%	
Движимое имущество (оборудование)	Сравнительный	Не применялся	0%	Не применялся
	Доходный	Не применялся	0%	Не применялся
	Затратный	2 397 352	100%	2 397 352
	<b>Итого:</b>		<b>100%</b>	<b>2 397 352</b>

Источник информации: расчеты Оценщика

Для определения стоимости земельного участка Оценщик кадастровую стоимость земельного участка, равную 517 183 409,16 руб. скорректировал на состав передаваемых прав, так как оцениваемый земельный участок принадлежит арендатору на праве долгосрочной аренды (корректировку на состав передаваемых прав земельного участка см. Табл. 7.18). Таким образом, стоимость земельного участка составила 449 949 566 руб.

При определении рыночной стоимости здания, из итоговой стоимости единого объекта недвижимости вычиталась рыночная стоимость неотделимых улучшений и стоимость земельного участка.

Ниже представлен расчет рыночной стоимости объектов, входящих в состав объекта оценки.

**Итоговая рыночная стоимость объектов оценки**

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1	Здание общей площадью 9 973,2 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001046:1026, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Арбат д. 2/1	77:01:0001046:1026	1 697 547 632
2	Право долгосрочной аренды на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7), общая площадь 3 366 кв. м. Кадастровый номер: 77:01:0001046:36	77:01:0001046:36	449 949 566
<b>Неотделимые улучшения</b>			
3	Автоматическая пожарная сигнализация	П8343	87 629
4	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8858	66 167
5	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800х	П8857	60 263
6	Вытяжка настен.2эт габ 1900х100х500	П8835	41 700
7	Вытяжка настенная	П7149	11 355
8	Вытяжка настенная	П7152	11 355
9	Вытяжка настенная	П7805	11 355
10	Вытяжка настенная	П7806	11 355
11	Вытяжка настенная	П7817	11 355
12	Вытяжка настенная	П7892	11 355
13	Вытяжка настенная	П7848	11 355
14	Вытяжка настенная	П7785	11 355
15	Вытяжка настенная	П7893	11 355
16	Вытяжка настенная	П7934	11 355
17	Вытяжка настенная	П7497	11 355
18	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800х1200х50	П8884	44 939
19	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700х10	П8877	34 788
20	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700х10	П7111	34 788
21	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100х12	П7996	39 291
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000х12	П7123	69 989
23	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600х2	П7124	114 344
24	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	П11513	39 283
25	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ Г П 500 КГ.	П11517	29 601
26	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г П 500 КГ.	П11514	1 104 231
27	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г П 500 КГ.	П11515	1 104 231
28	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ Г П 500 КГ.-3	П11516	1 111 083
29	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
30	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7433	1 481
31	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8578	1 481
32	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1 481
33	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8582	1 481
34	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
35	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
36	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8425	1 481
37	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П8425	2 510
38	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	2 510
39	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	П7504	2 510
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
41	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
42	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
43	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
44	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
45	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
46	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7531	2 510
47	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
48	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
49	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
50	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧЕШСК.ХРУСТАЛЬН.	П8980	1 758
51	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
52	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
53	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
54	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
55	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
56	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
57	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П8980	1 758
59	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7428	9 350
60	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	9 350
61	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7511	9 350
62	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
63	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
64	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7710	4 862
65	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	П7710	4 862
66	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	П7541	4 638
67	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	П7504	3 067
68	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
69	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
70	Люстра на 36 светильников с плафонами.	П01545	15 413
71	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	П8867	29 317
72	Напольный сливной трап 2эт габ 1000х40	П8867	24 671
73	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	П8867	27 711
74	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	П8881	27 711
75	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	П8867	29 317
76	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 20	П8867	30 752
77	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 13	П8867	26 133
78	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 20	П8867	30 752
79	Охр.пож.сигн.в маг.кулинария.	П8278	19 943
80	Охранная система на входе	П8343	136 098
81	Охранно-пожарн.сигнализ.5-6эт.	П8800	105 433
82	Охранно-пожарн.сигнализ.ресторана	П8343	999 975
83	Пожарно-охран.сигнал.антресоль 3эт.	П7926	65 206
84	Пожарно-охран.сигнал.заготовка	П7926	132 015
85	Пожарно-охран.сигнал.конд.цех.	П7166	111 646
86	Распред.линий.точек освещ.силов	П7343	14 906 849
87	Система вентиляции в маг.кулина	П8800	150 484
88	Система видеонаблюд.на складах и произ	П7185	117 614
89	Система видеонаблюдения	П8343	198 771
90	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	П8343	109 648
91	Система охраны	П8343	1 938 496
92	Система противопож.защиты	П8343	2 280 356
93	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	3 987
94	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	3 430
95	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8496	3 987
96	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ.БРОНЗОЙ	П8497	3 430
97	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
98	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
99	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
100	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
101	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
102	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
103	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8669	2 853
104	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	П8802	2 853
105	Холодильная установка магазин кулинари	П8145	111 602
106	Бра 2х ламповая	П8669	7 213

№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
107	Бра 2х рожковая	П8802	3 606
108	Бра настенное две лампы	П8485, П8486, П8490, П8491	14 426
109	Бра настенное зеленое с одной лампой	П8471, П8472	4 778
110	Бра настенное с двумя лампами-свечками	П8421	7 213
111	Бра настенное, 1 рожковое	П8980	9 557
112	Бра настенное, 1 рожковое	П8562	4 778
113	Бра настенное, 2х рожковое	П8577	10 819
114	Бра настенное, 2х рожковое	П8559-П8561	10 819
115	Бра настенное, 2х рожковое	П8570	25 245
116	Бра настенное, 2х рожковое	П8579	18 032
117	Бра настенное, 2х рожковое	П8582	3 606
118	Вазон уличный декоративный	П8800	36 279
119	Зеркало арочное в раме	П01606	1 443
120	Зеркало арочное в раме	П3653	1 443
121	Зеркало настенное	П8421, П8423	2 887
122	Зеркало настенное	П8484, П8493	4 330
123	Зеркало настенное	П7429	12 989
124	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	П8566	6 748
125	Камин декоративный	П7533	77 119
126	Люстра бронзовая 12 ламповая	П7504	42 966
127	Люстра подвесная хрусталь 24 ламп-свечек	П8474 - П8476	155 174
128	Люстра потолочная	П7546	279 830
129	Люстра-светильник	П8425	21 483
130	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЛ, С2000P-APP32, С2000-РПИ, ИБП Accordtec	П7604	3 529
131	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	П8583	74 576
132	Решетка декоративная потолочная полукруглая	П8484	2 263
133	Рояль "Я. Беккеръ С. Петербургъ" белый	П7704	437 813
134	Светильник настенный	П7547	76 186
135	Скульптура гипс женщина с венком	П8477, П8478	104 661
136	Стеклые панели потолка	П7475	2 248
137	Стойка ограждения мраморная, декоративная	П8564	24 788
138	Столб декоративный со стеклянной столешницей	П01534	964
139	Фонарь уличный настенный декоративный	П8801	9 750
140	Фонтан декоративный	П7703	71 605
141	Щит силовой распределительный	П8981	11 565
142	Щит управления холодильной камерой	П7774	2 083
143	Щит управления холодильной камерой	П8080	2 083
144	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	П8395	-
145	Энкаустика (мраморное пано)	П8501	-
146	Энкаустика (мраморное пано)	П8502	-
147	Энкаустика (мраморное пано)	П8503	-
<b>Отделимые улучшения</b>			
148	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр.ст	П8968	428 609
149	Барная стойка с мойкой.	П3661	100 741
150	Защитные жалюзи	П7486	11 429
151	Защитные жалюзи	П7181	11 429
152	Карниз ночн.зал.	П3644	2 534
153	Карниз ночн.зал.	П3644	2 534
154	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
155	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
156	Карниз ночн.зала.	П3644	2 534
157	Компрессор DGSY-4000 AWM	П01732	51 363
158	Компрессор SA-450	П01752	18 181
159	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
160	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
161	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
162	Сетевая тв камера Axis-210	П8279	3 502
163	Сплит-система HITACHI RAS/RAC -24CH 7 бух.	П01733	4 033
164	Сплит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	П3928	2 830
165	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	П7189	86 035
166	Вентилятор RDN-710 K2 в комплексе с ре	П3916	37 206
167	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект.д\щит	П01730	46 805
168	Вентилятор канальный KVKE-250	П01729	809
169	Морозильная камера -18-20	П11541	30 427
170	Морозильная камера склад	П11544	43 397
171	Морозильная камера склад	П3924	94 639
172	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	П01727	7 612
173	Насос WILO TOP Z 40/7 3*380v	П01728	8 190
174	Перегородка 2 створки	П01640	29 198
175	Перегородка 5 створки	П01640	80 409



№ п/п	Наименование	Кадастровый/Инв. номер	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
176	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол-кори	П8966	148 344
177	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	П3610	148 344
178	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	П7341	5 445
179	Холодильная камера -2+8	П7186	24 355
180	Холодильная камера -2+8	П11539	142 061
181	Холодильная камера -2+8	П7079	26 672
182	Холодильная камера -2+8	П7176	27 116
183	Холодильная камера заготовка	П7988, П7989	41 653
184	Холодильная камера заготовка	П7963	41 653
185	Холодильная камера кондит.цех	П7175	24 401
186	Холодильная камера склад	П11542	64 818
187	Холодильная камера склад	П3923	50 768
188	Холодильная камера склад	П3953	42 946
189	Холодильная камера склад	П3952	43 142
190	Холодильный агрегат экспедиция	П7714	54 785
191	Холодильный агрегат кладовая	П7867	54 785
192	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	П7869	56 871
193	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	П7809	56 871
194	Холодильный агрегат отд.торгов.	П7775	56 871
195	Стойка барная, каменная	П3660	11 816
196	Шлагбаум подъемный с эл. приводом	П8583	16 017
197	Видеокамера	П8432	3 962
198	Видеокамера	П8439	3 962
199	Видеокамера Watec WAT-202D	П8495	2 504
200	Видеокамера "Панасоник"	П01586	32 524
201	Веб-камера D-Link Securicam	П8179	4 018
202	Камера видеонаблюдения	П8278, П8282	15 995
203	Камера видеонаблюдения	П8180	7 997
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П11538	7 997
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7834	7 997
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LH	П7918	7 997
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LH	П8142	2 879
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П7192	3 962
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	П8055	3 962
210	Камера видеонаблюдения Marscam	П7568	3 962
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV BP334	П7897	3 408
212	Камера видеонаблюдения Rvi	П7807	1 833
213	Камера видеонаблюдения Rvi	П7849	1 833
214	Камера видеонаблюдения Rvi	П7923	1 833
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7182	1 761
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П7616	1 761
217	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	П8896	1 761
218	Камера видеонаблюдения Watec	П7572	3 962
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	П8664	3 962
220	Камера видеонаблюдения в термокожухе	П8340	3 962
221	Видеокамера цветная Hitachi	П8479	1 804
<b>Итого:</b>			<b>2 177 397 352</b>

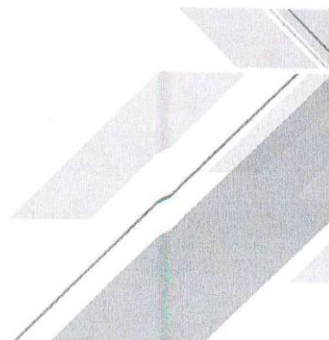
Источник информации: расчеты Оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет без учета НДС:

**2 177 397 352 руб.**

**(Два миллиарда сто семьдесят семь миллионов триста девяносто семь тысяч триста пятьдесят два) руб.**

## 12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ



### ДОВЕРЕННОСТЬ № 8

г. Москва

«10» января 2018 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, связанных с проведением работ по оценке, проведением встреч с Заказчиками и Партнёрами, консультирование Клиентов, участием в общественных мероприятиях от имени Общества;
  - 2) Заключать и подписывать от имени Общества Договоры на проведение оценки, 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 результаты работ по оценке,
- а также совершать другие законные действия, связанные с выполнением настоящего поручения.

Настоящая доверенность выдана сроком на один год.

Подпись Терешина Ивана Владимировича \_\_\_\_\_ удостоверяю,

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



ООО «ЭсАрДжи-Консалтинг»  
105082, Россия, г. Москва  
ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11  
тел./факс: +7 (495) 797-30-31  
www.srgroup.ru

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:

<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>ПАО «Росгосстрах»</b> Адрес местонахождения: 119991, Российская Федерация, Москва-17, ГСП-1, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 3 Филиал ПАО «Росгосстрах» в Москве и Московской области
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>ООО «ЭсАрДжи-Оценка»</b> Адрес места нахождения: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 ИНН 2221034139 ОГРН 1022200911260
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	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).
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	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).
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	с 00 часов 00 минут «12» февраля 2016 г. по 23 часа 59 минут «11» февраля 2017 г.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ по ОДНОМУ страховому случаю:</b>	520 000 000,00 (Пятьсот двадцать миллионов и 00/100) рублей.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ДОПОЛНЕНИЯ:</b>	<p>1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 19/16/134/933 от «03» февраля 2016 года.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

**СТРАХОВЩИК: ПАО «Росгосстрах»**

Филиал ПАО «Росгосстрах» в  
Москве и Московской области,

Иванов А.П.

(Доверенность 1056-Д от «01» января 2016 г.)

и.п.



## 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 нем 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



ПАО СК «Росгосстрах»  
Лицензия СИ № 0001 от 23 мая 2016 г.  
Место нахождения: 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3  
ИНН: 7707067663, 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. счёт: 30101810400000000225  
БИК: 044525225  
Адрес для корреспонденции: 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**

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ТЕРЕШИН**

**Иван Владимирович**

Паспорт: серия 94 06№ 730759, выдан УВД г. Глазова и  
Глазовского р-на Удмуртской Республики.

Квалификационный аттестат №000093-006 выдан на  
основании протокола №20/241013 Международной  
академии оценки и консалтинга о сдаче ЕКЭ  
от 24.10.2013г.

Является членом Экспертного совета  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Регистрационный № 35  
Дата выдачи: **04 июля 2014 г.**

Председатель Президиума  
Некоммерческого партнерства  
Саморегулируемой организации  
«Деловой Союз Оценщиков»  
**Ворончихин Д.В.**







**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Терешин Иван Владимирович**

**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 «25» июня 2017г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2017г.	по «19» июня 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 итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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 «19» июня 2017г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» августа 2015 г.  
дата выдачи свидетельства

№ 00652  
номер свидетельства

### Багрецов Александр Владимирович

ИНН 505602394108

Россия, 140090, Московская область, г. Дзержинский, ул. Лесная, д.1, кв. 334  
Паспорт 46 06 № 457040, выдан Дзержинским отделом милиции Люберецкого  
УВД Московской области  
27.02.2004г., код подразделения 503-048

является членом Саморегулируемой организации Региональной  
ассоциации оценщиков и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации

Президент СРО РАО  К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:  
г. Краснодар, ул. Ставропольская, 5

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 1700SB4003355

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Багрецов Александр Владимирович**

**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
3 000 000 руб. 00 коп. (Три миллиона рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	2 000 руб. 00 коп. (Две тысячи рублей 00 копеек)

**СТРАХОВОЙ ТАРИФ**

0,0667%

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «19» июля 2017г.****СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**

с «19» июля 2017 г.

по «18» июля 2018 г.

**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 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

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 «17» июля 2017г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 000182-2

« 25 » сентября 20 17 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

**Багрецову Александру Владимировичу**

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

от « 25 » сентября 20 17 г. № 10

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » сентября 20 20 г.

**13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ  
ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И  
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



удостоверительная надпись Москомрегистрации

## ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Московский комитет по регистрации прав		
Регистрационный округ № 01/00		
Произведена государственная регистрация		
"	01/08/2000	года
№ регистрации 77-01/00-08/2000-61701		
Регистратор	Корячев А.Б.	
Подпись		№ 6

№ М - 01 - 016535

(Номер договора)

26 06 2000

(Число) (Месяц) (Год)

770101046036

(Кадастровый №)

10206645

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице председателя Московского земельного комитета Дамурчиева Виктора Назаровича, действующего на основании Положения, от имени Мэрии (Администрации) г. Москвы, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "ПРАГА - АСТ", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Новомодных Сергея Ивановича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Центрального административного округа от 04.05.2000 г. № 657-р МКЗ (МКЗ от 04.05.2000 г. Рег. № РД4-2158/0) «Об установлении права пользования земельным участком Обществу с ограниченной ответственностью "Прага-Аст" во вл. 2/1 по ул. Арбат» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью около 0,3411 га, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Арбат, вл. 2/1, предоставляемый в пользование на усло-

виях аренды для эксплуатации здания под ресторан, торгово-развлекательный центр и благоустройства территории с возможной организацией гостевой стоянки.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. План земельного участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка.

План земельного Участка (Приложение 2) является составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположены:

- капитальное здание переменной этажности (трех-шестиэтажное).

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на 25 лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.3. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.4. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

## 3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без вне-

сения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5. Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

#### **4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

4.1. Арендатор обязуется до 04.08.2000 г. выполнить по техническому заданию Москомзема 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.

4.2. Арендатору запрещается застройка и коммерческое использование прилегающей территории.

4.3. Арендатор обязуется обеспечить беспрепятственный доступ городских эксплуатационных служб к существующему водостоку и другим коммуникациям, относящимся к ведению города, проходящих по территории предоставленного участка.



4.4. Арендатор обязуется использовать Участок, находящийся в зоне особого градостроительного режима, в соответствии с городскими нормативными актами.

4.5. Арендатор обязуется выполнять работы по благоустройству территории.

4.6. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке. В случае выявления нарушения данного условия Договор расторгается.

4.7. В случае несоблюдения Арендатором порядка внесения арендной платы, установленной п. 3 Приложения 1 к Договору, Арендатор несет ответственность перед бюджетом за несвоевременные бюджетные платежи в установленном Договором и (или) законодательством порядке.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

### Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) и последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2. С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

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

ния срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. В целях обеспечения дополнительных гарантий на возмещение своих убытков заключить договор страхования на случай ухудшения качества земли в результате своей хозяйственной деятельности и стихийных бедствий.

5.6. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

**Арендатор обязан:**

5.7. Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

5.9. 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.

5.10. Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней .

5.12. 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).

5.13. Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, сани-

тарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14. Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

В случае неисполнения Арендатором этих условий извещение, направленное по указанному в Договоре адресу, является надлежащим уведомлением Арендодателем Арендатора о соответствующих изменениях.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

### **Арендодатель имеет право:**

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2. В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4. Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

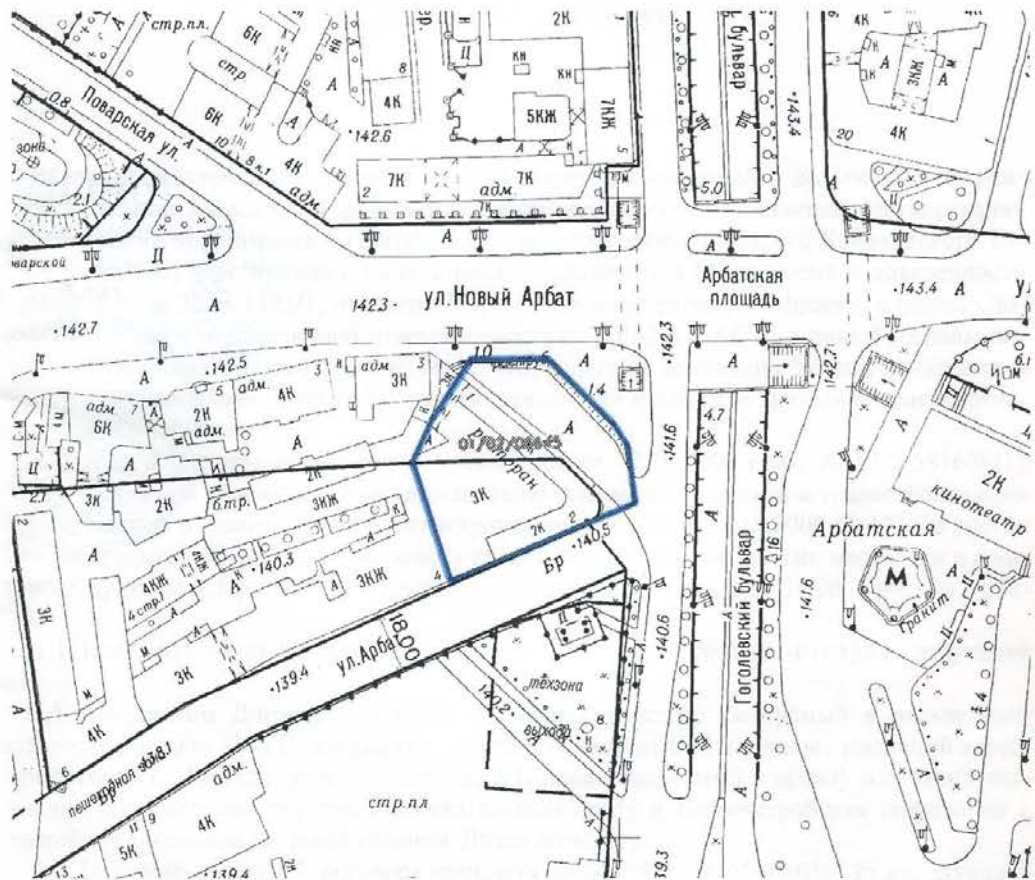
Московский земельный комитет

Приложение № 2 к Договору аренды

№ М-01-016535

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

По адресу: улица Арбат, вл. 2/1  
Кадастровый № 770101046036



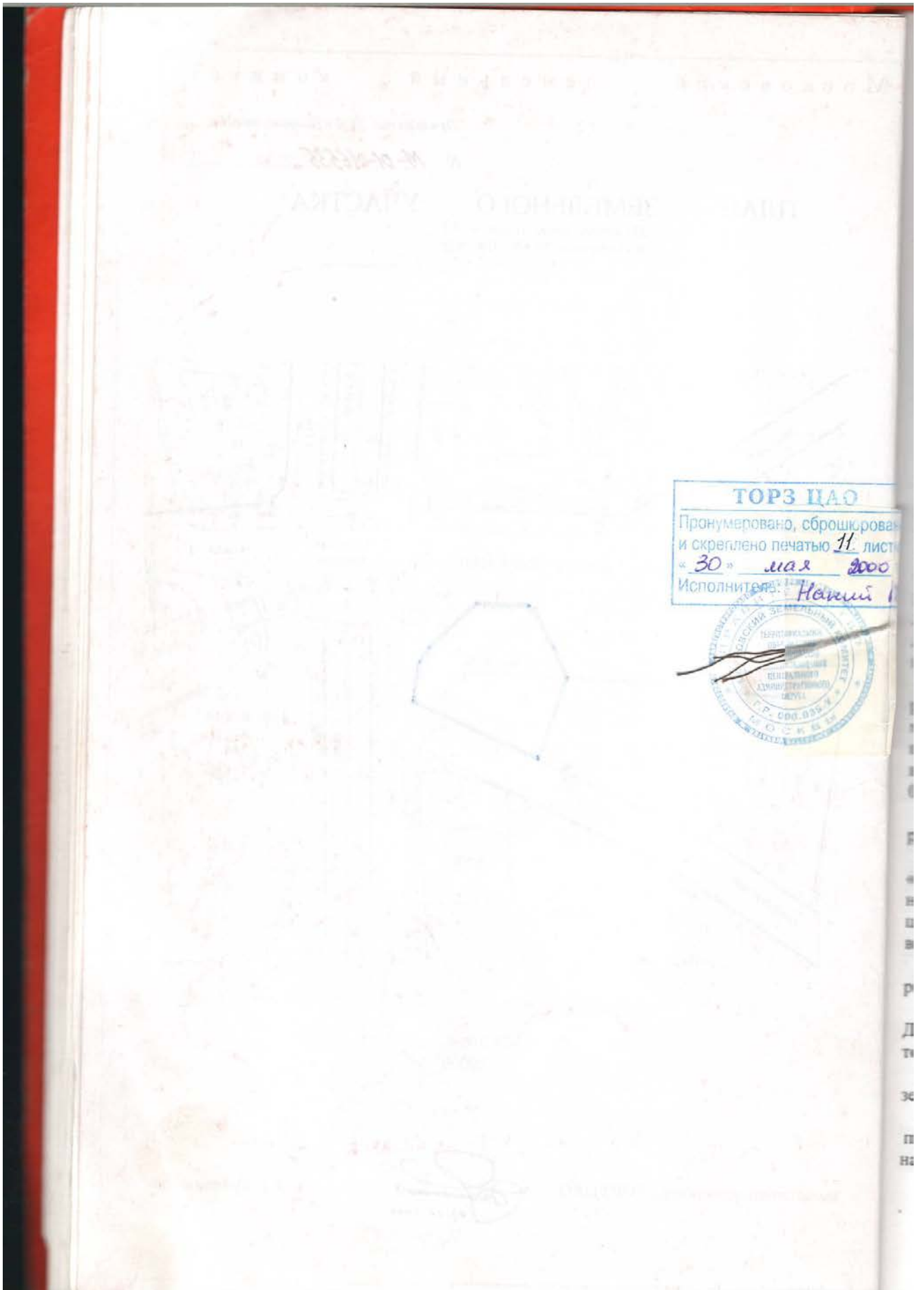
Масштаб  
1:2000

Заместитель начальника ГОРЗ ЦАО



Е.Г.Кравчинский

М.П.



Учетный номер  
Дополнительного соглашения  
№ М-01-016535/  
от « 18 » 02 2001 г.

Московский комитет по регистрации прав	
Регистрационный округ № 01/00	
Произведена государственная регистрация	
" 16 " МАЙ 2001 года	
№ регистрации 77-01/00-11/2001-31475	
Регистратор	Королев А.Б.
Подпись	№ 6

Удостоверяющая надпись Москомрегистрации

### ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА от 26.06.2000 г. № М-01-016535

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 "ПРАГА - АСТ" в лице Генерального директора Михайлова Ошира Ихаиловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой Стороны, заключили настоящее Дополнительное соглашение о нижеследующем:

1. В соответствии с обращением **Арендатора** от 27.10.2000 г. вх. № 33-2-5816/0-(1), решением Окружной комиссии по предоставлению земельных участков и градостроительному регулированию в Центральном административном округе от 14.12.2000 № 173 , с учетом выполнения геодезических работ по выносу границ земельного участка на местности в соответствии с пунктом 4.1 раздела «Особые условия договора аренды от 26.06.2000г. № М-01-016535.

1.1. Изложить пункт 1.1 договора аренды от 26.06.2000г. № М-01-016535 в следующей редакции:

«1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем «Участок», площадью 3366 ( три тысячи триста шестьдесят шесть ) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, улица Арбат, вл. 2/1, предоставляемый в аренду для эксплуатации здания под ресторан, торгово-развлекательный центр и благоустройства территории с возможной организацией гостевой стоянки. Далее по тексту.

1.2. Изложить пункт 1.3. договора аренды от 26.06.2000г. № М-01-016535 в следующей редакции:

«1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.»

1.3. Признать утратившим силу пункт 4.1 раздела «Особые условия» договора аренды земельного участка от 26.06.2000г. № М-01-016535.

2. Приложение к договору аренды земельного участка от 26.06.2000г. № М-01-016535 по расчету арендной платы изложить в редакции Приложения 1 по расчету арендной платы к настоящему Дополнительному соглашению, которое является неотъемлемой частью договора

-2-

аренды земельного участка от 26.06.2000г. № М-01-016535.

3. Настоящее Дополнительное соглашение считать неотъемлемой частью договора аренды земельного участка от 26.06.2000г. № М-01-016535.

4. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную силу для каждой из Сторон.

6. Юридические и банковские реквизиты Сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
<b>МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью "ПРАГА - АСТ"</b>
<b>Юридический адрес:</b> 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	<b>Юридический адрес:</b> 121019, г. Москва, улица Арбат, дом 2/1
<b>Почтовый адрес:</b> 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	<b>Почтовый адрес:</b> 121019, г. Москва, улица Арбат, дом 2/1
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7704034249, ОКПО 1476526,
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810300000000286
в АКБ "Русский земельный банк" Корреспондентский счет №	в ОАО "ТЭМВР-Банк" Корреспондентский счет № 30101810000000000166
БИК 044552730,	БИК 044585166
Валютный счет №	Валютный счет №
В	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон	Телефон 290-61-52
Телефакс	Телефакс

7. Подписи Сторон

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО

(по доверенности от 17.01.2001 г. № 33-И-1421/1)



Е.Г. Кравчинский

2001 г.

От Арендатора:

Генеральный Директор



О.И. Михайлов

2001 г.

Исполнитель:  
Киселева О.И.  
08.02.2001г.

Приложение 1  
к дополнительному соглашению  
№ М-01-016535 / \_\_\_\_\_  
от « 28 » 02 200 / г.  
к договору аренды  
№ М-01-016535  
от 26.06.2000 г.

### АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Землеустроительное дело № 01026645  
Общество с ограниченной ответственностью "ПРАГА - АСТ"  
Адрес участка: улица Арбат, вл. 2/1

#### ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

- |  |             |
|--|-------------|
| 1.1. Площадь земельного участка  | 3366 кв.м.  |
| 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель | 540000 руб. |
| 1.3. Территориально-экономическая оценочная зона г.Москвы  | 1           |
| 1.4. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы                 | 7.410       |
| 1.5. Коэффициент, учитывающий инфляцию   | 1.56        |
- (Введен с 01.04.2000г. в соответствии со ст. 5 Закона г. Москвы «О бюджете г. Москвы на 2000 год» № 40 от 24.12.1999г.)

#### 2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

- |   |                 |
|---|-----------------|
| Ежегодная арендная плата                          | 1346871.24 руб. |
| Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. инфляции | 2101119.13 руб. |

#### 3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель: ИНН 7710286205, УФК МФ РФ по г. Москве (для Межрайонной налоговой инспекции № 40 по г. Москве)  
Расчетный счет № 40101810500000010040 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России  
БИК 044583001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

#### Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г № 285-РМ и ст. 5 Закона г. Москвы №40 от 24.12.1999г.
2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца квартала. (Закон г. Москвы №34 от 29.09.1999г., часть 3, статья 5)
3. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202), арендная плата по договору аренды № М-\_\_\_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_ 200\_ г., за \_\_\_\_\_ квартал \_\_\_\_\_ года.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Заместитель начальника ТОРЗ ЦАО  
(по доверенности от 17.01.2001г. № 33-И-1421)

Е.Г. Кравчинский  
200 / г.



Исполнитель:  
Киселева О.И.  
2001 г.

От Арендатора:

Генеральный Директор

О. И. Михайлов  
200 / г.





МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

Приложение 2 к договору

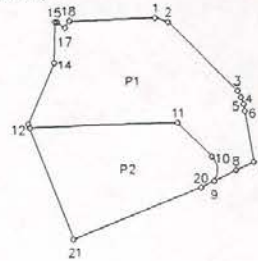
N М-01-016535

Кадастровый N \_\_\_\_\_

ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ООО "ПРАГА-АСТ"

По адресу: ул Арбат вл.2/1



Масштаб 1:2000

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	ЮВ 72 5.9	4.288	6.000  1500.000
2-3	ЮВ 44 54.0	30.540	
3-4	ЮВ 29 3.9	2.297	
4-5	ЮВ 19 15.3	2.320	
5-6	ЮВ 8 31.5	2.293	
6-7	ЮВ 9 20.6	16.187	
7-8	ЮЗ 66 6.9	6.160	
8-9	ЮЗ 64 38.3	7.793	
9-10	СЗ 4 13.2	7.827	
10-11	СЗ 45 0.0	15.090	
11-12	ЮЗ 88 25.6	46.650	
12-13	СЗ 20 45.2	1.321	
13-14	СВ 23 49.1	20.768	
14-15	СВ 1 43.0	12.691	
15-16	СВ 81 56.8	0.635	
16-17	ЮВ 53 2.7	3.234	
17-18	СВ 29 58.6	2.660	
18-19	ЮВ 57 58.6	0.343	
19-1	СВ 88 12.8	26.947	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1967.4 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
11-10	ЮВ 45 0.0	15.090	6.000
10-9	ЮВ 4 13.2	7.827	
9-20	ЮЗ 64 38.3	4.644	
20-21	ЮЗ 68 28.7	43.396	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2 (продолжение)

N ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
21-12	СЗ 20 46.1	37.543	1500.000
12-11	СВ 88 25.6	46.650	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1398.2 КВ.М

Зам.Начальника ТОВ ЦАД \_\_\_\_\_

(Кравчинский Е.Г.)



01/3053/0010

ТОРЗ ЦАО  
Пронумеровано, сброшюровано  
и скреплено печатью 4 листов  
22 «февраль» 2001 г.  
Исполнитель: *Уланова*



Ведущий специалист *Шк* / *Требеников А.В.*



05.12.00

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
(ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ)**

от 12.09.11

№ 16-23/005-435/11

**Общество с ограниченной ответственностью "ПРАГА-АСТ"  
(ООО "ПРАГА-АСТ")**

<указать наименование физического или юридического лица>  
в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

**Генерального директора Зарбаилова Бориса Альбертовича**

действующ ее на основании <указать вид документа> Устава  
именуем ое далее «Собственник», с одной стороны, и Департамент культурного  
наследия города Москвы, в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

**Первого заместителя Савиной Ирины Анатольевны**

действующего на основании доверенности от 30 июня 2011 №16-02-393/1-34, именуемый в  
дальнейшем «Мосгорнаследие», с другой стороны, заключили настоящее Охранное обязательство  
(далее – Обязательство) в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об  
объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» (далее –  
Федеральный закон № 73-ФЗ) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. На основании <указать вид, дату и номер документа на право пользования Объектом>

Договора купли продажи от 21 августа 1997 г. №10636, Свидетельства о государственной  
регистрации права от 23 ноября 2007 г.

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)  
сделана запись <указать вид, дату и номер записи в ЕГРП>

о праве собственности от 13 июня 2000 г. № 77-01-/01-014/2000-2066

Собственник принимает на себя обязательства по обеспечению сохранности Объекта культурного  
наследия (далее – Объект) <указать охранный статус и наименование Объекта>

объект культурного наследия регионального значения "Ресторан "Прага", конец XVIII в. -  
начало XIX в., 1893-1906 гг., 1912-1915 гг., 1954 г., архитекторы Л.Н. Кекушев, А.Э. Эрхсон,  
Б.И. Соболевский"

расположенного по адресу:

г. Москва, ул.Арбат, д.2/1 (площадь 9 973,2 кв.м)

для использования его в целях <указать вид разрешенного функционального использования Объекта>

нежилых

1.2. Технические характеристики и другие индивидуально-определенные признаки Объекта указаны в документах БТИ, являющихся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

1.3. Сведения о предмете охраны Объекта, его техническое состояние, порядок и сроки проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также иные обеспечивающие сохранность Объекта требования отражаются в двустороннем Акте технического состояния Объекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

1.4. В соответствии со ст. 209, 210 Гражданского кодекса РФ, ст. 48 Федерального закона № 73-ФЗ Собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему Объектом, а также обязанность нести бремя содержания Объекта.

Настоящее Обязательство является ограничением (обременением) права собственности на Объект в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ и подлежит государственной регистрации в установленном порядке. Все расходы по государственной регистрации настоящего Обязательства несет Собственник.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННИКА

### **Собственник обязан:**

2.1. Соблюдать требования действующего законодательства в области сохранения и использования объектов культурного наследия, не допускать повреждения, разрушения, уничтожения, изменения облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями данного Объекта, нарушения установленного порядка его использования.

В случае повреждения, аварии или наступлении иного обстоятельства, причинившего ущерб объекту культурного наследия, Собственник обязан незамедлительно (не позднее суток) известить об этом Мосгорнаследие и своевременно принять соответствующие меры против дальнейшего повреждения объекта культурного наследия и по приведению его в надлежащее состояние.

2.2. Содержать в благоустроенном состоянии территорию Объекта в пределах границ отведенного земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, не допускать использование территории под новое строительство и хозяйственные нужды, а также под иные цели, не соответствующие целевому назначению отведенного земельного участка.

Не проводить земляные работы в границах отведенного земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, без специального разрешения Мосгорнаследия.

2.3. По согласованию с Мосгорнаследием, в случае отсутствия, обеспечить изготовление и установку на объекте информационной надписи и обозначения (информационной доски), по типовым утвержденным образцам, содержащей информацию об объекте культурного наследия, и обеспечить ее надлежащее содержание, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2.1 настоящего обязательства.

2.4. Не устанавливать вывески и средства наружной рекламы на Объекте и в пределах территории расположения объекта культурного наследия без письменного разрешения Мосгорнаследия. После демонтажа вывесок и других рекламных конструкций Собственник обязан незамедлительно привести место размещения рекламы (вывески) в надлежащее состояние.

При установке строительной сетки на Объекте использовать под коммерческую рекламу не более 30 процентов поверхности с обязательной установкой на сетке изображения фасада реставрируемого объекта по согласованию с Мосгорнаследием.

2.5. Не производить никаких пристроек к Объекту, перепланировок и переустройства как снаружи, так и внутри его.

В случае обнаружения Мосгорнаследием самовольных пристроек или переделок Объекта, а также самовольных построек и самовольно установленных вывесок и рекламных конструкций, искажающих первоначальный вид объекта культурного наследия, таковые должны быть немедленно ликвидированы, а Объект приведен в прежний вид за счет Собственника в срок, определяемый односторонним предписанием Мосгорнаследия, исполнение которого является обязательным для Собственника.

2.6. Содержать Объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом состоянии и нести все расходы, связанные с этим.

#### 4. САНКЦИИ

4.1. При нарушении Собственником какого-либо обязательства, предусмотренного разделом 2 настоящего Обязательства, Собственник уплачивает штраф в 2000-кратном размере установленной законом минимальной месячной оплаты труда за каждый случай нарушения.

Сумма штрафа оплачивается на основании предписания Мосгорнаследия и вносится Собственником в бюджет города Москвы по соответствующим кодам бюджетной классификации в установленном порядке.

4.2. В случае, если Собственник Объекта нарушает условия настоящего Обязательства, не выполняет требования по сохранению Объекта или совершает иные действия, угрожающие его сохранности и влекущие утрату им своего назначения, Мосгорнаследие либо федеральный орган охраны объектов культурного наследия обращается в суд с иском об изъятии у Собственника бесхозяйственно содержимого Объекта.

В случае принятия судом решения об изъятии Объекта у Собственника, содержащего данный Объект ненадлежащим образом, по представлению Мосгорнаследия либо федерального органа охраны объектов культурного наследия соответствующий орган по управлению государственным или муниципальным имуществом выкупает данный Объект либо организует его продажу с публичных торгов.

Собственнику Объекта возмещается стоимость выкупленного Объекта в порядке установленном Гражданским кодексом РФ.

4.3. Собственник обязан в установленном порядке возместить убытки, причиненные неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Обязательства.

4.4. В случае если Объект уничтожен по вине Собственника, земельный участок, расположенный в границах территории Объекта, может быть безвозмездно изъят по решению суда в виде применения санкции за совершение преступления или иного правонарушения в соответствии с законодательством РФ.

4.5. Нарушение требований сохранения, использования и охраны объектов культурного наследия, их территорий и зон охраны влечет административную, уголовную и иную предусмотренную законодательством ответственность.

#### 5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящее Обязательство составлено в 5 экземплярах.

5.2. Условия настоящего Обязательства подлежат исполнению с даты его подписания и прекращают свое действие при прекращении (переходе) права собственности на Объект и его освобождении Собственником в установленном порядке.

Акт технического состояния объекта (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) является неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства и переоформляется по мере необходимости, но не позднее истечения срока его действия. Срок действия Акта технического состояния объекта (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) устанавливается Мосгорнаследием.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Обязательству (за исключением переоформления Акта технического состояния объекта в установленном порядке) заключаются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

5.4. В установленных законодательством случаях Собственник самостоятельно оформляет право пользования земельным участком Объекта с предварительным согласованием границ участка с Мосгорнаследием.

5.5. Настоящее Обязательство может быть изменено в одностороннем порядке Мосгорнаследием на основании соответствующего уведомления в случае изменения законодательства Российской Федерации и города Москвы в области сохранения и использования объектов культурного наследия.

Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспечения функционирования всех инженерных систем Объекта: центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения и др.

2.7. Выполнять за счет собственных средств силами специализированных лицензированных организаций научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, консервационные, противоаварийные и иные работы по сохранению Объекта, определяемые Актом технического состояния в указанные в нем сроки. Указанные и иные работы по сохранению Объекта проводятся в соответствии с заданиями и разрешениями Мосгорнаследия, выдаваемыми по обращению Собственника.

2.8. Застраховать Объект в установленном порядке.

2.9. При наличии нескольких собственников или пользователей объекта культурного наследия, принимать доленое участие в работах по сохранению и обеспечению эксплуатации объекта культурного наследия, изготовлении и установке на объекте информационной надписи и обозначения (информационной доски), содержащей информацию об объекте культурного наследия, и обеспечении ее надлежащего содержания, страховании объекта.

2.10. Нести полную ответственность за сохранность Объекта, в том числе при передаче его в установленном порядке в залог, аренду, безвозмездное пользование, доверительное управление и т.д. Перезаклучение Собственником настоящего Обязательства с иными пользователями не допускается.

2.11. Обеспечить Объект соответствующей охраной по согласованию с Мосгорнаследием.

2.12. Беспрепятственно допускать в рабочее время представителей Мосгорнаследия для контроля за исполнением условий настоящего Обязательства или научного обследования объекта культурного наследия, а также допускать представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

2.13. Обеспечить доступ граждан к Объекту в дни, установленные распорядительным актом Правительства Москвы.

2.14. Письменно уведомлять Мосгорнаследие о всех изменениях, внесенных в техническую документацию Объекта и связанного с ним земельного участка, а также об изменениях права пользования Объектом, почтового и юридического адреса, организационно-правовой формы, наименования и иных реквизитов Собственника с предоставлением соответствующих документов для внесения изменений в настоящее Обязательство.

2.15. Выполнять предписания Мосгорнаследия в указанные в них сроки.

2.16. Не менее чем за один месяц уведомить Мосгорнаследие о любой сделке по отчуждению Объекта, влекущей прекращение (переход) права собственности Собственника на Объект. В этом случае обязательным условием сделки является условие о перезаклучении новым собственником с Мосгорнаследием настоящего Обязательства.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ МОСГОРНАСЛЕДИЯ**

#### **Мосгорнаследие:**

3.1. Оказывает Собственнику научно-методическую и консультационную помощь, связанную с обеспечением режима содержания Объекта и проведения работ по его сохранению.

3.2. Проводит осмотр Объекта не реже одного раза в два года и вносит изменения по составу, объему проводимых работ и сроках их проведения в Акт технического состояния Объекта, являющийся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

3.3. В установленном порядке рассматривает предоставленную Собственником научно-исследовательскую, научно-проектную и иную документацию на проведение работ по сохранению Объекта и других работ на Объекте и его территории.

Приложение  
к Охранному обязательству собственника  
объекта культурного наследия  
(здания, строения, сооружения, помещения)  
от № 16-23/005-435/11

**А К Т**  
**ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА**

(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного  
к недвижимому культурному наследию)

от 12.09.11

№ 16-11/005-435/11

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Департамента культурного наследия города Москвы,  
именуемого далее - «МОСГОРНАСЛЕДИЕ», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>  
**Первого заместителя Савиной Ирины Анатольевны**

с одной стороны, и представитель <указать полное наименование физического или юридического лица>  
**Общества с ограниченной ответственностью "ПРАГА-АСТ"**

именуемого далее – «СОБСТВЕННИК», в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>  
**Генерального директора Зарбаилова Бориса Альбертовича**

с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что нами произведен технический осмотр  
здания (сооружения, помещения), отнесенного к недвижимому культурному наследию (далее –  
Объект) <указать охранный статус, наименование и местонахождение (адрес) Объекта>  
**объект культурного наследия регионального значения "Ресторан "Прага", конец XVIII в. –  
начало XIX в., 1893-1906 гг., 1912-1915 гг., 1954 г., архитекторы Л.Н.Кекушев, А.Э.Эрихсон,  
Б.И.Соболевский", г. Москва, ул. Арбат, д.2/1**

передаваемого по <указать вид, дату и номер охранного документа>  
**охранному обязательству собственника от 12.09.11 № 16-23/005-435/11**

В ПОЛЬЗОВАНИЕ <указать наименование физического или юридического лица - «СОБСТВЕННИКА» Объекта>  
**Обществу с ограниченной ответственностью "ПРАГА-АСТ"**

## 1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

<указать предмет охраны, либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны>

*Предмет охраны определен Комиссией экспертного обеспечения реестра недвижимого культурного наследия при Москомнаследии (протокол от 26.01.2011 № 36) в составе:*  
*-местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки улицы Арбат, его роль в композиционно-планировочной структуре Арбатской площади и домовладения;*

*-объемно-пространственная композиция 6 - этажного здания XVIII – сер. XX вв., включая галерею с навильонами, полуротонду, эркеры, проездные арки, в том числе высотные отметки купола, балюстрады и венчающих карнизов;*

*-композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов XIX в. – сер. XX вв., в том числе местоположение, форма, размеры и оформление оконных и дверных проёмов, ленточный и квадратный руст главных фасадов, колонны тосканского ордера на полуротонде, столбы на северо-восточном фасаде, балюстрада полуротонды и главных фасадов, ниши с лепными гроздьями винограда, металлические наличники на прямоугольных окнах 1-го этажа, междуэтажные тяги, гранитная облицовка цоколя, замковые камни, декоративные кронштейны под эркерами на юго-восточном фасаде, ваза на постаменте и др.;*

*-материал и характер обработки фасадных поверхностей сер. XX в., (гладкая штукатурка);*

*-колористическое решение фасадов (уточняется в процессе реставрационных исследований);*

*-пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен, опорных конструкций, перекрытий и перегородок кон. XVIII сер. XX в.;*

*-конструкция и материал капитальных стен, перегородок и плоских и сводчатых перекрытий кон. XVIII в. – сер. XX вв.;*

*-декоративное оформление исторических интерьеров залов и помещений, включая:*

*зал "Москва"- ионические колонны с балюстрадой, живописные панно "Панорама Москвы", 1954 г., оформление карнизов над колоннами, купол с декоративным поясом;*

*зал "Арбат" - дорические колонны и карниз 1915 г.;*

*"Царский" зал - сохранившиеся элементы исторического интерьера и обстановки, зеркала на стенах, фонтан, паркетное покрытие;*

*бывший "Зеркальный" зал - деревянные колонки с металлическими капителями коринфского ордера и малахитовыми базами, потолок с люстрами, зеркала, стеклянный фонарь, кессонированный потолок в вестибюле 4-го этажа;*

*-монументальная живопись (живописные панно "Панорама Москвы", 1954 г. в зале "Москва");*

*-осветительные приборы (светильники, люстры нач. XX в.);*

*-лестницы, 1954 г., их местоположение, конструкции, материал и декоративное оформление (мраморные ступени металлическим ограждением и деревянными поручнями);*

*- историческая функция сер. XX в.*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



## 2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате совместного технического осмотра Объекта уполномоченными представителями «МОСГОРНАСЛЕДИЯ» и «СОБСТВЕННИКА» установлено, что:

2.1. Общее состояние Объекта <характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений>

*Треугольное в плане шестиэтажное здание. В основе строение XVIII в. В 1906 г. все корпуса владения приспособляются под ресторан «Прага». Основная отделка фасадов и интерьеров выполнена в 1913-15 гг. по проекту архитектора А.Э.Эрихсона. В 1996-97 гг. проведена комплексная реконструкция здания. Пространство внутренних дворов было застроено хозяйственными помещениями на высоту шести этажей. В настоящее время здание используется под ресторан.*

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта

а) общее состояние *Удовлетворительное.*

б) фундаменты *усилены при реконструкции 1997 г.*

в) цоколи и отмостки около них

*по главному фасаду цоколь отделан гранитом, отмостка асфальтовая, остальные – оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.*

г) стены

*кирпичные, оштукатурены, окрашены, в неудовлетворительном состоянии. Требуется проведение натурных исследований и реставрация по проекту.*

д) крыша <стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы>

*В 1915 г. кровля здания была переделана в плоскую террасу с открытыми навильонами-галереями. При реконструкции 1996-97 гг. галерея была застеклена.*

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие

*здание венчает полуротонда с колоннами тосканского ордера*

ж) внешнее декоративное убранство <облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство>

*Архитектурно-художественное оформление главных фасадов выполнено в стиле «петербургского» модерна. Главный фасад оформлен ленточным и квадровым рустом, нишами с лепными гроздьями винограда, междуэтажными тягами, замковыми камнями; на юго-восточном фасаде декоративные кронштейны под эркерами, ваза на постаменте и проч.*

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние

*общее состояние удовлетворительное. Сохранилось оформление парадных залов. Необходимо выполнить опись интерьеров.*

б) перекрытия <плоские, сводчатые>

*сохранились сводчатые перекрытия подвала кон. XIX – нач. XX вв., остальные плоские, ж/б*

в) полы

*частично сохранились паркетные полы и покрытия из метлахской плитки.*

г) стены, их состояние, связи

*кирпичные, оштукатурены, окрашены, в удовлетворительном состоянии.*

д) столбы, колонны

*ионические колонны с балюстрадой в зале «Москва», дорические колонны в зале «Арбат», деревянные колонки с металлическими капителями коринфского ордера в зале «Зеркальный»*

е) двери и окна

*оконные столярные заполнения современные, частично сохранились дверные заполнения нач. XX в.*

ж) лестницы

*сохранились парадные лестницы 1954 г. (мраморные ступени с металлическим ограждением).*

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

*в залах «Москва», «Арбат», «Царский», «Зеркальный» частично сохранилось декоративно-художественное оформление интерьеров 1915-1954 гг.*

2.4. Живопись <монументальная и станковая>

*живописное панно «Панорама Москвы», 1954 г. в зале «Москва»*

2.5. Предметы прикладного искусства <мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.>

*сохранилось осветительные приборы (светильники, люстры) нач. XX в.*

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота

*отсутствуют*

### 3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Объект может быть использован «СОБСТВЕННИКОМ» только в соответствии с требованиями охранного документа <указать вид охранного документа, его дату и номер>

*охранного обязательства собственника от И. О. П. № 16-23/005-435/11*

3.2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксаций, проектов, заключений, отчетов, выполняемые научно-проектными или специализированными реставрационными организациями по заказу «СОБСТВЕННИКА», по мере их изготовления передаются безвозмездно «СОБСТВЕННИКОМ» «МОСГОРНАСЛЕДИЮ» в 10-дневный срок после их получения.

3.3. Настоящий Акт действует до 30 июня 2016 года, после чего подлежит переоформлению «СОБСТВЕННИКОМ» в «МОСГОРНАСЛЕДИЕ» в установленном порядке.

3.4. В случае изменения охранного статуса, предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.3 срока на основании письменного уведомления «МОСГОРНАСЛЕДИЯ».

#### 4. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования «СОБСТВЕННИК» обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Выполнить описание интерьеров здания.	3 кв. 2011 г. – 4 кв. 2011 г.	
2.	Выполнить ремонтно-реставрационные работы по покраске фасадов.	3 кв. 2011 г. – 4 кв. 2011 г.	
3.	Разработать проект реставрации фасадов и интерьеров по заданию Мосгорнаследия.	1 кв. 2012 г. – 3 кв. 2012 г.	
4.	Выполнить комплексные ремонтно-реставрационные работы по фасадам и интерьерам по согласованной проектной документации.	1 кв. 2013 г. – 4 кв. 2013 г.	
5.	Сдать работы приемной комиссии Мосгорнаследия.	4 кв. 2013 г.	
6.	Выполнять текущую эксплуатацию фасадов и интерьеров.	до 30.06.2016 г.	
<p>Сроки отдельных видов работ устанавливаются предписаниями Мосгорнаследия и обязательны для выполнения.</p> <p>Выполнять все работы по сохранению объекта и его территории силами специализированных реставрационных организаций и по разрешению Мосгорнаследия.</p>			

Примечание:

Производство работ (разработка документации) выполняются в соответствии с заданием и письменным разрешением «МОСГОРНАСЛЕДИЯ» при условии осуществления технического и авторского надзора в установленном порядке.

«МОСГОРНАСЛЕДИЕ»

Первый заместитель

*Сав*

М.П.

Руководитель структурного подразделения

*Яковлева*

О.Б. Яковлева

Ответственный исполнитель

*Страхов*

М.Ю. Страхов

«СОБСТВЕННИК»

Генеральный директор

*Зарбаилов*

Б.А. Зарбаилов

М.П.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Москве

Дата выдачи:

“ 23 НОЯ 2007 ” г.

Документы-  
основания:

Договор купли-продажи от «21» августа 1997г. № 10636  
с Фондом имущества города Москвы

Субъект (субъекты)  
права

Общество с ограниченной ответственностью "Прага-АСТ"

ИНН/КПП: 7704034249/770401001  
Место нахождения: 119019, г.МОСКВА, ул. АРБАТ, д.2/1  
Зарегистрировано: 03.04.1992г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Свидетельство МРП № 009.704  
ОГРН: 1027700054612

Вид права:

собственность

Объект права:

Адрес: МОСКВА, ул. АРБАТ, д.2/1  
Наименование: все здание  
Назначение: нежилое  
Площадь: 9973,2 кв.м

Кадастровый (или  
условный) номер:

27228

Существующие  
ограничения  
(обременения) права:

АРЕНДА, ЗАЛОГ

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "13" июня 2000 года  
сделана запись регистрации № 77-01/01-014/2000-2066

« 23 НОЯ 2007 » года внесены изменения по заявлению № 77-77-11/102/2007-864

Регистратор

Фурич С.С.

Серия

77АЛ

235438

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

UNOM 2127471

**Ресторан "Прага"** на \_\_\_\_\_  
(назначение здания) (вместимость)

по ул. Арбат дом № 2/1 стр. корп. № \_\_\_\_\_

Центрального АО г. Москвы

I. Общие сведения

Кварт. №	<u>183</u>
Инвент. №	<u>4</u>
Шифр фонда	<u>ГОС</u>
Шифр проекта	

Владелец ООО "Прага-АСТ" Число этажей 6

Год постройки 1909 переоборудовано \_\_\_\_\_ в 1954 Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
надстроено

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

Материал крыши железобетон и железная площадь крыши 2881 кв. м.

Фасад штукатурка повышенного качества площадь фасадов 4016 кв. м.

Число лестниц 4 шт. их уборочная площадь 485 кв. м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв. м.

Объем 51180 куб. м.

Общая площадь по зданию 9973,2 кв. м., в т.ч. общей без учета балконов и лоджий 9973,2 кв. м.

в 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 многоквартирного дома \_\_\_\_\_ кв. м.

### А. Распределение жилой площади

№ п/п	Жилая площадь находится:	Количество				Текущие изменения								
		Жилых квартир	Жилых комнат	Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	Количество		Общая площадь без учета балконов и лоджий	В том числе и жилая	
						Жилых квартир	Жилых комнат			Жилых квартир	Жилых комнат			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	В квартирах													
2	В помещ. коридорн. системы													
3	В общежитиях													
4	Служебная жилая площадь													
5	Маневренная жилая площадь													
	Итого													
		Из общего числа жилой площади находится:												
6	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	Общ. площ. без учета балк. и лодж.	Жилая площадь	Текущие изменения						
					Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	Жилая площадь	Число квартир	Об.пл. без уч. балк. и лодж.	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 9973,2 кв.м.

№№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения:								
		Всего	В т.ч. арендуем	Всего	В т.ч. арендуем	Общая		Основная		Общая		Основная		
						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	Жилая в нежил. пом.													
2	Торговая	4731,6		2825,0										
3	Производственная	1962,1		1125,4										
4	Складская	2196,8		1135,2										
5	Бытового обслуж.													
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
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 мастерск.													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	1082,7		584,0										
Итого:		9973,2		5669,6										

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 жилищных контор						
	в) теплоузел						
	г) котельная						
	в том числе: на газе						
	на тверд. топливе						
Итого:							

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

2	Канализация		Отопление										Ванны				18	Газоснабжение		22	Лифты		Напряжение электросети (вольт)		Группа благоустройств									
	3	4	Центральное										14	15	16	17		19	20		21	23	24	25		26								
			7	8	От собственной котельной		11	12	13	14	15	16															17	18	19	20	21	22	23	24
					9	10																												
9973,2	Местная	Центральная	Печное	Печное-газовое	От АГВ	От ТЭЦ	На тверд. топливе	На газе	На тверд. топливе	На газе	Калориферное	С горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Без колонок и горячей воды	От колонок	Центральное	Балонное	Центральное	Мусоропровод	Пассажирский	Грузовой	127	220	Группа благоустройств									
		9973,2				9973,2										9973,2		9973,2		4	3			9973,2	И									

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

1	2	3	4	5	6	7
Эксплицитно по плану	Наименование	Этаж	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
1	Рестор "Прага"	6		1093,4	23,40	25586
А	Рестор "Прага"	4		375,5	19,05	7153
Б	Рестор "Прага"	4		303,1	16,15	4895
В	Рестор "Прага"	3		332,5	3,85	1280
а	подвал			533,3	12,00	6400
				2305,3	3,10	7146
						51180

Площадь застройки: 2305,3 м<sup>2</sup>  
(площадь здания по цоколю, открытые сходы, крыльца, площадки перед подъездами, приемники, и т.д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

капит II Средняя жилая площадь квартиры Сборник № 33  
 повышенной отделки повышен качества Средняя внутренняя высота помещений ср. 3,61 Таблица № 13в

2	3	4	5	6	7	8	9
			Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Приведение процента износа к удельному весу конструктивных элементов деленной на 100
Фундаменты	бутовый ленточный		3		3	35	1,05
а) Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные		25		25	40	10
	б) Перегородки	шлакобетонные гипсолитовые, деревянные					
Перекрытия	чердачные	железобетонные	12		12	30	3,6
	междуэтажные	деревянные и железобетонные					
	подвальные	кирпичные своды					
Крыша			9		9	40	3,6
Полы	дубовый паркет дощатые и метлахская плитка		10		10	40	4
Проемы	оконные	переплеты дубовые 2е створчатые, повышенного качества	8		8	45	3,6
	дверные	филенчатые повышенного качества					
Слески работы	Наружная отделка архитектур. оформл.	штукатурка повышенного качества	5		5	45	2,3
	б) Внутренняя отделка	побелка окраска масляная отделка панелей под красн дерево					
Санитарные и электротехнические работы	а) Центр. отопление	от ТЭЦ	22			45	11,19
	б) Печное отопл.						
	в) Водопровод	Городской					
	г) Канализация	Центральная					
	д) Радио	городская сеть					
	е) Телефон	городская сеть					
	ж) Телевидение						
	з) Ванны:						
	с газовой колон.						
	с дровян. колон.						
	с горяч. водосн.						
	и) Горячее водоснаб.	централизованное					
	к) Вентиляция	Приточно-вытяжная					
	л) Газоснабжение	электроплиты+газ плиты					
	м) Мусоропровод						
н) Лифты	Пассажир. 4 / Груз. 3						
о) Электроосвещение	Скрытая проводка						
Разные работы	лестницы железобетонные		6		6	55	3,3
Итого			100		2,86	102,86	42,64
Процент износа (гр.9)х					42,64х100	42 %	
Удельный вес (гр.7)					102,86		

Износ приведенный к 100 по формуле



VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек.

Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ Таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Удельный вес строения после поправок	Стоим. ед. изм. после применен. поправ. коэф.	Объем или площадь	Восстановит стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					На высоту помещения	Лифты	на этажность	на отклонен. от группы каменности	на объем строения	на подвал	удуль. вес строен. после поправок	на подвал						
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Ресторан "Права"	33	136	28,60	1,03		1,11	0,95	0,98			1,06	30,30	15000	454500	42			
			28,60						0,98			29,70	29034	862310	42			
K = 1,01 * 0,57 = 2589201																		
														Всего:	2589201	42	1501737	

По состоянию на 16.03.2007г.  
% износа по состоянию на 06.10.2008г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

ту выполнил З.И. 4410300885  
 (подпись)  
 Подержимый лист составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ г.  
 Бригадир И.В. 2307  
 (подпись)  
 Проверил И.И. 200  
 (подпись)  
 Начальника бюро \_\_\_\_\_ г.

	" " " " г.	" " " " г.	" " " " г.

VIII. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов и оборудования	Единица измерек.	Количество	% износа	Потребность в кап. ремонте						Выполнено:			
				Всего	В т.ч.		Цена за единицу		Сумма в руб.	г.	г.	г.	
					Ре-монт	Сме-на	Ре-монт	Сме-на					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Фундаменты	куб.м												
Стены	куб.м												
Стены	кв.м												
Перегородка дерев.	кв.м												
Перегородка негорючем.	кв.м												
Перекрытия	чердачные	кв.м											
	междуэтажные	кв.м											
	санузлов	кв.м											
	подвальные	кв.м											
	стропила	кв.м											
Крыша	обрешетка	кв.м											
	кровля	кв.м											
	водосточн. трубы	п/м											
	внутрен. водосток	п/м											
Полы	дощатые	кв.м											
	паркетные	кв.м											
	линолиум или синт.	кв.м											
	плиточные	кв.м											
	прочие	кв.м											

		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Проемы:	оконные перепл		кв. м.											
	двери внутренние		шт.											
	двери наружные		шт.											
Фасад-наружн.отделка			кв.м.											
Внутренние санитарные и электрические устройства	отопление	трубы центр. отпления		п/м										
		радиаторы		секц.										
		панельное или калориферное		кв. м.										
		печи на тверд. или газом топл.		шт.										
		АГВ колонки		шт.										
	водопровод	умывальники		шт.										
		раковины		шт.										
		водопроводные трубы		п/м										
	канализ	унитазы		шт.										
		сmyвные бачки		шт.										
		канализац. трубы		п/м										
	трубы горяч. водоснабж.			п/м										
	ванны			шт.										
	души			шт.										
	колонки газ.или на тверд.топл.			шт.										
	трубы газовые			п/м										
	плиты	газовые 2-х конф.		шт.										
		газовые 4-х конф.		шт.										
		электрические		шт.										
	телевидение			общая антенна										
лифты			шт.											
световая электропров.			п/м											
силовая электропров.			п/м											
вводные устройства			шт.											
электрощитов.			шт.											
вентиляцион. стволы и трубы			п/м											
мусоропров. стволы			п/м											
балконы / лоджии			шт.											
эркеры			шт.											
Прочие работы	лестницы	ступени		шт.										
		площадки		кв. м.										
		ограждения		п/м										
	мусоросб. камеры			шт.										
	бойлерные			шт.										
тепловые узлы			шт.											
водоподкчки			шт.											
требность в капремонте по строению											руб.			
											г.			
											Работу выполнил:			
														должность, Ф.И.О., подпись

Центральное ТБТИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
п	1	венткамера	9,2	9,2				прочая	335
	2	венткамера	5,0	5,0				прочая	335
	3	венткамера	105,3	105,3				прочая	335
	3а	венткамера	9,0	9,0				прочая	335
	4	венткамера	49,3	49,3				прочая	300
	5	коридор	14,5		14,5			складс.	290
	6	коридор	6,8		6,8			складс.	290
	7	коридор	4,7		4,7			складс.	250
	8	коридор	22,4		22,4			складс.	250
	9	мастерская	41,9		41,9			складс.	320
	10	мастерская	21,1		21,1			складс.	320
	11	тамбур	1,7		1,7			складс.	320
	11а	кладовая	1,2		1,2			складс.	320
	12	склад	74,4	74,4				складс.	310
	13	склад	35,2	35,2				складс.	310
	14	склад	31,5	31,5				складс.	310
	15	склад	92,0	92,0				складс.	310
	16	склад	55,0	55,0				складс.	310
	17	электрощитовая	16,3	16,3				прочая	310
	18	склад	13,5	13,5				складс.	310
	19	комн. персонала	12,2		12,2			складс.	335
	19а	тамбур	6,3		6,3			складс.	335
	20	венткамера	22,9	22,9				прочая	285
	22	склад	60,0	60,0				складс.	325
	23	пом. подсобное	31,9		31,9			складс.	325
	24	склад	59,2	59,2				складс.	325
	25	коридор	13,3		13,3			складс.	325
	26	бойлерная	20,1	20,1				прочая	325
	27	бойлерная	43,0	43,0				прочая	325
	28	коридор	85,5		85,5			складс.	290
Итого по помещению			964,4	700,9	263,5				
--- Нежилые помещения всего			964,4	700,9	263,5				
в т.ч. Складские			684,3	420,8	263,5				
Прочие			280,1	280,1					

2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы



01 10 08 0168372

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 2

Помещение N II Тип: Складские  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	кладовая	10,2		10,2			складс.	290
	2	коридор	10,6		10,6			складс.	290
	3	мастерская	68,1		68,1			складс.	290
	4	пом.подсобное	8,4		8,4			складс.	290
	5	электрощитовая	52,6	52,6				прочая	290
	5а	электрощитовая	15,0	15,0				прочая	215
	6	электрощитовая	6,6	6,6				прочая	290
	10	коридор	14,3		14,3			складс.	290
	11	коридор	46,6		46,6			складс.	290
	11а	коридор	4,4		4,4			складс.	290
	12	кладовая	6,1		6,1			складс.	290
	Итого по помещению			242,9	74,2	168,7			
---Нежилые помещения всего			242,9	74,2	168,7				
в т.ч. Складские			168,7		168,7				
Прочие			74,2	74,2					

Помещение N III Тип: Складские  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.		балк.	проч.		
п	1	склад	8,8	8,8				складс.	260	
	2	склад	22,1	22,1				складс.	260	
	3	склад	33,6	33,6				складс.	260	
	4	склад	67,6	67,6				складс.	260	
	6	кабинет	21,0	21,0				складс.	260	
	7	склад	10,3	10,3				складс.	260	
	8	пом.подсобное	10,2		10,2			складс.	260	
	9	коридор	14,4		14,4			складс.	260	
	12	склад	35,9	35,9				складс.	365	
	13	склад	8,5	8,5				складс.	260	
	Итого по помещению			232,4	207,8	24,6				
	---Нежилые помещения всего			232,4	207,8	24,6				
	в т.ч. Складские			232,4	207,8	24,6				
Итого по этажу п			1439,7	982,9	456,8					
---Нежилые помещения всего			1439,7	982,9	456,8					
в т.ч. Складские			1085,4	628,6	456,8					
Прочие			354,3	354,3						



По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 4

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	44	коридор	7,6			7,6			торгов.
	45	коридор	75,4			75,4			торгов.
	46	пом. для дежурны	18,5			18,5			торгов.
	47	тамбур	7,8			7,8			торгов.
	48	тамбур	12,9			12,9			торгов.
	49	холл	12,1			12,1			торгов.
	50	гардеробная	41,1			41,1			торгов.
	51	приемная	8,0	8,0					торгов.
	51a	коридор-лестниц	4,5			4,5			торгов.
	52	кабинет	19,9	19,9					торгов.
	53	вестибюль	41,5			41,5			торгов.
	54	комната охраны	2,1			2,1			торгов.
	55	камера хранения	12,6			12,6			торгов.
Итого по помещению			1101,1	356,9	744,2				
---Нежилые помещения всего			1101,1	356,9	744,2				
в т.ч. Торговые			616,0	163,8	452,2				
Складские			485,1	193,1	292,0				

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	зал торговый	111,1	111,1					торгов.
	2	зал торговый	56,3	56,3					торгов.
	3	кладовая	13,4			13,4			торгов.
	4	коридор	22,5			22,5			торгов.
	5	кабинет	8,7	8,7					торгов.
	6	санузел	3,9			3,9			торгов.
	7	кладовая	1,2			1,2			торгов.
	8	коридор	1,7			1,7			торгов.
	9	санузел	1,7			1,7			торгов.
	10	холл	13,5			13,5			торгов.
	11	тамбур	3,6			3,6			торгов.
	12	коридор	5,3			5,3			торгов.
	13	коридор	4,2			4,2			торгов.
	14	прочее	3,7	3,7					торгов.
	15	холл	20,2			20,2			торгов.
Итого по помещению			271,0	179,8	91,2				
---Нежилые помещения всего			271,0	179,8	91,2				
в т.ч. Торговые			271,0	179,8	91,2				

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 5

Помещение N III Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог  
 Распоряжение префекта  
 о перепланировке квартиры (помещения)  
 от 26.01.2007 N 537-р

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
1	1	тамбур	10,2		10,2					392
	2	холл	11,8		11,8					
	3	зал торговый	114,8	114,8						
	3а	шкаф	0,6		0,6					
	4	кабинет	8,1	8,1						
	4а	тамбур	0,5		0,5					
	5	уборная	2,3		2,3					
	6	кабинет	6,5	6,5						
	7	пом. техническое	1,9		1,9					
	8	коридор	14,8		14,8					
	9	касса	2,6	2,6						
	10	коридор	10,2		10,2					
11	склад	15,9	15,9							
12	пом. подсобное	2,5		2,5						

Итого по помещению	202,7	147,9	54,8				
---Нежилые помещения всего	202,7	147,9	54,8				
в т.ч. Торговые	202,7	147,9	54,8				

Итого по этажу 1	1574,8	684,6	890,2				
---Нежилые помещения всего	1574,8	684,6	890,2				
в т.ч. Торговые	1089,7	491,5	598,2				
Складские	485,1	193,1	292,0				

2) Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

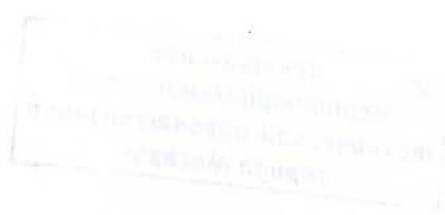
По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 6

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	коридор-лестниц	33,0		33,0			торгов.	275
	1а	зал торговый	7,3	7,3				торгов.	240
	2	касса	4,7	4,7				торгов.	275
	3	зал торговый	53,0	53,0				торгов.	275
	4	склад	50,6	50,6				складс.	275
	5	кабинет	12,7	12,7				торгов.	275
	6	санузел	2,5		2,5			торгов.	275
	7	сейф	6,7		6,7			торгов.	275
	8	коридор	21,5		21,5			произв.	275
	9	камера холодильник	12,1		12,1			произв.	275
	10	цех заготовит.	23,8	23,8				произв.	275
	11	цех	36,1	36,1				произв.	275
	12	цех заготовит.	38,2	38,2				произв.	275
	13	цех заготовит.	56,2	56,2				произв.	275
	14	коридор	8,8		8,8			произв.	275
	15	цех	10,9	10,9				произв.	275
	16	коридор	5,1		5,1			произв.	275
	17	коридор	31,9		31,9			произв.	275
	18	цех заготовит.	17,6	17,6				произв.	275
	19	цех заготовит.	17,1	17,1				произв.	275
	20	цех заготовит.	6,8	6,8				произв.	275
	21	цех заготовит.	9,0	9,0				произв.	275
	22	коридор	4,3		4,3			произв.	275
	23	коридор	5,5		5,5			произв.	275
	24	кладовая	3,7		3,7			произв.	275
Итого по помещению			479,1	344,0	135,1				
---Нежилые помещения всего			479,1	344,0	135,1				
в т.ч. Торговые			119,9	77,7	42,2				
Производствен.			308,6	215,7	92,9				
Складские			50,6	50,6					





По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 7

Помещение N II Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	27,8	27,8				торгов.	340
	2	кабинет	14,5	14,5				торгов.	340
	3	коридор	5,2		5,2			торгов.	340
	4	тамбур	3,7		3,7			торгов.	340
	5	гардеробная	16,7		16,7			торгов.	340
	6	тамбур	3,0		3,0			торгов.	340
	7	прочее	5,7	5,7				торгов.	340
	8	коридор	21,0		21,0			торгов.	300
	9	вестибюль	102,1		102,1			торгов.	340
Итого по помещению			199,7	48,0	151,7				
---Нежилые помещения всего			199,7	48,0	151,7				
в т.ч. Торговые			199,7	48,0	151,7				

Помещение N III Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	15,5	15,5				торгов.	340
Итого по помещению			15,5	15,5					
---Нежилые помещения всего			15,5	15,5					
в т.ч. Торговые			15,5	15,5					

Помещение N IV Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			в т.ч.			в т.ч.			
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
a 1	1	кабинет	18,1	18,1				торгов.	340
Итого по помещению			18,1	18,1					
---Нежилые помещения всего			18,1	18,1					
в т.ч. Торговые			18,1	18,1					

2  
 Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 8

Помещение N V Тип: Торговые

Последнее обследование 16.03.2007

ф.25

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	18,5	18,5			торгов.		340
Итого по помещению			18,5	18,5					
---Нежилые помещения всего			18,5	18,5					
в т.ч. Торговые			18,5	18,5					

Помещение N VI Тип: Торговые

Последнее обследование 16.03.2007

ф.25

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 1	1	кабинет	9,1	9,1			торгов.		340
	2	коридор	10,8		10,8		торгов.		
	3	раздевалка	40,6		40,6		торгов.		
	4	кабинет	9,0	9,0			торгов.		
Итого по помещению			69,5	18,1	51,4				
---Нежилые помещения всего			69,5	18,1	51,4				
в т.ч. Торговые			69,5	18,1	51,4				
Итого по этажу а 1			800,4	462,2	338,2				
---Нежилые помещения всего			800,4	462,2	338,2				
в т.ч. Торговые			441,2	195,9	245,3				
Производствен.			308,6	215,7	92,9				
Складские			50,6	50,6					

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 9

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

8

25

Ы-  
О-  
а

40

25

Ы-  
О-  
а

40

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	коридор	7,3			7,3			510
	2	коридор	10,4			10,4			510
	3	комн. персонала	11,5			11,5			510
	4	коридор	4,0			4,0			510
	5	цех заготовит.	55,2	55,2					510
	6	кабинет	12,3	12,3					510
	7	цех	45,0	45,0					510
	8	цех	58,2	58,2					510
	9	склад	7,1	7,1					510
	10	моечная	13,5			13,5			510
	11	коридор	49,1			49,1			510
	12	цех	44,4	44,4					510
	13	камера холодильник	3,6			3,6			510
	14	склад	11,5	11,5					510
	15	тамбур	5,0			5,0			510
	16	коридор	3,4			3,4			510
	17	пом. подсобное	2,1			2,1			510
	18	уборная	4,0			4,0			510
	19	моечная	37,0			37,0			510
	20	санузел	5,3			5,3			510
	21	комната отдыха	18,3			18,3			510
	21a	шкаф	0,6			0,6			510
	22	кабинет	66,1	66,1					510
	23	приемная	27,3	27,3					510
	24	ресторан	166,6	166,6					530
	25	коридор	112,8			112,8			510
	25a	тамбур	6,1			6,1			510
	26	ресторан	101,3	101,3					510
	27	ресторан	149,4	149,4					510
	28	ресторан	97,6	97,6					510
	29	тамбур	5,4			5,4			510
	30	комн. персонала	14,4			14,4			510
	31	коридор	3,5			3,5			510
	32	сервизная	5,2			5,2			510
	33	коридор	16,9			16,9			510
	34	буфет	11,7			11,7			510
	35	коридор	6,8			6,8			350
	36	сервизная	7,0			7,0			510
	37	сервизная	5,0			5,0			510
	38	сервизная	5,6			5,6			510
	39	сервизная	1,9			1,9			510
	40	коридор	2,7			2,7			510
	41	коридор	90,7			90,7			510
	42	пом. подсобное	3,5			3,5			510
	43	коридор	21,8			21,8			510
	44	ресторан	101,7	101,7					510
	45	ресторан	72,5	72,5					450
	46	пом. подсобное	8,8			8,8			510
	46a	кладовая	1,4			1,4			510
	47	санузел	3,8			3,8			510
	48	коридор	6,9			6,9			510
	49	санузел	4,9			4,9			510

2  
 Центральное бюро  
 терристоризации  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 10

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	50	умывальная	5,9		5,9			торгов.	510
	51	коридор	7,3		7,3			торгов.	510
	52	умывальная	5,6		5,6			торгов.	510
	53	санузел	3,5		3,5			торгов.	510
	54	комн. персонала	35,4		35,4			торгов.	510
Итого по помещению			1595,8	1016,2	579,6				
---Нежилые помещения всего			1595,8	1016,2	579,6				
в т.ч. Торговые			1135,5	782,5	353,0				
Производствен.			441,7	215,1	226,6				
Складские			18,6	18,6					

Помещение N II Тип: Складские  
Последнее обследование 16.03.2007  
Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	коридор	8,6		8,6			складс.	510
	2	бельевая	19,0	19,0				складс.	
	3	кладовая	1,1		1,1			складс.	
	4	кладовая	1,4		1,4			складс.	
	5	уборная	1,2		1,2			складс.	
	6	бельевая	1,6		1,6			складс.	
	7	бельевая	5,0	5,0				складс.	
Итого по помещению			37,9	24,0	13,9				
---Нежилые помещения всего			37,9	24,0	13,9				
в т.ч. Складские			37,9	24,0	13,9				
Итого по этажу 2			1633,7	1040,2	593,5				
---Нежилые помещения всего			1633,7	1040,2	593,5				
в т.ч. Торговые			1135,5	782,5	353,0				
Производствен.			441,7	215,1	226,6				
Складские			56,5	42,6	13,9				

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 11

Помещение N I Тип: Производственные  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	камера холодильь	28,7			28,7	произв.		340
	2	цех кондитерск.	36,4	36,4			произв.		
	3	цех	13,7	13,7			произв.		
	4	коридор	23,7			23,7	произв.		
	5	цех кондитерск.	19,1	19,1			произв.		
	6	коридор	7,6			7,6	произв.		
	7	моечная	8,4			8,4	произв.		
	8	цех кондитерск.	36,8	36,8			произв.		
	9	моечная	7,8			7,8	произв.		
	10	камера холодильь	12,0			12,0	произв.		
	10а	коридор	4,9			4,9	произв.		
	11	цех	92,5	92,5			произв.		
	12	цех	46,7	46,7			произв.		
	13	цех заготовит.	16,1	16,1			произв.		
	14	кладовая	17,9			17,9	произв.		
	15	коридор	14,5			14,5	произв.		
	16	коридор	8,5			8,5	произв.		
	17	санузел	12,5			12,5	произв.		
	18	санузел	10,3			10,3	произв.		
	19	тамбур	1,9			1,9	произв.		
	20	коридор	5,3			5,3	произв.		
	21	умывальная	7,5			7,5	произв.		
	22	умывальная	7,4			7,4	произв.		
	23	уборная	1,2			1,2	произв.		
	24	уборная	1,2			1,2	произв.		
	25	уборная	1,2			1,2	произв.		
	26	уборная	1,2			1,2	произв.		
	27	коридор	20,9			20,9	произв.		
	28	экспедиционная	37,0	37,0			произв.		
	29	коридор	7,6			7,6	произв.		
	30	камера холодильь	18,2			18,2	произв.		
	31	коридор	13,7			13,7	произв.		
	32	коридор	3,8			3,8	произв.		
	33	кабинет	8,9	8,9			произв.		
	34	коридор	20,9			20,9	произв.		
	35	цех кондитерск.	40,1	40,1			произв.		
	36	коридор	9,8			9,8	произв.		
	37	склад	50,2	50,2			складс.		
	37а	пом.подсобное	8,4			8,4	произв.		
Итого по помещению			684,5	397,5	287,0				
---Нежилые помещения всего			684,5	397,5	287,0				
в т.ч. Производствен.			634,3	347,3	287,0				
Складские			50,2	50,2					

Центральное бюро  
 территориальной инспекции  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 12

Помещение N II Тип: Производственные  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	коридор	47,2		47,2				340
Итого по помещению			47,2		47,2				
---Нежилые помещения всего			47,2		47,2				
в т.ч. Производствен.			47,2		47,2				

Помещение N III Тип: Производственные  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
3	1	коридор	32,9		32,9				340
Итого по помещению			32,9		32,9				
---Нежилые помещения всего			32,9		32,9				
в т.ч. Производствен.			32,9		32,9				
Итого по этажу 3			764,6	397,5	367,1				
---Нежилые помещения всего			764,6	397,5	367,1				
в т.ч. Производствен.			714,4	347,3	367,1				
Складские			50,2	50,2					

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 13

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 26.01.2007 N 537-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
4	1	зал обеденный	28,2	28,2				торгов.	415
	2	ресторан	53,7	53,7				торгов.	615
	3	ресторан	75,3	75,3				торгов.	615
	4	ресторан	224,3	224,3				торгов.	615
	5	коридор	132,6		132,6			торгов.	615
	6	комн. персонала	8,0		8,0			торгов.	615
	7	ресторан	115,1	115,1				торгов.	615
	8	коридор	18,5		18,5			торгов.	615
	9	пом. подсобное	6,0		6,0			торгов.	615
	10	ресторан	31,1	31,1				торгов.	615
	11	ресторан	9,5	9,5				торгов.	340
	12	уборная	4,0		4,0			торгов.	340
	12а	душевая	1,0		1,0			торгов.	340
	13	бар	48,2	48,2				торгов.	340
	13а	пом. подсобное	3,9		3,9			торгов.	340
	13б	приемная	21,1	21,1				торгов.	340
	13в	кабинет	31,1	31,1				торгов.	340
	14	холл	65,4		65,4			торгов.	340
	15	коридор	22,4		22,4			торгов.	340
	16	умывальная	3,4		3,4			торгов.	340
	17	уборная	1,3		1,3			торгов.	340
	18	уборная	1,3		1,3			торгов.	340
	19	умывальная	3,4		3,4			торгов.	340
	20	уборная	1,2		1,2			торгов.	340
	21	уборная	1,4		1,4			торгов.	340
	22	ресторан	216,0	216,0				торгов.	510
	23	гримерная	28,4	28,4				торгов.	340
	24	умывальная	1,8		1,8			произв.	340
	25	душевая	1,3		1,3			произв.	340
	26	умывальная	1,8		1,8			произв.	340
	27	уборная	1,3		1,3			произв.	340
	28	умывальная	1,8		1,8			произв.	340
	29	уборная	1,3		1,3			произв.	340
	30	цех	107,3	107,3				произв.	340
	31	цех	106,3	106,3				произв.	340
	32	буфет	13,6		13,6			произв.	340
	33	моечная	48,7		48,7			произв.	340
	34	сервизная	11,1		11,1			произв.	340
	35	коридор	11,7		11,7			произв.	340
	36	моечная	16,6		16,6			произв.	340
	37	коридор	6,6		6,6			произв.	340
	38	цех	31,4	31,4				произв.	340
	39	цех	43,5	43,5				произв.	340
	40	коридор	13,9		13,9			торгов.	340
	41	умывальная	9,5		9,5			торгов.	340
	42	уборная	1,0		1,0			торгов.	340
	43	уборная	1,0		1,0			торгов.	340
	44	уборная	1,7		1,7			торгов.	340
	45	санузел	12,1		12,1			торгов.	340

2  
 Центральное  
 Территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 14

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	46	уборная	1,2		1,2			торгов.	340
	47	уборная	1,2		1,2			торгов.	340
	48	уборная	1,3		1,3			торгов.	340
Итого по помещению			1604,8	1170,5	434,3				
---Нежилые помещения всего			1604,8	1170,5	434,3				
в т.ч. Торговые			1198,7	882,0	316,7				
Производствен.			406,1	288,5	117,6				
Итого по этажу 4			1604,8	1170,5	434,3				
---Нежилые помещения всего			1604,8	1170,5	434,3				
в т.ч. Торговые			1198,7	882,0	316,7				
Производствен.			406,1	288,5	117,6				

Учредитель  
Информационно-аналитический центр  
Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии



По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 15

Помещение N I Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 26.01.2007 N 527-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
5	1	касса	8,2	8,2					торгов.	380
	2	коридор	2,9			2,9			торгов.	380
	3	кабинет	9,9	9,9					торгов.	380
	4	коридор	34,2			34,2			торгов.	380
	5	бухгалтерия	44,0	44,0					торгов.	370
	5а	бухгалтерия	11,5	11,5					торгов.	380
	6	радиозул	8,0			8,0			торгов.	380
	7	радиозул	4,4			4,4			торгов.	380
	8	раздевалка	19,6			19,6			торгов.	380
	8а	коридор	1,8			1,8			торгов.	380
	9	кабинет	14,6	14,6					торгов.	380
	12	коридор	9,1			9,1			торгов.	380
	13	мочная	19,9			19,9			произв.	380
	15	коридор	6,1			6,1			торгов.	380
	15а	санузл совмещ.	9,8			9,8			торгов.	380
	15б	шкаф	0,8			0,8			торгов.	370
	16	кабинет	35,8	35,8					торгов.	550
	16а	кабинет	14,0	14,0					торгов.	254
	16б	кабинет	14,3	14,3					торгов.	254
	16в	коридор	11,6			11,6			торгов.	254
	16г	приемная	30,4	30,4					торгов.	254
	17	прочее	128,3	128,3					прочая	380
	18	склад	9,9	9,9					складс.	380
	19	склад	32,2	32,2					складс.	380
	19а	склад	10,8	10,8					складс.	380
	20	архив	79,6	79,6					складс.	380
	21	столовая	20,7	20,7					произв.	380
	22	коридор	11,8			11,8			произв.	380
	23	столовая	38,1	38,1					произв.	380
	23а	шкаф	0,8			0,8			произв.	380

Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

Итого	по помещению	643,1	502,3	140,8				
---	Нежилые помещения всего	643,1	502,3	140,8				
	в т.ч. Торговые	291,0	182,7	108,3				
	Производствен.	91,3	58,8	32,5				
	Складские	132,5	132,5					
	Прочие	128,3	128,3					

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 16

Помещение N II Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Распоряжение префекта

о перепланировке квартиры (помещения)

от 26.01.2007 N 527-р

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	кабинет админис	19,6	19,6				торгов.	370
	2	приемная	16,8	16,8				торгов.	370
	3	приемная	15,9	15,9				торгов.	370
	4	кабинет	26,5	26,5				торгов.	380
	5	кабинет	29,6	29,6				торгов.	380
	6	пом. техническое	12,4		12,4			торгов.	390
	6а	уборная	3,4		3,4			торгов.	390
	7	кладовая	1,2		1,2			торгов.	390
	8	приемная	8,1		8,1			торгов.	390
Итого по помещению			133,5	108,4	25,1				
---Нежилые помещения всего			133,5	108,4	25,1				
в т.ч. Торговые			133,5	108,4	25,1				

Помещение N III Тип: Торговые

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	коридор	5,9		5,9			торгов.	300
	2	санузел	6,5		6,5			торгов.	
	3	уборная	1,3		1,3			торгов.	
	4	уборная	1,3		1,3			торгов.	
	5	уборная	1,3		1,3			торгов.	
	6	уборная	1,3		1,3			торгов.	
	7	умывальная	6,3		6,3			торгов.	
Итого по помещению			23,9		23,9				
---Нежилые помещения всего			23,9		23,9				
в т.ч. Торговые			23,9		23,9				

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 17

р. 16

ф.25

Помещение N IV Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	1	кабинет	11,0	11,0			торгов.		300
	2	отдел кадров	12,3	12,3			торгов.		
	2а	бюро машинописн	7,0	7,0			торгов.		
	3	коридор	12,4	12,4			торгов.		
Итого по помещению			42,7	42,7					
---Нежилые помещения всего			42,7	42,7					
в т.ч. Торговые			42,7	42,7					

Вы-  
со-  
та

370

370

370

380

380

390

390

390

390

Помещение N V Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
5	1	коридор	1,3		1,3		торгов.		300
	2	зал обеденный	21,5	21,5			торгов.		
Итого по помещению			22,8	21,5	1,3				
---Нежилые помещения всего			22,8	21,5	1,3				
в т.ч. Торговые			22,8	21,5	1,3				

ф.25

Вы-  
со-  
та

300

Итого по этажу 5			866,0	674,9	191,1				
---Нежилые помещения всего			866,0	674,9	191,1				
в т.ч. Торговые			513,9	355,3	158,6				
Производствен.			91,3	58,8	32,5				
Складские			132,5	132,5					
Прочие			128,3	128,3					

② Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 18

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
а 5	1	комната отдыха	21,1		21,1			торгов.	248
	2	кабинет	50,0	50,0			торгов.		
Итого по помещению			71,1	50,0	21,1				
---Нежилые помещения всего			71,1	50,0	21,1				
в т.ч. Торговые			71,1	50,0	21,1				
Итого по этажу а 5			71,1	50,0	21,1				
---Нежилые помещения всего			71,1	50,0	21,1				
в т.ч. Торговые			71,1	50,0	21,1				

Специальное  
 заключение  
 о состоянии  
 объектов  
 недвижимости

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 19

Помещение N I Тип: Торговые  
 Последнее обследование 16.03.2007  
 Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
6	1	пом.подсобное	3,6		3,6				торгов.	230
	2	кабинет врача	39,0	39,0					торгов.	230
	3	кабинет	28,8	28,8					торгов.	230
	4	раздевалка	24,6		24,6				торгов.	230
	5	раздевалка	22,0		22,0				торгов.	230
	6	раздевалка	24,3		24,3				торгов.	230
	6а	склад	20,5	20,5					складс.	330
	7	отдел.машинное	18,3	18,3					прочая	230
	8	отдел.машинное	15,4	15,4					прочая	230
	9	пом.подсобное	45,8		45,8				складс.	230
	10	пом.подсобное	122,6		122,6				складс.	230
	11	пом.подсобное	130,5		130,5				складс.	230
	12	отдел.машинное	15,8	15,8					прочая	230
	13	склад	17,1	17,1					складс.	230
	14	раздевалка	20,2		20,2				торгов.	230
	15	отдел.машинное	9,0	9,0					прочая	230
	16	коридор	100,4		100,4				торгов.	230
	16а	раздевалка	7,3		7,3				торгов.	230
	16б	пом.подсобное	11,3		11,3				торгов.	330
	17	венткамера	42,9	42,9					прочая	230
Итого по помещению			719,4	206,8	512,6					
---Нежилые помещения всего			719,4	206,8	512,6					
в т.ч. Торговые			281,5	67,8	213,7					
Складские			336,5	37,6	298,9					
Прочие			101,4	101,4						
Итого по этажу 6			719,4	206,8	512,6					
---Нежилые помещения всего			719,4	206,8	512,6					
в т.ч. Торговые			281,5	67,8	213,7					
Складские			336,5	37,6	298,9					
Прочие			101,4	101,4						

2 Центральное  
 территориальное бюро  
 технической инвентаризации  
 города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 20

Тип: Прочие

ф. 25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	A	клетка лестнич	8,5		8,5			прочая	230
	B	клетка лестнич	16,0		16,0			прочая	
	B	клетка лестнич	5,8		5,8			прочая	
	a	лифт	3,4		3,4			прочая	
	б	лифт	5,8		5,8			прочая	
Итого по помещению			39,5		39,5				
---Нежилые помещения всего			39,5		39,5				
в т.ч. Прочие			39,5		39,5				
Итого по этажу п			39,5		39,5				
---Нежилые помещения всего			39,5		39,5				
в т.ч. Прочие			39,5		39,5				



По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 21

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
1	A	клетка лестнич	9,0		9,0				230
	Б	клетка лестнич	16,6		16,6				
	Д	клетка лестнич	9,2		9,2				
	в	лифт	3,1		3,1				
Итого по помещению			37,9		37,9				
---Нежилые помещения всего			37,9		37,9				
в т.ч. Прочие			37,9		37,9				
Итого по этажу 1			37,9		37,9				
---Нежилые помещения всего			37,9		37,9				
в т.ч. Прочие			37,9		37,9				

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 22

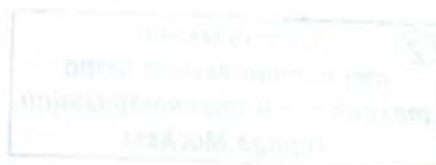
Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
а	А	клетка лестнич	9,2		9,2			прочая	230
	Б	клетка лестнич	41,8		41,8			прочая	
	Д	клетка лестнич	24,2		24,2			прочая	
	Г	лифт	6,3		6,3			прочая	
	э	лифт	0,7		0,7			прочая	
Итого по помещению			82,2		82,2				
---Нежилые помещения всего			82,2		82,2				
в т.ч. Прочие			82,2		82,2				
Итого по этажу а			82,2		82,2				
---Нежилые помещения всего			82,2		82,2				
в т.ч. Прочие			82,2		82,2				





По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 23

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
2	А	клетка лестнич	9,6		9,6			прочая	230
	Б	клетка лестнич	28,0		28,0			прочая	
	Д	клетка лестнич	24,4		24,4			прочая	
Итого по помещению			62,0		62,0				
---Нежилые помещения всего			62,0		62,0				
в т.ч. Прочие			62,0		62,0				
Итого по этажу 2			62,0		62,0				
---Нежилые помещения всего			62,0		62,0				
в т.ч. Прочие			62,0		62,0				

2 Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 24

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
3	A	клетка лестнич	9,5		9,5	прочая			230
	B	клетка лестнич	27,3		27,3	прочая			
	D	клетка лестнич	23,1		23,1	прочая			
	Ж	клетка лестнич	35,9		35,9	прочая			
Итого по помещению			95,8		95,8				
---Нежилые помещения всего			95,8		95,8				
в т.ч. Прочие			95,8		95,8				
Итого по этажу 3			95,8		95,8				
---Нежилые помещения всего			95,8		95,8				
в т.ч. Прочие			95,8		95,8				

Информация о залоге  
Информация о залоге  
Информация о залоге  
Информация о залоге

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 25

Тип: Прочие

ф. 25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
4	А	клетка лестнич	9,8		9,8			прочая	230
	Б	клетка лестнич	22,5		22,5			прочая	
	Д	клетка лестнич	23,5		23,5			прочая	
	Ж	клетка лестнич	30,3		30,3			прочая	
Итого по помещению			86,1		86,1				
---Нежилые помещения всего			86,1		86,1				
в т.ч. Прочие			86,1		86,1				
Итого по этажу 4			86,1		86,1				
---Нежилые помещения всего			86,1		86,1				
в т.ч. Прочие			86,1		86,1				

② Центральное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 26

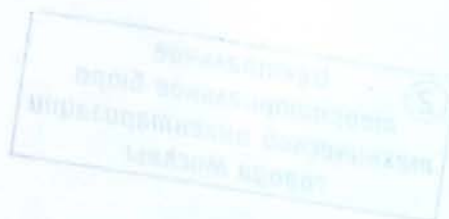
Тип: Прочие

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	А	клетка лестнич	10,0		10,0			прочая	230
	Б	клетка лестнич	21,3		21,3			прочая	
	Ж	клетка лестнич	29,4		29,4			прочая	
Итого по помещению			60,7		60,7				
---Нежилые помещения всего			60,7		60,7				
в т.ч. Прочие			60,7		60,7				
Итого по этажу 5			60,7		60,7				
---Нежилые помещения всего			60,7		60,7				
в т.ч. Прочие			60,7		60,7				



По адресу: ул. Арбат, 2/1

стр. 27

Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 16.03.2007

Сведения об обременении: залог

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
основ.	вспом.	балк.		проч.					
6	А	клетка лестнич	10,1		10,1	прочая			230
	Б	клетка лестнич	24,4		24,4	прочая			
Итого по помещению			34,5		34,5				
---Нежилые помещения всего			34,5		34,5				
в т.ч. Прочие			34,5		34,5				
Итого по этажу 6			34,5		34,5				
---Нежилые помещения всего			34,5		34,5				
в т.ч. Прочие			34,5		34,5				
Итого по зданию			9973,2	5669,6	4303,6				
---Нежилые помещения всего			9973,2	5669,6	4303,6				
в т.ч. Торговые			4731,6	2825,0	1906,6				
Производствен.			1962,1	1125,4	836,7				
Складские			2196,8	1135,2	1061,6				
Прочие			1082,7	584,0	498,7				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
26.11.2003г. N 1004667.

Экспликация на 27 страницах

2.02.2009 г.

Исполнитель

Свирина В.Ф.

83 10 010825



... ..  
 ... ..  
 ... ..

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	Цена	Сумма
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	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...

Пронумеровано, пронумеровано и  
 скреплено печатью 14 листов

Ручной  
 печатью  
 от  
 Копия

Технической информации  
 методические указания  
 Пентаэрилов

№ п/п	Наименование	Количество	Цена	Стоимость	Инвентарный №	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Нежилое здание – ресторан Прага	1,0	51 904 845,44	51 904 845,44	-	01.10.1955	51 904 845,44	19808148,2
2	Договор долгосрочной аренды земельного участка № М-01-016535 от 26.06.2000 г., сроком по 26.06.2025 г.	1,0	2 101 119,13	2 101 119,13	-	Учитывается на забалансовом счете, арендованные ОС	Учитывается на забалансовом счете, арендованные ОС	0
3	Автоматическая пожарная сигнализация	1,0	157 380,17	157 380,17	П8343	24.10.2005	157 380,17	0
4	Барная стойка 2эт.габ 3300/бар покр ст	1,0	189 885,36	189 885,36	П8968	08.09.1997	189 885,36	0
5	Барная стойка с мойкой.	1,0	42 130,00	42 130,00	П3661	30.09.1993	42 130,00	0
6	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800x	1,0	30 185,62	30 185,62	П8858	01.09.1997	30 185,62	0
7	Вытяжка /потолочная/н/ст.2эт.габ 2800x	1,0	27 492,46	27 492,46	П8857	01.09.1997	27 492,46	0
8	Вытяжка настен.2эт габ 1900x100x500	1,0	19 023,57	19 023,57	П8835	01.09.1997	19 023,57	0
9	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7149	09.07.1991	4 889,78	0
10	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7152	09.07.1991	4 889,78	0
11	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7805	09.07.1991	4 889,78	0
12	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7806	09.07.1991	4 889,78	0
13	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7817	09.07.1991	4 889,78	0
14	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7892	09.07.1991	4 889,78	0
15	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7848	09.07.1991	4 889,78	0
16	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7785	09.07.1991	4 889,78	0
17	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7893	09.07.1991	4 889,78	0
18	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7934	09.07.1991	4 889,78	0
19	Вытяжка настенная	1,0	4 889,78	4 889,78	П7497	09.07.1991	4 889,78	0
20	Вытяжка/настенная/2эт.габ 2800x1200x50	1,0	20 501,34	20 501,34	П8884	01.09.1997	20 501,34	0
21	Вытяжка/настенная/н/ст.2эт.габ 1700x10	1,0	15 870,22	15 870,22	П8877	01.09.1997	15 870,22	0
22	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 1700x10	1,0	15 870,22	15 870,22	П7111	01.09.1997	15 870,22	0

23	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 2100x12	1,0	17 924,79	17 924,79	П7996	01.09.1997	17 924,79	0
24	Вытяжка/настенная/н/ст.4эт.габ 5000x12	1,0	31 929,23	31 929,23	П7123	01.09.1997	31 929,23	0
25	Вытяжка/потолочная/н/ст.4эт.габ 5600x2	1,0	52 164,04	52 164,04	П7124	01.09.1997	52 164,04	0
26	Защитные жалюзи	1,0	4 779,57	4 779,57	П7486	11.05.1981	4 779,57	0
27	Защитные жалюзи	1,0	4 779,57	4 779,57	П7181	11.05.1981	4 779,57	0
28	Карниз ночн.зал.	1,0	3 371,88	3 371,88	П3644	30.11.2001	3 371,88	0
29	Карниз ночн.зал.	1,0	3 371,88	3 371,88	П3644	30.11.2001	3 371,88	0
30	Карниз ночн.зала.	1,0	3 371,87	3 371,87	П3644	30.11.2001	3 371,88	0
31	Карниз ночн.зала.	1,0	3 371,87	3 371,87	П3644	30.11.2001	3 371,88	0
32	Карниз ночн.зала.	1,0	3 371,87	3 371,87	П3644	30.11.2001	3 371,88	0
33	Компрессор DGSY-4000 AWM	1,0	213 887,95	213 887,95	П01732	28.10.2002	213 887,95	0
34	Компрессор SA-450	1,0	8 333,33	8 333,33	П01752	18.03.1991	8 333,33	0
35	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ	1,0	17 878,66	17 878,66	П11513	30.07.1991	17 878,66	0
36	ЛИФТ ГРУЗОВОЙ ГП 500 КГ.	1,0	13 472,34	13 472,34	П11517	24.12.1977	13 472,34	0
37	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ ГП 500 КГ.	1,0	502 562,85	502 562,85	П11514	30.01.1985	502 562,85	0
38	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ ГП 500 КГ.	1,0	502 562,85	502 562,85	П11515	30.01.1985	502 562,85	0
39	ЛИФТ ПАССАЖИРСКИЙ ГП 500 КГ. 3	1,0	505 681,21	505 681,21	П11516	30.01.1987	505 681,21	0
40	ЛЮСТРА 24 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	1 575,17	1 575,17	П7531	20.12.1978	1 575,17	0
41	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	929,61	929,61	П7433	30.11.1980	929,61	0
42	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	929,61	929,61	П8578	30.11.1980	929,61	0
43	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	929,61	929,61	П8582	30.11.1980	929,61	0
44	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	929,61	929,61	П8582	30.11.1980	929,61	0
45	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	929,61	929,61	П8425	30.11.1980	929,61	0
46	ЛЮСТРА 18 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0	929,61	929,61	П8425	30.11.1980	929,61	0



47	ЛЮСТРА 18 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 929,61	929,61	П8425	30.11.1980	929,61	0
48	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	1,0 1 100,85	1 100,85	П8425	30.09.1982	1 575,17	0
49	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	1,0 1 100,85	1 100,85	П7504	30.09.1982	1 575,17	0
50	ЛЮСТРА 18 ЛАМПОВАЯ	1,0 1 100,85	1 100,85	П7504	26.07.1982	1 575,17	0
51	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	20.03.1979	1 575,17	0
52	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	28.03.1979	1 575,17	0
53	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	20.12.1978	1 575,17	0
54	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	20.12.1978	1 575,17	0
55	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	20.12.1978	1 575,17	0
56	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	28.03.1979	1 575,17	0
57	ЛЮСТРА 24 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 575,17	1 575,17	П7531	28.03.1979	1 575,17	0
58	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
59	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
60	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
61	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧЕШС. ХРУСТАЛЬН.	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
62	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
63	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
64	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
65	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
66	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
67	ЛЮСТРА 3 ЛАМП. ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0

68	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
69	ЛЮСТРА 3 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 1 103,32	1 103,32	П8980	20.12.1978	1 103,32	0
70	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 5 868,72	5 868,72	П7428	20.12.1978	5 868,72	0
71	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 5 868,72	5 868,72	П7511	20.12.1978	5 868,72	0
72	ЛЮСТРА 30 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 5 868,72	5 868,72	П7511	20.12.1978	5 868,72	0
73	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 3 051,73	3 051,73	П7710	30.06.1980	3 051,73	0
74	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 3 051,73	3 051,73	П7710	30.06.1980	3 051,73	0
75	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 3 051,73	3 051,73	П7710	30.06.1980	3 051,73	0
76	ЛЮСТРА 33 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНЫЕ	1,0 3 051,73	3 051,73	П7710	30.06.1980	3 051,73	0
77	ЛЮСТРА 37 ЛАМП.ЧССР ХРУСТАЛЬНАЯ	1,0 2 910,89	2 910,89	П7541	17.06.1979	2 910,89	0
78	ЛЮСТРА БРОНЗОВАЯ 12 ЛАМПОВАЯ	1,0 1 924,94	1 924,94	П7504	01.02.1955	1 924,94	0
79	Люстра на 36 светильников с плафонами.	1,0 30 838,76	30 838,76	П101545	30.12.2001	30 838,76	0
80	Люстра на 36 светильников с плафонами.	1,0 30 838,76	30 838,76	П101545	30.12.2001	30 838,76	0
81	Люстра на 36 светильников с плафонами.	1,0 30 838,76	30 838,76	П101545	30.12.2001	30 838,76	0
82	Напольный сливной трап н/ст.4эт.габ 15	1,0 11 350,15	11 350,15	П8867	01.09.1997	11 350,15	0
83	Напольный сливной трап 2эт габ 1000x40	1,0 9 617,64	9 617,64	П8867	25.06.1998	9 617,64	0
84	Напольный сливной трап 4эт.н/ст.габ 10	1,0 10 728,22	10 728,22	П8867	01.09.1997	10 728,22	0
85	Напольный сливной трап н/ст 2эт.габ 10	1,0 10 728,22	10 728,22	П8881	01.09.1997	10 728,22	0
86	Напольный сливной трап н/ст.2эт.габ 15	1,0 11 350,15	11 350,15	П8867	01.09.1997	11 350,15	0

87	Напольный сливной трап в/ст. 2эт. габ 20	1,0 11 905,44	11 905,44	П8867	01.09.1997	11 905,44	0
88	Напольный сливной трап в/ст. 4эт. габ 13	1,0 10 117,40	10 117,40	П8867	01.09.1997	10 117,40	0
89	Напольный сливной трап в/ст. 4эт. габ 20	1,0 11 905,44	11 905,44	П8867	01.09.1997	11 905,44	0
90	Охр. пож. сигн. в маг. кулинария.	1,0 11 395,83	11 395,83	П8278	29.04.1999	11 395,83	0
91	Охранная система на входе	1,0 51 716,67	51 716,67	П8343	01.09.1997	51 716,67	0
92	Охранно-пожарн. сигнализ. 5-бэт.	1,0 39 538,27	39 538,27	П8800	01.08.1998	39 538,27	0
93	Охранно-пожарн. сигнализ. ресторана	1,0 375 000,00	375 000,00	П8343	01.08.1998	375 000,00	0
94	Пожарно-охран. сигнал. антресоль 3эт.	1,0 24 750,00	24 750,00	П7926	30.07.1998	24 750,00	0
95	Пожарно-охран. сигнал. заготовка	1,0 50 108,33	50 108,33	П7926	30.07.1998	50 108,33	0
96	Пожарно-охран. сигнал. конд. тех.	1,0 42 376,67	42 376,67	П7166	30.07.1998	42 376,67	0
97	Распред. линий. точек освещ. силов	1,0 5 658 106,95	5 658 106,95	П7343	30.07.1998	5 658 106,95	741 212,37
98	Сетевая тв камера Axis-210	1,0 12 461,87	12 461,87	П8279	11.11.2008	12 461,87	0
99	Сетевая тв камера Axis-210	1,0 12 461,87	12 461,87	П8279	11.11.2008	12 461,87	0
100	Сетевая тв камера Axis-210	1,0 12 461,86	12 461,86	П8279	11.11.2008	12 461,87	0
101	Сетевая тв камера Axis-210	1,0 12 461,86	12 461,86	П8279	11.11.2008	12 461,87	0
102	Система вентиляции в маг. кулина	1,0 90 729,27	90 729,27	П8800	30.01.1999	90 729,27	0
103	Система видеонаблюд. на складах и проиэ	1,0 155 204,21	155 204,21	П7185	11.07.2003	155 204,21	0
104	Система видеонаблюдения	1,0 74 540,96	74 540,96	П8343	01.08.1998	74 540,96	0
105	Система видеонаблюдения ст-ть оборудов	1,0 41 618,33	41 618,33	П8343	30.07.1998	41 618,33	0
106	Система охраны	1,0 735 783,98	735 783,98	П8343	30.07.1998	735 783,98	0
107	Система противопож. защиты	1,0 865 541,74	865 541,74	П8343	30.07.1998	865 541,74	0
108	Слит-система НПАЧН RAS/RAC - 24СН 7 бух.	1,0 41 016,95	41 016,95	П01733	25.07.2007	41 016,95	0
109	Слит-система LG S 09 LHP ст.заказов.	1,0 27 796,61	27 796,61	П3928	24.07.2007	27 796,61	0
110	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОУДЕЛ. БРОНЗОЙ	1,0 2 502,42	2 502,42	П8496	01.02.1955	2 502,42	0
111	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОУДЕЛ. БРОНЗОЙ	1,0 2 152,65	2 152,65	П8497	01.02.1955	2 152,65	0

112	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ БРОНЗОЙ	1,0 2 152,65	2 152,65	П8496	01.02.1955	2 152,65	0
113	ТОРШЕРЫ МРАМОРНЫЕ ОТДЕЛ БРОНЗОЙ	1,0 2 502,42	2 502,42	П8497	01.02.1955	2 502,42	0
114	НИЗКОТЕМПЕРАТУРНАЯ ХОЛОДИЛЬНАЯ КАМЕРА	1,0 37 048,81	37 048,81	П7189	29.06.1995	37 048,81	0
115	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 251,21	1 251,21	П8669	01.02.1955	1 251,21	0
116	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 251,21	1 251,21	П8802	01.02.1955	1 251,21	0
117	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 251,21	1 251,21	П8669	01.02.1955	1 251,21	0
118	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 251,21	1 251,21	П8802	01.02.1955	1 251,21	0
119	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 253,56	1 253,56	П8669	01.02.1955	1 253,56	0
120	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 253,56	1 253,56	П8802	01.02.1955	1 253,56	0
121	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 253,56	1 253,56	П8669	01.02.1955	1 253,56	0
122	БРА 3 РОЖКОВЫЕ БРОНЗОВЫЕ	1,0 1 253,56	1 253,56	П8802	01.02.1955	1 253,56	0
123	Вентилятор RDN-710 K2 в комплекте с ре	1,0 194 493,52	194 493,52	П3916	12.01.2003	194 493,52	0
124	Вентилятор RDN-800 K2 и комплект дщит	1,0 156 659,02	156 659,02	П01730	25.03.2002	156 659,02	0
125	Вентилятор канальный КВКЕ-250	1,0 45 290,58	45 290,58	П01729	12.01.2003	45 290,58	0
126	Морозильная камера -18-20	1,0 11 642,84	11 642,84	П11541	25.06.1998	11 642,84	0
127	Морозильная камера склад	1,0 16 605,60	16 605,60	П11544	25.06.1998	16 605,60	0
128	Морозильная камера склад	1,0 42 427,52	42 427,52	П3924	25.11.1998	42 427,52	0
129	Насос TOP-S 65/7 DM6/10 2080057	1,0 18 615,25	18 615,25	П01727	26.12.2008	18 615,25	0
130	Насос WPL O TOP Z 40/7 3*380v	1,0 11 972,41	11 972,41	П01728	30.12.2001	11 972,41	0
131	Перегородка 2 створки	1,0 38 058,16	38 058,16	П01640	26.01.2002	38 058,16	1 569,78
132	Перегородка 5 створки	1,0 104 808,91	104 808,91	П01640	26.01.2002	104 808,91	4 323,45
133	Стойка барн.с подст.д/ног 2эт.хол- кори	1,0 65 720,16	65 720,16	П8966	08.09.1997	65 720,16	0
134	Стойка барн.с подст.д/ног(пивн.рест.)	1,0 65 720,16	65 720,16	П3610	01.09.1997	65 720,16	0
135	Телефонная станция 11031 NEAX 7400 ICS	1,0 879 305,74	879 305,74	П7341	30.07.1998	879 305,74	0
136	Холодильная камера -2+8	1,0 13 108,39	13 108,39	П7186	25.11.1998	13 108,39	0
137	Холодильная камера -2+8	1,0 65 261,39	65 261,39	П11539	25.06.1998	65 261,39	0
138	Холодильная камера -2+8	1,0 14 355,25	14 355,25	П7079	25.11.1998	14 355,25	0
139	Холодильная камера -2+8	1,0 14 594,12	14 594,12	П7176	25.11.1998	14 594,12	0

140	Холодильная камера заготовка	1,0	22 418,32	22 418,32	П7988, П7989	25.11.1998	22 418,32	0
141	Холодильная камера заготовка	1,0	22 418,32	22 418,32	П7963	25.11.1998	22 418,32	0
142	Холодильная камера кондит.цех	1,0	13 133,00	13 133,00	П7175	15.11.1998	13 133,00	0
143	Холодильная камера склад	1,0	29 776,86	29 776,86	П11542	25.06.1998	29 776,86	0
144	Холодильная камера склад	1,0	27 323,76	27 323,76	П3923	25.11.1998	27 323,76	0
145	Холодильная камера склад	1,0	28 410,67	28 410,67	П3953	14.03.1999	28 410,67	0
146	Холодильная камера склад	1,0	28 540,59	28 540,59	П3952	14.03.1999	28 540,59	0
147	Холодильная установка магазин кулинари	1,0	67 287,00	67 287,00	П8145	01.01.1999	67 287,00	0
148	Холодильный агрегат экспедиция	1,0	33 030,78	33 030,78	П7714	09.01.1999	33 030,78	0
149	Холодильный агрегат кладовая	1,0	33 030,78	33 030,78	П7867	09.01.1999	33 030,78	0
150	Холодильный агрегат отд.выпеч.мойка.	1,0	34 288,54	34 288,54	П7869	09.01.1999	34 288,54	0
151	Холодильный агрегат отд.птич.молоко	1,0	34 288,54	34 288,54	П7809	09.01.1999	34 288,54	0
152	Холодильный агрегат отд.торгов.	1,0	34 288,54	34 288,54	П7775	09.01.1999	34 288,54	0
153	Бра 2х ламповая	2,0	0,00	0,00	П8669	-	-	-
154	Бра 2х рожковая	1,0	0,00	0,00	П8802	-	-	-
155	Бра настенное две лампы	4,0	0,00	0,00	П8485, П8486, П8490, П8491	-	-	-
156	Бра настенное зеленое с одной лампой	2,0	0,00	0,00	П8471, П8472	-	-	-
157	Бра настенное с двумя лампами-светками	2,0	0,00	0,00	П8421	-	-	-
158	Бра настенное, 1 рожковое	4,0	0,00	0,00	П8980	-	-	-
159	Бра настенное, 1 рожковое	2,0	0,00	0,00	П8562	-	-	-
160	Бра настенное, 2х рожковое	3,0	0,00	0,00	П8577	-	-	-
161	Бра настенное, 2х рожковое	3,0	0,00	0,00	П8559-П8561	-	-	-
162	Бра настенное, 2х рожковое	7,0	0,00	0,00	П8570	-	-	-
163	Бра настенное, 2х рожковое	5,0	0,00	0,00	П8579	-	-	-
164	Бра настенное, 2х рожковое	1,0	0,00	0,00	П8582	-	-	-
165	Вазон уличный декоративный	2,0			П8800	-	-	-
166	Зеркало арочное в раме	2,0			П01606	-	-	-
167	Зеркало арочное в раме	2,0			П3653	-	-	-
168	Зеркало настенное	4,0			П8421, П8423	-	-	-

169	Зеркало настенное	6,0				П8484, П8493	-	-
170	Зеркало настенное	18,0				П7429	-	-
171	Зеркало настенное в рамке, 5*2,5 м	1,0				П8566	-	-
172	Камин декоративный	1,0				П7533	-	-
173	Люстра бронзовая 12 ламповая	2,0				П7504	-	-
174	Люстра подвесная хрусталь 24 лампы свечек	3,0				П8474 - П8476	-	-
175	Люстра потолочная	8,0				П7546	-	-
176	Люстра-светильник	1,0				П8425	-	-
177	Охранно-пожарная сигнализация, в т.ч.: С2000-КДЦ, С2000Р-АРР32, С2000-РПИ, ИБП Assordtec	1,0				П7604	-	-
178	Пост охраны - будка с дверью на фундаменте	1,0				П8583	-	0
179	Решетка декоративная потолочная полукруглая	1,0				П8484	-	-
180	Рояль "Я. Беккер С. Петербург"	1,0				П7704	-	-
181	Светильник настенный	13,0				П7547	-	-
182	Скульптура гипс женщина с венком	2,0				П8477, П8478	-	-
183	Стеклые панели потолка	1,0				П7475	-	-
184	Стойка барная, каменная	1,0				П3660	-	-
185	Стойка отражения мраморная, декоративная	1,0				П8564	-	-
186	Столб декоративный со стеклянной столешницей	1,0				П01534	-	-
187	Фонарь уличный настенный декоративный	6,0				П8801	-	-
188	Фонтан декоративный	1,0				П7703	-	-
189	Шлабbaum подъемный с эл. приводом	1,0				П8583	-	-
190	Щит силовой распределительный	1,0				П8981	-	-
191	Щит управления холодильной камерой	1,0				П7774	-	-

192	Щит управления холодильной камерой	1,0					П8080	-	-	-
193	Экспозиция декоративная, врезка в стене со стеклом	4,0					П8395	-	-	-
194	Энкаустика (мраморное плано)	1,0					П8501	-	-	-
195	Энкаустика (мраморное плано)	1,0					П8502	-	-	-
196	Энкаустика (мраморное плано)	1,0					П8503	-	-	-
197	Видеокамера	1,0					П8432	-	-	-
198	Видеокамера	1,0					П8439	-	-	-
199	Видеокамера Wates WAT-202D	1,0					П8495	-	-	-
200	Видеокамера "Панасоник"	1,0	5 833,36	5 833,36			П01586	18.03.1991	5 833,36	0
201	Веб-камера D-Link Secuiscam	1,0					П8179	-	-	-
202	Камера видеонаблюдения	2,0					П8278, П8282	-	-	-
203	Камера видеонаблюдения	1,0					П8180	-	-	-
204	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LN	1,0					П11538	-	-	-
205	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LN	1,0					П7834	-	-	-
206	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-127LN	1,0					П7918	-	-	-
207	Камера видеонаблюдения Direct-Drive WAT-137LN	1,0					П8142	-	-	-
208	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	1,0					П7192	-	-	-
209	Камера видеонаблюдения Hitachi VK-C212E	1,0					П8055	-	-	-
210	Камера видеонаблюдения Marscam	1,0					П7568	-	-	-
211	Камера видеонаблюдения Panasonic WV-VP334	1,0					П7897	-	-	-
212	Камера видеонаблюдения Rvi	1,0					П7807	-	-	-
213	Камера видеонаблюдения Rvi	1,0					П7849	-	-	-
214	Камера видеонаблюдения Rvi	1,0					П7923	-	-	-
215	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	1,0					П7182	-	-	-
216	Камера видеонаблюдения Tantos Canada	1,0					П7616	-	-	-

217	Камера видеонаблюдения Tantos Sanaa	1,0				П8896	-	-	-
218	Камера видеонаблюдения Watec	1,0				П7572	-	-	-
219	Камера видеонаблюдения Watec CCD Camera	1,0				П8664	-	-	-
220	Камера видеонаблюдения в термобоксе	1,0				П8340	-	-	-
221	Видеокамера цветная Hitachi	1				П8479	-	-	-



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта  
недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Москве  
полное наименование органа регистрации прав

"20" февраля 2018 г.

№77/ИСХ/18-519649

На основании запроса от \_\_\_\_\_, поступившего на рассмотрение  
\_\_\_\_\_, сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	77:01:0001046:1026
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2018 г., руб.	3118130953.20
Дата утверждения кадастровой стоимости:	09 декабря 2016 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	29 ноября 2016 г., № 790-ПП
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	21 декабря 2016 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2016 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------



СЕРГЕЙ ИЖЕНЕР  
ДУГОВСКАЯ ВФ

**Расчет арендопригодной площади**

Табл. 13.1

## Расчет арендопригодной площади

№ п/п	Этаж расположения	Общая площадь, кв. м	Общая площадь административных (офисных) помещений, кв. м	Общая площадь торговых помещений, кв. м	Общая площадь помещений под ресторан, кв. м	Общая площадь технических помещений, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Арендопригодная площадь административных (офисных) помещений, кв. м	Арендопригодная площадь торговых помещений, кв. м	Арендопригодная площадь помещений под рестораны, кв. м	Уровень арендопригодной площади, %
1	п	1 479,20	0,00	696,00	0,00	637,40	696,00	0,00	696,00	0,00	47%
2	1	1 612,70	18,50	1 157,00	0,00	437,20	1 175,50	18,50	1 157,00	0,00	73%
3	a1	882,60	441,20	272,20	0,00	169,20	713,40	441,20	272,20	0,00	81%
4	2	1 695,70	0,00	0,00	1 633,70	62,00	1 633,70	0,00	0,00	1 633,70	96%
5	3	860,40	0,00	629,80	0,00	230,60	629,80	0,00	629,80	0,00	73%
6	4	1 690,90	0,00	0,00	1 604,80	86,10	1 604,80	0,00	0,00	1 604,80	95%
7	5	926,70	418,40	340,30	0,00	168,00	758,70	418,40	340,30	0,00	82%
8	a5	71,10	71,10	0,00	0,00	0,00	71,10	71,10	0,00	0,00	100%
9	6	753,90	0,00	676,50	0,00	77,40	676,50	0,00	676,50	0,00	90%
Итого:		9 973,20	949,20	3 771,80	3 238,50	1 867,90	7 959,50	949,20	3 771,80	3 238,50	80%

Источник информации: расчеты Оценщика

Табл. 13.2

## Данные экспликации

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
п	I	1	венткамера	9,20	техническое
п	I	2	венткамера	5,00	техническое
п	I	3	венткамера	105,30	техническое
п	I	3a	венткамера	9,00	техническое
п	I	4	венткамера	49,30	техническое
п	I	5	коридор	14,50	техническое
п	I	6	коридор	6,80	техническое
п	I	7	коридор	4,70	техническое
п	I	8	коридор	22,40	техническое
п	I	9	мастерская	41,90	торговое
п	I	10	мастерская	21,10	торговое
п	I	11	тамбур	1,70	торговое
п	I	11a	кладовая	1,20	торговое
п	I	12	склад	74,40	торговое
п	I	13	склад	35,20	торговое
п	I	14	склад	31,50	торговое
п	I	15	склад	92,00	торговое
п	I	16	склад	55,00	торговое
п	I	17	электрощитовая	16,30	техническое
п	I	18	склад	13,50	торговое
п	I	19	комн.персонала	12,20	торговое
п	I	19a	тамбур	6,30	торговое
п	I	20	венткамера	22,90	техническое
п	I	22	склад	60,00	торговое
п	I	23	пом.подсобное	31,90	торговое
п	I	24	склад	59,20	торговое
п	I	25	коридор	13,30	техническое
п	I	26	бойлерная	20,10	техническое
п	I	27	бойлерная	43,00	техническое

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
п	I	28	коридор	85,50	техническое
п	II	1	кладовая	10,20	торговое
п	II	2	коридор	10,60	техническое
п	II	3	мастерская	68,10	торговое
п	II	4	пом.подсобное	8,40	торговое
п	II	5	электрощитовая	52,60	техническое
п	II	5a	электрощитовая	15,00	техническое
п	II	6	электрощитовая	6,60	техническое
п	II	10	коридор	14,30	техническое
п	II	11	коридор	46,60	техническое
п	II	11a	коридор	4,40	техническое
п	II	12	кладовая	6,10	техническое
п	III	1	склад	8,80	торговое
п	III	2	склад	22,10	торговое
п	III	3	склад	33,60	торговое
п	III	4	склад	67,60	торговое
п	III	6	кабинет	21,00	торговое
п	III	7	склад	10,30	торговое
п	III	8	пом.подсобное	10,20	торговое
п	III	9	коридор	14,40	техническое
п	III	12	склад	35,90	торговое
п	III	13	склад	8,50	торговое
I	I	1	кулинария	127,00	торговое
I	I	1a	тамбур	1,70	техническое
I	I	1б	тамбур	1,70	техническое
I	I	2	камера холодильник	9,60	торговое
I	I	3	умывальная	2,50	торговое
I	I	4	уборная	1,70	торговое
I	I	5	коридор	7,10	торговое
I	I	6	камера холодильник	10,50	торговое
I	I	7	кладовая	2,60	торговое
I	I	8	коридор	21,80	торговое
I	I	9	кладовая	3,20	техническое
I	I	10	кабинет	8,90	торговое
I	I	11	коридор	17,90	торговое
I	I	11a	уборная	3,50	торговое
I	I	12	коридор	10,90	торговое
I	I	13	коридор	13,30	торговое
I	I	14	тамбур	5,20	техническое
I	I	15	вестибюль	45,70	техническое
I	I	16	коридор	10,00	техническое
I	I	16a	кладовая	6,50	техническое
I	I	17	кладовая	7,20	техническое
I	I	18	зал торговый	109,00	торговое
I	I	18a	тамбур	8,50	торговое
I	I	19	коридор	172,20	торговое
I	I	19a	кладовая	1,40	торговое
I	I	19б	мусорокамера	15,00	торговое
I	I	22	пом.подсобное	40,20	торговое
I	I	22a	коридор	12,60	торговое
I	I	24	комн.персонала	16,30	торговое

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
1	I	24а	пом.подсобное	6,80	торговое
1	I	25	склад	11,90	торговое
1	I	26	склад	8,20	торговое
1	I	27	склад	43,90	торговое
1	I	28	коридор	14,70	техническое
1	I	29	коридор	4,20	техническое
1	I	30	умывальная	13,20	техническое
1	I	31	коридор	9,90	техническое
1	I	32	уборная	1,60	техническое
1	I	33	уборная	1,60	техническое
1	I	34	уборная	1,60	техническое
1	I	35	уборная	1,50	техническое
1	I	36	уборная	1,60	техническое
1	I	37	уборная	1,60	техническое
1	I	38	уборная	9,40	техническое
1	I	39	умывальная	8,10	техническое
1	I	40	уборная	0,90	техническое
1	I	41	уборная	0,90	техническое
1	I	42	уборная	0,90	техническое
1	I	43	уборная	0,90	техническое
1	I	44	коридор	7,60	техническое
1	I	45	коридор	75,40	техническое
1	I	46	пом. для дежурны	18,50	офисное
1	I	47	тамбур	7,80	техническое
1	I	48	тамбур	12,90	техническое
1	I	49	холл	12,10	техническое
1	I	50	гардеробная	41,10	техническое
1	I	51	приемная	8,00	техническое
1	I	51а	коридор-лестниц	4,50	техническое
1	I	52	кабинет	19,90	техническое
1	I	53	вестибюль	41,50	техническое
1	I	54	комната охраны	2,10	техническое
1	I	55	камера хранения	12,60	техническое
1	II	1	зал торговый	111,10	торговое
1	II	2	зал торговый	56,30	торговое
1	II	3	кладовая	13,40	торговое
1	II	4	коридор	22,50	торговое
1	II	5	кабинет	8,70	торговое
1	II	6	санузел	3,90	торговое
1	II	7	кладовая	1,20	торговое
1	II	8	коридор	1,70	торговое
1	II	9	санузел	1,70	торговое
1	II	10	холл	13,50	торговое
1	II	11	тамбур	3,60	торговое
1	II	12	коридор	5,30	торговое
1	II	13	коридор	4,20	торговое
1	II	14	прочее	3,70	торговое
1	II	15	холл	20,20	торговое
1	III	1	тамбур	10,20	торговое
1	III	2	холл	11,80	торговое
1	III	3	зал торговый	114,80	торговое
1	III	3а	шкаф	0,60	торговое
1	III	4	кабинет	8,10	торговое
1	III	4а	тамбур	0,50	торговое

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
1	III	5	уборная	2,30	торговое
1	III	6	кабинет	6,50	торговое
1	III	7	пом.техническое	1,90	торговое
1	III	8	коридор	14,80	торговое
1	III	9	касса	2,60	торговое
1	III	10	коридор	10,20	торговое
1	III	11	склад	15,90	торговое
1	III	12	пом.подсобное	2,50	торговое
a1	I	1	коридор-лестниц	33,00	офисное
a1	I	1a	зал торговый	7,30	офисное
a1	I	2	касса	4,70	офисное
a1	I	3	зал торговый	53,00	офисное
a1	I	4	склад	50,60	техническое
a1	I	5	кабинет	12,70	офисное
a1	I	6	санузел	2,50	офисное
a1	I	7	сейф	6,70	офисное
a1	I	8	коридор	21,50	техническое
a1	I	9	камера холодиль	12,10	торговое
a1	I	10	цех заготовит.	23,80	торговое
a1	I	11	цех	36,10	торговое
a1	I	12	цех заготовит.	38,20	торговое
a1	I	13	цех заготовит.	56,20	торговое
a1	I	14	коридор	8,80	торговое
a1	I	15	цех	10,90	торговое
a1	I	16	коридор	5,10	техническое
a1	I	17	коридор	31,90	торговое
a1	I	18	цех заготовит.	17,60	торговое
a1	I	19	цех заготовит.	17,10	торговое
a1	I	20	цех заготовит.	6,80	торговое
a1	I	21	цех заготовит.	9,00	торговое
a1	I	22	коридор	4,30	техническое
a1	I	23	коридор	5,50	техническое
a1	I	24	кладовая	3,70	торговое
a1	II	1	кабинет	27,80	офисное
a1	II	2	кабинет	14,50	офисное
a1	II	3	коридор	5,20	офисное
a1	II	4	тамбур	3,70	офисное
a1	II	5	гардеробная	16,70	офисное

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
a1	II	6	тамбур	3,00	офисное
a1	II	7	прочее	5,70	офисное
a1	II	8	коридор	21,00	офисное
a1	II	9	вестибюль	102,10	офисное
a1	III	1	кабинет	15,50	офисное
a1	IV	1	кабинет	18,10	офисное
a1	V	1	кабинет	18,50	офисное
a1	VI	1	кабинет	9,10	офисное
a1	VI	2	коридор	10,80	офисное
a1	VI	3	раздевалка	40,60	офисное
a1	VI	4	кабинет	9,00	офисное
2	I	1	коридор	7,30	ресторан
2	I	2	коридор	10,40	ресторан
2	I	3	комн.персонала	11,50	ресторан
2	I	4	коридор	4,00	ресторан
2	I	5	цех заготовит.	55,20	ресторан
2	I	6	кабинет	12,30	ресторан
2	I	7	цех	45,00	ресторан
2	I	8	цех	58,20	ресторан
2	I	9	склад	7,10	ресторан
2	I	10	моечная	13,50	ресторан
2	I	11	коридор	49,10	ресторан
2	I	12	цех	44,40	ресторан
2	I	13	камера холодильь	3,60	ресторан
2	I	14	склад	11,50	ресторан
2	I	15	тамбур	5,00	ресторан
2	I	16	коридор	3,40	ресторан
2	I	17	пом.подсобное	2,10	ресторан
2	I	18	уборная	4,00	ресторан
2	I	19	моечная	37,00	ресторан
2	I	20	санузел	5,30	ресторан
2	I	21	комната отдыха	18,30	ресторан
2	I	21a	шкаф	0,60	ресторан
2	I	22	кабинет	66,10	ресторан
2	I	23	приемная	27,30	ресторан
2	I	24	ресторан	166,60	ресторан
2	I	25	коридор	112,80	ресторан
2	I	25a	тамбур	6,10	ресторан
2	I	26	ресторан	101,30	ресторан
2	I	27	ресторан	149,40	ресторан
2	I	28	ресторан	97,60	ресторан
2	I	29	тамбур	5,40	ресторан
2	I	30	комн.персонала	14,40	ресторан
2	I	31	коридор	3,50	ресторан
2	I	32	сервизная	5,20	ресторан
2	I	33	коридор	16,90	ресторан
2	I	34	буфет	11,70	ресторан
2	I	35	коридор	6,80	ресторан
2	I	36	сервизная	7,00	ресторан
2	I	37	сервизная	5,00	ресторан
2	I	38	сервизная	5,60	ресторан
2	I	39	сервизная	1,90	ресторан
2	I	40	коридор	2,70	ресторан
2	I	41	коридор	90,70	ресторан
2	I	42	пом.подсобное	3,50	ресторан

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
2	I	43	коридор	21,80	ресторан
2	I	44	ресторан	101,70	ресторан
2	I	45	ресторан	72,50	ресторан
2	I	46	пом.подсобное	8,80	ресторан
2	I	46а	кладовая	1,40	ресторан
2	I	47	санузел	3,80	ресторан
2	I	48	коридор	6,90	ресторан
2	I	49	санузел	4,90	ресторан
2	I	50	умывальная	5,90	ресторан
2	I	51	коридор	7,30	ресторан
2	I	52	умывальная	5,60	ресторан
2	I	53	санузел	3,50	ресторан
2	I	54	комн.персонала	35,40	ресторан
2	II	1	коридор	8,60	ресторан
2	II	2	бельевая	19,00	ресторан
2	II	3	кладовая	1,10	ресторан
2	II	4	кладовая	1,40	ресторан
2	II	5	уборная	1,20	ресторан
2	II	6	бельевая	1,60	ресторан
2	II	7	бельевая	5,00	ресторан
3	I	1	камера холодильник	28,70	торговое
3	I	2	цех кондитерск.	36,40	торговое
3	I	3	цех	13,70	торговое
3	I	4	коридор	23,70	торговое
3	I	5	цех кондитерск.	19,10	торговое
3	I	6	коридор	7,60	торговое
3	I	7	моечная	8,40	торговое
3	I	8	цех кондитерск.	36,80	торговое
3	I	9	моечная	7,80	торговое
3	I	10	камера холодильник	12,00	торговое
3	I	10а	коридор	4,90	торговое
3	I	11	цех	92,50	торговое
3	I	12	цех	46,70	торговое
3	I	13	цех заготовит.	16,10	торговое
3	I	14	кладовая	17,90	торговое
3	I	15	коридор	14,50	торговое
3	I	16	коридор	8,50	торговое
3	I	17	санузел	12,50	торговое
3	I	18	санузел	10,30	техническое
3	I	19	тамбур	1,90	техническое
3	I	20	коридор	5,30	техническое
3	I	21	умывальная	7,50	техническое
3	I	22	умывальная	7,40	техническое
3	I	23	уборная	1,20	техническое
3	I	24	уборная	1,20	техническое
3	I	25	уборная	1,20	техническое
3	I	26	уборная	1,20	техническое
3	I	27	коридор	20,90	торговое

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
3	I	28	экспедиционная	37,00	торговое
3	I	29	коридор	7,60	торговое
3	I	30	камера холодильник	18,20	торговое
3	I	31	коридор	13,70	техническое
3	I	32	коридор	3,80	техническое
3	I	33	кабинет	8,90	торговое
3	I	34	коридор	20,90	торговое
3	I	35	цех кондитерск.	40,10	торговое
3	I	36	коридор	9,80	торговое
3	I	37	склад	50,20	торговое
3	I	37а	пом.подсобное	8,40	торговое
3	II	1	коридор	47,20	техническое
3	III	1	коридор	32,90	техническое
4	I	1	зал обеденный	28,20	ресторан
4	I	2	ресторан	53,70	ресторан
4	I	3	ресторан	75,30	ресторан
4	I	4	ресторан	224,30	ресторан
4	I	5	коридор	132,60	ресторан
4	I	6	комн.персонала	8,00	ресторан
4	I	7	ресторан	115,10	ресторан
4	I	8	коридор	18,50	ресторан
4	I	9	пом.подсобное	6,00	ресторан
4	I	10	ресторан	31,10	ресторан
4	I	11	ресторан	9,50	ресторан
4	I	12	уборная	4,00	ресторан
4	I	12а	душевая	1,00	ресторан
4	I	13	бар	48,20	ресторан
4	I	13а	пом.подсобное	3,90	ресторан
4	I	13б	приемная	21,10	ресторан
4	I	13в	кабинет	31,10	ресторан
4	I	14	холл	65,40	ресторан
4	I	15	коридор	22,40	ресторан
4	I	16	умывальная	3,40	ресторан
4	I	17	уборная	1,30	ресторан
4	I	18	уборная	1,30	ресторан
4	I	19	умывальная	3,40	ресторан
4	I	20	уборная	1,20	ресторан
4	I	21	уборная	1,40	ресторан
4	I	22	ресторан	216,00	ресторан
4	I	23	гримерная	28,40	ресторан
4	I	24	умывальная	1,80	ресторан
4	I	25	душевая	1,30	ресторан
4	I	26	умывальная	1,80	ресторан
4	I	27	уборная	1,30	ресторан
4	I	28	умывальная	1,80	ресторан
4	I	29	уборная	1,30	ресторан
4	I	30	цех	107,30	ресторан
4	I	31	цех	106,30	ресторан
4	I	32	буфет	13,60	ресторан
4	I	33	моющая	48,70	ресторан
4	I	34	сервизная	11,10	ресторан
4	I	35	коридор	11,70	ресторан
4	I	36	моющая	16,60	ресторан



Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
4	I	37	коридор	6,60	ресторан
4	I	38	цех	31,40	ресторан
4	I	39	цех	43,50	ресторан
4	I	40	коридор	13,90	ресторан
4	I	41	умывальная	9,50	ресторан
4	I	42	уборная	1,00	ресторан
4	I	43	уборная	1,00	ресторан
4	I	44	уборная	1,70	ресторан
4	I	45	санузел	12,10	ресторан
4	I	46	уборная	1,20	ресторан
4	I	47	уборная	1,20	ресторан
4	I	48	уборная	1,30	ресторан
5	I	1	касса	8,20	офисное
5	I	2	коридор	2,90	офисное
5	I	3	кабинет	9,90	офисное
5	I	4	коридор	34,20	техническое
5	I	5	бухгалтерия	44,00	офисное
5	I	5а	бухгалтерия	11,50	офисное
5	I	6	радиоузел	8,00	офисное
5	I	7	радиоузел	4,40	офисное
5	I	8	раздевалка	19,60	офисное
5	I	8а	коридор	1,80	офисное
5	I	9	кабинет	14,60	офисное
5	I	12	коридор	9,10	техническое
5	I	13	моечная	19,90	торговое
5	I	15	коридор	6,10	техническое
5	I	15а	санузел совмещ.	9,80	техническое
5	I	15б	шкаф	0,80	офисное
5	I	16	кабинет	35,80	офисное
5	I	16а	кабинет	14,00	офисное
5	I	16б	кабинет	14,30	офисное
5	I	16в	коридор	11,60	офисное
5	I	16г	приемная	30,40	офисное
5	I	17	прочее	128,30	торговое
5	I	18	склад	9,90	торговое
5	I	19	склад	32,20	торговое
5	I	19а	склад	10,80	торговое
5	I	20	архив	79,60	торговое
5	I	21	столовая	20,70	торговое
5	I	22	коридор	11,80	техническое
5	I	23	столовая	38,10	торговое
5	I	23а	шкаф	0,80	торговое
5	II	1	кабинет адинис	19,60	офисное
5	II	2	приемная	16,80	офисное
5	II	3	приемная	15,90	офисное
5	II	4	кабинет	26,50	офисное
5	II	5	кабинет	29,60	офисное
5	II	6	пом.техническое	12,40	офисное
5	II	6а	уборная	3,40	офисное
5	II	7	кладовая	1,20	офисное
5	II	8	приемная	8,10	офисное
5	III	1	коридор	5,90	техническое
5	III	2	санузел	6,50	техническое
5	III	3	уборная	1,30	техническое
5	III	4	уборная	1,30	техническое

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
5	III	5	уборная	1,30	техническое
5	III	6	уборная	1,30	техническое
5	III	7	умывальная	6,30	техническое
5	IV	1	кабинет	11,00	офисное
5	IV	2	отдел кадров	12,30	офисное
5	IV	2а	бюро машинопис	7,00	офисное
5	IV	3	коридор	12,40	техническое
5	V	1	коридор	1,30	офисное
5	V	2	зал обеденный	21,50	офисное
а5	I	1	комната отдыха	21,10	офисное
а5	I	2	кабинет	50,00	офисное
6	I	1	пом.подсобное	3,60	торговое
6	I	2	кабинет врача	39,00	торговое
6	I	3	кабинет	28,80	торговое
6	I	4	раздевалка	24,60	торговое
6	I	5	раздевалка	22,00	торговое
6	I	6	раздевалка	24,30	торговое
6	I	6а	склад	20,50	торговое
6	I	7	отдел.машинное	18,30	торговое
6	I	8	отдел.машинное	15,40	торговое
6	I	9	пом.подсобное	45,80	торговое
6	I	10	пом.подсобное	122,60	торговое
6	I	11	пом.подсобное	130,50	торговое
6	I	12	отдел.машинное	15,80	торговое
6	I	13	склад	17,10	торговое
6	I	14	раздевалка	20,20	торговое
6	I	15	отдел.машинное	9,00	торговое
6	I	16	коридор	100,40	торговое
6	I	16а	раздевалка	7,30	торговое
6	I	16б	пом.подсобное	11,30	торговое
6	I	17	венткамера	42,90	техническое
п	Прочие	А	клетка лестнич	8,50	техническое
п	Прочие	Б	клетка лестнич	16,00	техническое
п	Прочие	В	клетка лестнич	5,80	техническое
п	Прочие	а	лифт	3,40	техническое
п	Прочие	б	лифт	5,80	техническое
1	Прочие	А	клетка лестнич	9,00	техническое
1	Прочие	Б	клетка лестнич	16,60	техническое
1	Прочие	Д	клетка лестнич	9,20	техническое
1	Прочие	в	лифт	3,10	техническое
а1	Прочие	А	клетка лестнич	9,20	техническое
а1	Прочие	Б	клетка лестнич	41,80	техническое
а1	Прочие	Д	клетка лестнич	24,20	техническое
а1	Прочие	г	лифт	6,30	техническое
а1	Прочие	з	лифт	0,70	техническое
2	Прочие	А	клетка лестнич	9,60	техническое
2	Прочие	Б	клетка лестнич	28,00	техническое
2	Прочие	Д	клетка лестнич	24,40	техническое
3	Прочие	А	клетка лестнич	9,50	техническое
3	Прочие	Б	клетка лестнич	27,30	техническое
3	Прочие	Д	клетка лестнич	23,10	техническое
3	Прочие	Ж	клетка лестнич	35,90	техническое
4	Прочие	А	клетка лестнич	9,80	техническое

Этаж расположения	№ помещения	№ комнаты	Наименование	Площадь, кв. м	Функциональное назначение
4	Прочие	Б	клетка лестнич	22,50	техническое
4	Прочие	Д	клетка лестнич	23,50	техническое
4	Прочие	Ж	клетка лестнич	30,30	техническое
5	Прочие	А	клетка лестнич	10,00	техническое
5	Прочие	Б	клетка лестнич	21,30	техническое
5	Прочие	Ж	клетка лестнич	29,40	техническое
6	Прочие	А	клетка лестнич	10,10	техническое
6	Прочие	Б	клетка лестнич	24,40	техническое
Итого:	-	-	-	9 973,20	-

*Источник информации: данные Заказчика, результаты визуального осмотра*

### **Реестр арендаторов**

По данным визуального осмотра, проведенного 17.04.2018 г., в настоящее время часть помещений в оцениваемом здании сдана в аренду. Реестр арендаторов по состоянию на 01.04.2018 г. с указанием арендуемой площади, а также величины арендной платы приведен в разделе в таблице далее.

## Состав арендаторов и перечень действующих договоров аренды по состоянию на 01.04.2018 г.

№ п/п	Наименование	Арендная площадь кв. м.	Этаж, номера арендуемых помещений на поэтажном плане	коридорный коэффициент (при наличии) кв. м.	Арендная плата (в мес), вкл. НДС	Арендная плата (в мес), вкл. НДС/кв. м	Арендная плата (в год), вкл. НДС/кв. м	Валюта (курс)	Размер обеспечительного платежа (при наличии), вкл. НДС	Условия возмещения коммунальных и эксплуатационных услуг (ЭЛЕКТРОЭНЕРГИЯ)	Номер договора	Дата заключения договора	Дата начала и окончания срока аренды	Индексация
1	Мир вкуса, ООО	1 162,8	1	нет	1 100 000,00	945,99	11 351,91	Руб.	1100000	отдельно по счету	15/12-14	03.12.2014	03.12.2014 - 02.12.2019	10%
2	МГКЛ "Мосгорломбард", ООО	123	1	нет	307500	2 500,00	30 000,00	Руб.	307500	отдельно по счету	МГКЛ 09/12/15	09.12.2015	09.12.2015 - 08.09.2018	нет
3	ИП Каменова	134,30	1	нет	700000	5 212,21	62 546,54	Руб.	1400000	отдельно по счету	01/11-16	01.11.2016	21.11.2016 - 20.09.2018	нет
4	Гастроклуб, ООО	1289,50	1,2	нет	200000	155,10	1 861,19	Руб.	500000	отдельно по счету	21/07-17	21.07.2017	09.10.2017 - 08.09.2018	10%
5	Веста, ООО	11,00	5	нет	57334	5 212,18	62 546,18	Руб.	114 668,00	включено в АП	01/04/18-В	01.04.2018	01.04.2018 - 28.02.2019	нет
6	КОМПАНИЯ "ЛИМН", ООО	7,00	5	нет	36 485	5 212,14	62 545,71	Руб.	72 970,00	включено в АП	01/04/18-КЛ	01.04.2018	01.04.2018 - 28.02.2019	нет
7	НИКИТСКИЙ БУЛЬВАР, ООО	12,30	5	нет	64110	5 212,20	62 546,34	Руб.	128220	включено в АП	01/04/18-НБ	01.04.2018	01.04.2018 - 28.02.2019	нет

Источник информации: данные, предоставленные Заказчиком

Согласно договору аренды МГКЛ 09/12/15 от 09.12.2015 г. 123 кв. м офисного назначения сдаются по арендной ставке 30 000 руб./кв. м в год с учетом НДС без учета эксплуатационных и коммунальных расходов. Согласно договору аренды 01/11-16 от 01.11.2016 г. 134,3 кв. м торгового назначения сдаются по арендной ставке 62 546,54 руб./кв. м в год с НДС без учета эксплуатационных и коммунальных расходов. Ввиду соответствия рыночным данным, для расчета потенциального валового дохода, арендные ставки по указанным договорам аренды были использованы Оценщиком при расчете рыночной стоимости объекта оценки.

## 14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ И РАСПЕЧАТОК, ИСПОЛЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ

*Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках сравнительного подхода*

База недвижимости Поиск аналогов Добавить объект support@nrgroup.ru GoncharovMD

Продается торговая площадь ул. Петровка 24, Москва, м. Трубная - база ЦИАН, объявление №169622955

Адрес	Москва ЦАО рн Тверской ул. Петровка 24	Описание:	Предлагается к продаже здание на улице Петровка, в районе так называемого "золотого треугольника" в историческом центре Москвы. Одна из главных столичных улиц с неизменно высоким пешеходным и автомобильным трафиком с самыми высокими ставками арендной платы на торговые площади. Общая площадь трехэтажного кирпичного здания, построенного в романском стиле в 1855 году - 9864 кв. м. Входная группа в здание представляет собой холл круглой формы с колоннами и куполообразная потолочка высотой 10,6 м. Смысловая планировка, качественной внутренней ремонт. Наземная парковка на огороженной территории. Возможное целевое использование - гостиница, торговый центр, аналогичный находящимся поблизости: ГУМ, "Петровский пассаж", "Берлинский дом". В настоящее время здесь располагается банк, здание оборудовано соответственно специфике банковской деятельности. Прямая продажа от собственника. Номер лота на нашем сайте: 21638.
Тип объекта оценки	Торговое помещение		
Тип сделки	Продажа		
Дата публикации	18.01.2018		
Обновление на сайте	30.03.2018		
Последний раз замечено	31.03.2018		
Срок публикации	2 месяца		
Цена предложения	3 000 004 058 руб.		
Цена предложения за метр	304 136 руб./кв.м.		
Площадь	9 864,00 м <sup>2</sup>		
Состояние отделки	Хорошее		
Класс здания			
Этаж расположения	1 этаж		
Этажность	3		
Вытриновое окна			
Наличие отдельного входа			
Линия домов			
Источник объявления	ЦИАН		
Ссылка на объявление	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/169619970/">http://www.cian.ru/sale/commercial/169619970/</a>		

Маршруты

Пешеходный маршрут

А Петровский бульвар, Россия, Москва

Б улица Петровка, 24, Россия, Москва

Добавить точку Сбросить

Варианты маршрутов Отправить в телефон

4 мин 370 м Исправить

Карта показывает маршрут по Петровскому бульвару и улице Петровка, 24. Маршрут отмечен красной линией. Расстояние 370 м, время 4 мин.



## Особняк на Арбате, 36

Лот № 128

📍 ЦАО, район Арбат

🚇 Смоленская

🏠 назначение: отель / гостиница /  
хостел, офис / бизнес-центр,  
представительство / штаб-квартира,  
банк, медицинский центр / клиника

📏 2690 м<sup>2</sup>

Экспертная оценка

Цена: ★★★★★

Локация: ★★★★★

Документы: ★★★★★

Состояние дома: ★★★★★



800 000 000 ₽ ₽ \$ €

297 400 ₽ м<sup>2</sup>

Уточнить цену

Узнать цену аренды



Экстерьер

Интерьер

Двухэтажный особняк.

Расположение в ЦАО на улице Арбат, район Арбат.

Вторая линия. Объект построен в 1999 году. В пяти минутах от метро Смоленская. Парадный вход с мраморной лестницей на второй этаж. Оборудован кассовый узел, депозитарий. Отдельностоящее здание (ОСЗ).

Возможное назначение особняка: банк, медицинский центр, клиника, офис, бизнес-центр, отель, гостиница, хостел.

Наземная парковка на 15 машиномест.

Для уточнения и фиксирования цены или бронирования понравившегося лота звоните +7 (495) 320-95-45

Скачать презентацию особняка 



## Торговая площадь (А), 23 500 м<sup>2</sup>

в торгово-офисном комплексе «Midland Plaza (Мидланд Плаза)»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Арбат, 10 На карте

▲ Арбатская, 5 мин. пешком ▲ Александровский сад, 11 мин. пешком

▲ Смоленская, 10 мин. пешком



Ипотека от  
от 46 991 921 ₽/мес  
\*Предварительный расчет  
Оставить заявку

♥ В избранное Пожаловаться



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
23 500 м <sup>2</sup>	1 из 7	Свободно	A

Вашему вниманию предлагается на продажу бизнес-центр, расположенный по адресу Арбат, д10. Бизнес-центр расположен в самом престижном историческом районе Москвы. Площадь в 7-ми уровнях. Земельный участок 0,3773 Га в аренде с 1996 по 2045 год. Торгово-офисный центр Мидланд Плаза класса А находится в шаговой доступности от Кремля. Оснащение телекоммуникационное Билайн, Вымпелком, Галс. Лифты 6 скоростных грузопассажирских лифтов. Парковка подземный паркинг на трех уровнях, 157 м/м. Бесперебойная подача электроэнергии. Арендаторы ТОЦ Мидланд Плаза - крупные российские и иностранные компании. Аэрофлот национальный авиаперевозчик, государство владеет 51% компании. SarMap Russia ведущая инвестиционная компания. Русская Платина ведущий производитель металлов платиновой группы. Ювелирный Дом Кабаровских. ювелирные компании Алмаз-Холдинг и Ростзолото. Северная Чернь ЗАО Великоустюгский завод Северная чернь производство изделий из серебра 925 пробы, украшенных черным рисунком. Русские самородки. Аренда СпецТехники АСТ аренда строительной техники. Коммерческие условия Общая площадь - 23 500 кв.м. Стоимость - 4 465 000 000 руб. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы касательно приобретения торговой площади на улице Арбат. \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	5 268 700 000 ₽
Ставка	224 200 ₽ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 803 700 000 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

5 268 700 000 ₽

224 200 ₽ за м<sup>2</sup>

Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO

### Стратегия

Агентство недвижимости

889 объявлений

**+7 495 989-98-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Европейский малозтаж «Парк Мира»  
Продажа офисов с отдельным входом с европейского уровня паркинг. м. Алексеевская  
Тел.: (495) 477-27-71



Ритейл в торговой галерей «Парк Мира»  
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м.2. Панора собственный гостевых Алексеевская.  
Тел.: (495) 477-27-71

5 268 700 000 ₽

224 200 ₽ за м<sup>2</sup>

PRO

### Стратегия

Агентство недвижимости

889 объявлений

**+7 495 989-98-69**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)



Европейский малозтаж «Парк Мира»  
Продажа офисов с отдельным входом с европейского уровня. Со паркинг. м. Алексеевская  
Тел.: (495) 477-27-71



Ритейл в торговой галерей «Парк Мира»  
Продажа помещений с отдельным входом от 72 м.2. Панора собственный гостевых Алексеевская.  
Тел.: (495) 477-27-71





## Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках доходного (офисные помещения) подхода

<https://www.cian.ru/rent/commercial/169803203/>

### Свободное назначение (В), 410 м<sup>2</sup>

в особняке «на ул. Пятницкая, 42»

Москва, ЦАО, р-н Замоскворечье, Пятницкая ул., 42 [На карте](#)

▲ Новокузнецкая, 5 мин. пешком ▲ Третьяковская, 6 мин. пешком

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



Площадь: 410 м<sup>2</sup>    Этаж: 1 из 3    Помещение: Свободно    Класс: В

1 025 000 ₽/мес. ▾

30 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

✓ PRO

Мэтр Роше

Агентство недвижимости

2124 объявления

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Одна из центральных, прогулочных и самых населенных улиц Москвы. Первая линия. Движение транспорта одностороннее, вдоль улицы аккуратно устроенные парковки. Днем тут кипит деловая жизнь, ночью - клубная и тусовочная. Поэтому очень интенсивные потоки людей: пеший и автомобильный. Ближайшее метро - Новокузнецкая, в другую сторону Садовое кольцо и метро Добрынинская (кольцевая). Особняк на первой линии домов. 1 этаж плюс подвал. 250 метров на первом, 160 метров в подвале. Три входа (с улицы, с торца здания и с задней части). Выполнен качественный ремонт в помещении, хорошее освещение. Есть паркинг во дворе на 15 машин. Есть возможность организации летней веранды, имеется навес. Все помещения кондиционируются. Окна выходят на Пятницкую. Лот: 141466

### Узнайте больше

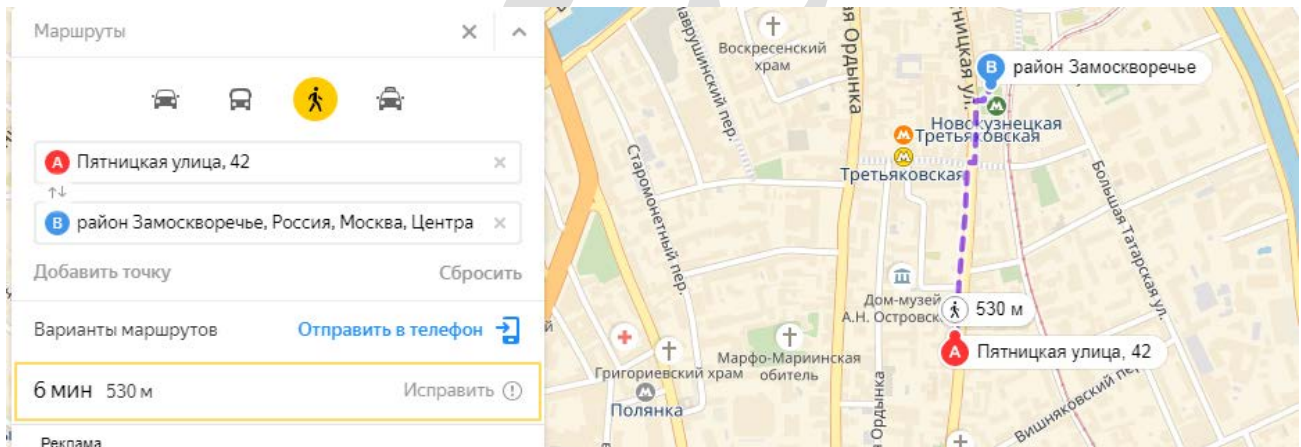
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 495 213-80-14**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

### Условия сделки

Цена	1 025 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	30 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		





### Аренда офисов

Площадь	Ставка
69 м <sup>2</sup>	27 800 □
156 м <sup>2</sup>	27 800 □
<b>256 м<sup>2</sup></b>	<b>27 800 □</b>
412 м <sup>2</sup>	27 800 □
612 м <sup>2</sup>	27 800 □
1068 м <sup>2</sup>	27 800 □
1368 м <sup>2</sup>	27 800 □
1942 м <sup>2</sup>	27 800 □
3680 м <sup>2</sup>	27 800 □

# 256 м<sup>2</sup>

27 800 □/м<sup>2</sup> в год

#### Основная информация:

Арендуемая площадь 256 м<sup>2</sup>  
 Состояние Готово к въезду  
 Планировка Смешанная

[Запросить схему планировки](#)

#### Контактная информация

Контактное лицо:  
**Отдел аренды**  
 Телефон:  
**+7 (495) 320-36-15**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту



[Получить презентацию](#)

#### Финансовые условия:

Ставка арендной платы	27 800 □
Эксплуатационные расходы	1235 □
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	2 месяц
Налоги	УСН
Месячная плата	619 500 □

#### Звонок из отдела аренды:

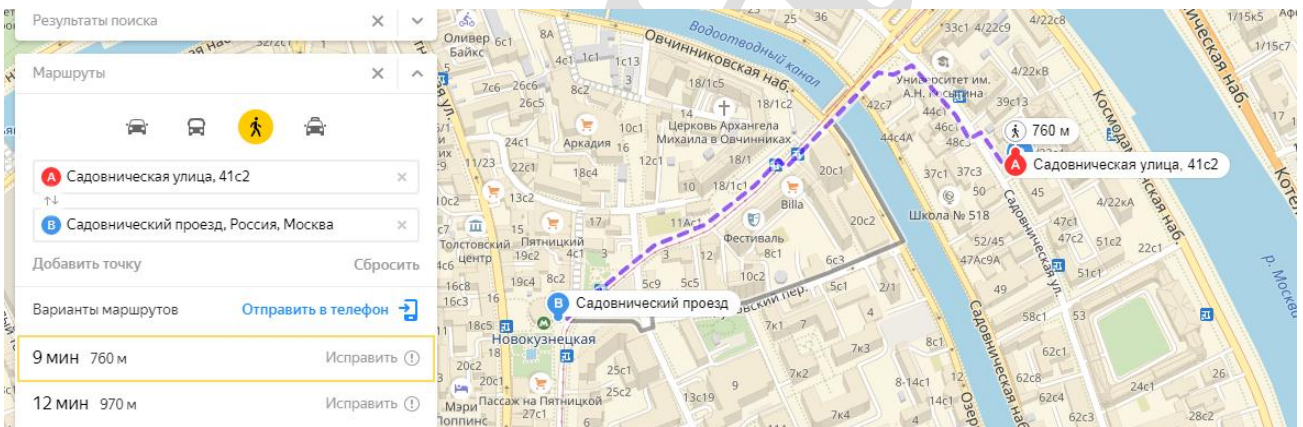
В бизнес-центре «Садовническая 41 с2» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:



Бесплатный офисный переезд



Щедрые подарки по программе лояльности





### Аренда офисов

Площадь	Ставка
87 м <sup>2</sup>	27 600 □
182 м <sup>2</sup>	27 600 □
282 м <sup>2</sup>	27 600 □
<b>464 м<sup>2</sup></b>	<b>27 600 □</b>
664 м <sup>2</sup>	27 600 □
864 м <sup>2</sup>	27 600 □
1146 м <sup>2</sup>	27 600 □
1740 м <sup>2</sup>	27 600 □

# 464 м<sup>2</sup>

## 27 600 □/м<sup>2</sup> в год

**Основная информация:**

Арендная площадь	464 м <sup>2</sup>
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Запросить схему планировки

**Контактная информация**

Контактное лицо

**Отдел аренды**

Телефон:

**+7 (495) 320-36-15**

Получите презентацию по этому помещению на свою почту

Получить презентацию

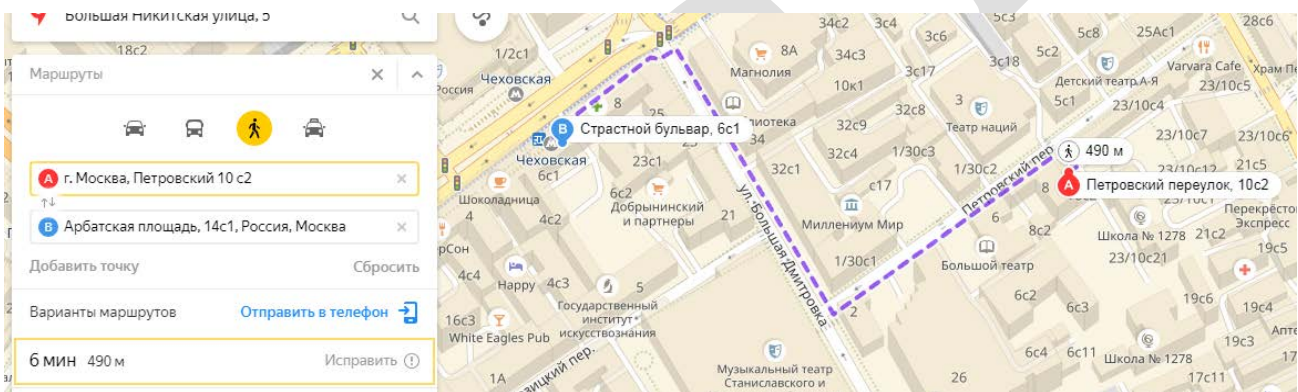
### Финансовые условия:

Ставка арендной платы	27 600 □
Эксплуатационные расходы	0 □
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	1 месяц
Страховой депозит	2 месяца
Налоги	УСН
Месячная плата	1,07 млн □

### Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Петровский 10 с2» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:

- Бесплатный офисный переезд
- Щедрые подарки по программе лояльности



### Аренда офисов

Площадь	Ставка
440 м <sup>2</sup>	34 800 □
710 м <sup>2</sup>	34 800 □
1150 м <sup>2</sup>	34 800 □

### Продажа офисов

Показать предложения по продаже офисов

# 440 м<sup>2</sup>

## 34 800 □/м<sup>2</sup> в год

#### Основная информация:

Арендуемая площадь	440 м <sup>2</sup>
Этаж	4
Состояние	Готово к въезду
Планировка	Смешанная

Запросить схему планировки

#### Контактная информация

Контактное лицо:

Отдел аренды

Телефон:

+7 (495) 256-03-70

Получите презентацию по этому помещению на свою почту



Получить презентацию

#### Галерея:



#### Финансовые условия:

Ставка арендной платы	34 800 □
Эксплуатационные расходы	8533 □
Коммунальные услуги	Оплачиваются по факту
Предоплата	3 месяц
Страховой депозит	3 месяц
Налоги	Без учета НДС
Месячная плата	1.87 млн □

#### Звонок из отдела аренды:

В бизнес-центре «Булварное Кольцо» при аренде данного помещения действуют спец-предложения:



Бесплатный офисный переезд

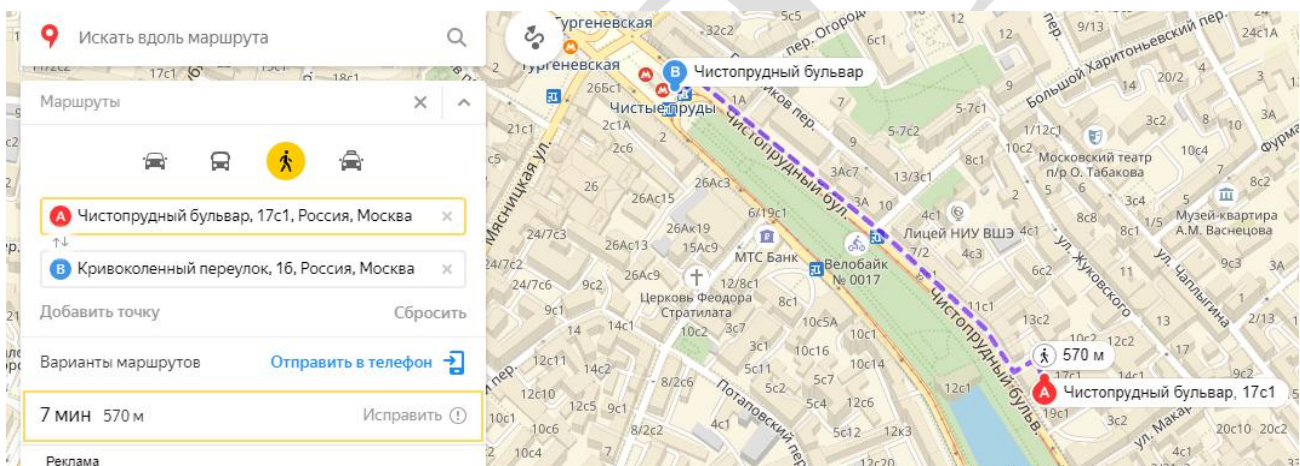


Щедрые подарки по программе лояльности

Чтобы подробнее узнать обо всех актуальных помещениях в бизнес-центре «Булварное Кольцо»:

Введите Ваш номер

Жду звонка



## Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках доходного (торговые помещения) подхода

База недвижимости		Поиск аналогов	Добавить объект	support@srgroup.ru
Сдаю торговое помещение, Москва, м. Библиотека им. Ленина, Большая Никитская улица, 5				
Адрес	Москва, район Арбат, Большая Никитская ул., 5			<b>Описание:</b>
Тип объекта оценки	Торговое помещение			Предлагается помещение торгового назначения на первом и подвальном этаже особняка. Общая площадь помещения составляет 409,2 кв.м. (подвал - 82,7 кв.м., 1 эт. - 326, 5 кв.м.). Три отдельных входа (1 - с фасада, 2 - со двора), высота потолков 4 метра, выделенная электрическая мощность 165 кВт. Расположено на первой линии ул. Большой Никитской в Центральном округе, в районе Арбат. Интенсивный пешеходный трафик, престижная локация, удобная транспортная доступность. Id: 21274 ILM Advisors
Тип сделки	Аренда			
Тип договора	Прямая аренда			
Дата публикации	27.06.2017			
Обновление на сайте	13.04.2018			
Последний раз замечено	14.04.2018			
Срок публикации	10 месяцев			
Арендная плата	2 700 004 руб. в месяц			
Ставка арендной платы за метр в год	77 142 руб./кв.м. в год			
Ставка арендной платы в месяц	6 428 руб./кв.м. в месяц			
Площадь	420.00 м <sup>2</sup>			
Состояние отделки	Хорошее			
Класс здания				
Этаж расположения	1 этаж			
Этажность	3			
Витринные окна				
Наличие отдельного входа	Да			
Линия домов	Первая			
Источник объявления	ЦИАН			
Ссылка на объявление	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/159368469/">http://www.cian.ru/rent/commercial/159368469/</a>			

ЦИАН

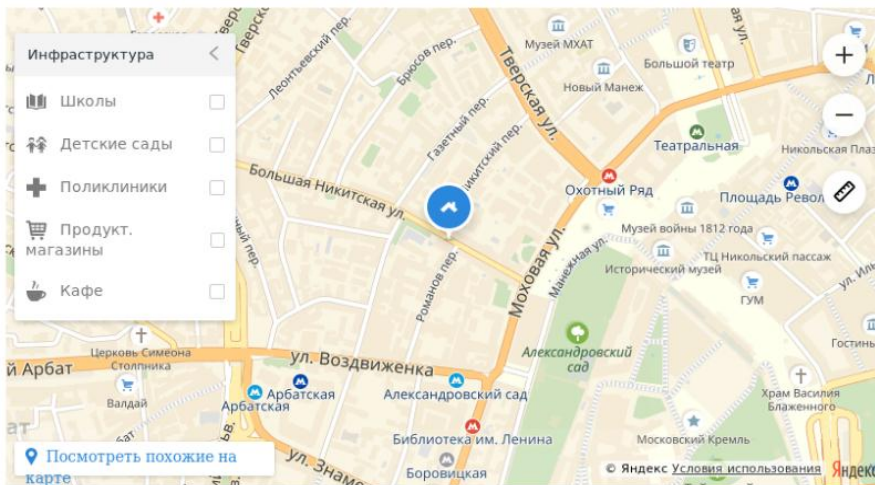
Коммунальные платежи **Не включены** Комиссия от клиента -  
Эксплуатационные расходы **Не включены**  
Предоплата -

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Высота потолков **4 м**

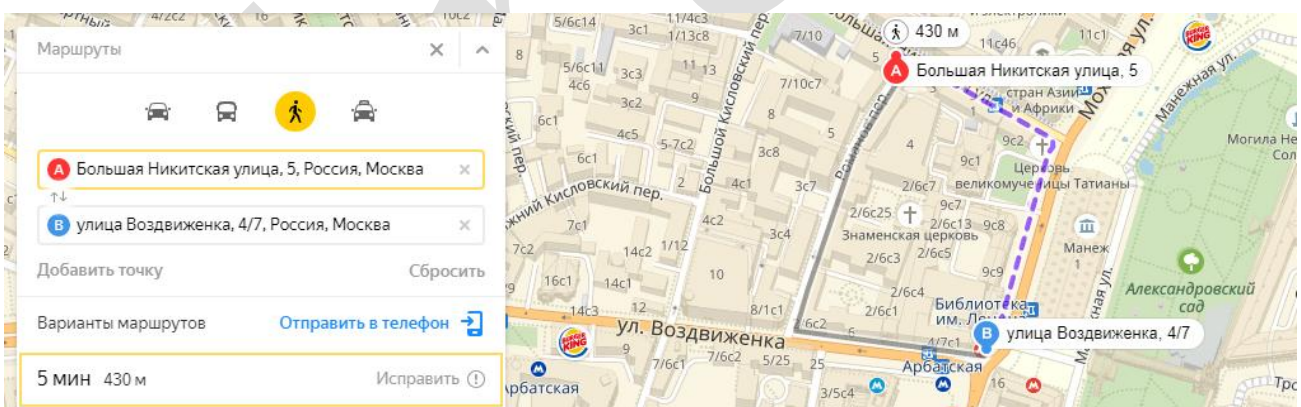
Москва, ЦАО, р-н Арбат, Большая Никитская ул., 5

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



Маршруты рядом: [GIS](#) [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая площадь **409,2 м²**





## Торговая площадь (А), 204 м²

в бизнес-центре «Палладо на Цветном»

Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Цветной бул., 16/1 [На карте](#)

М Цветной бульвар, 3 мин. пешком

В избранное [←](#) [↻](#) [↓](#) [🖨](#) [⚠️ Пожаловаться](#)



9 фото



Площадь 204 м²    Этаж 1 из 4    Помещение Свободно    Класс А

Предлагается в аренду торговое помещение по адресу Цветной бульвар, 16/1. Торговое помещение общей площадью 204 кв.м., расположено на 1-м этаже нежилого дома, на 1-й линии. Высота потолков на 1-м этаже - 3,5 м. Витринные окна, отдельный вход с 1-й линии и два входа со стороны двора, зона погрузки-разгрузки. Помещение находится в плотном, жилом массиве, в непосредственной близости от метро, что обеспечивает высокий пешеходный и автомобильный трафик. Отлично подойдет под супермаркет, ресторан и т.д. Арендная ставка - 1.200.000 руб. / мес. включая НДС. КП дополнительно по приборам учета.

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 495 215-08-26

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

### Условия сделки

Цена	1 200 000 ₽/мес.	Тип аренды	-
Ставка	70 588 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 183 050 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)

[⚠️ Пожаловаться](#)

1 200 000 ₽/мес. [↓](#)

70 589 ₽ за м² в год

[✉️ Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

[✔️ PRO](#)

**ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижим**

Агентство недвижимости

2816 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)



**LOFT - офисы**  
Продажа оф-с  
Павелецкая наб.  
100%. Акция!  
Тел.: (495) 120



**Street retail в Т**  
Продажа арен  
площадей в Т1  
подарок. ТЦ 3  
миллионов ру  
Тел.: (495) 646

1 200 000 ₽/мес. [↓](#)

70 589 ₽ за м² в год

[✔️ PRO](#)

**ОХЕ CAPITAL - Элитная Недвижимость**

Агентство недвижимости

2816 объявлений

[Показать телефон](#)

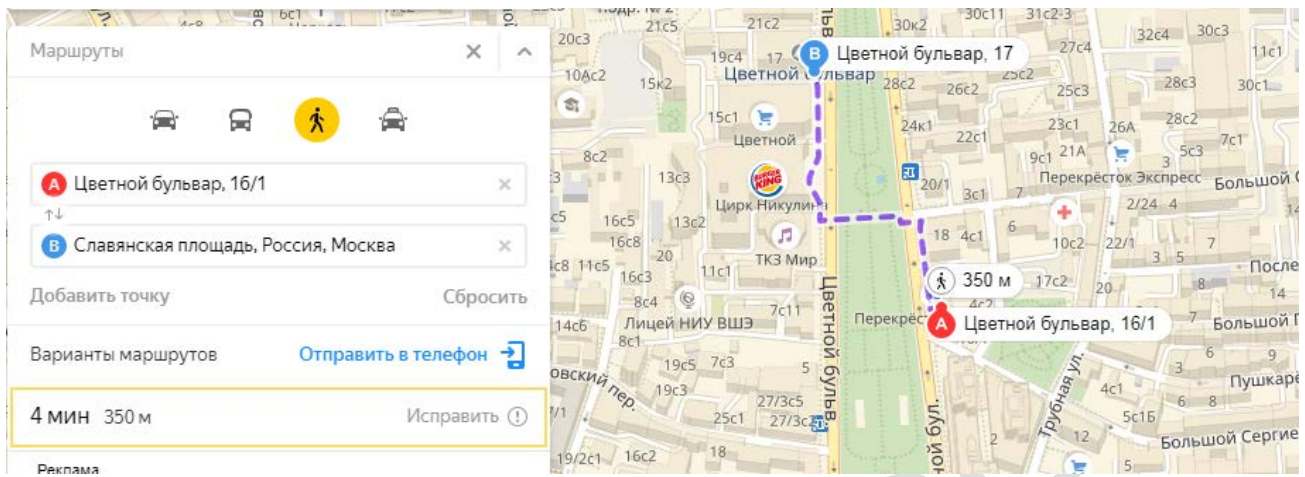
[Написать сообщение](#)



**LOFT - офисы в новом БЦ**  
Продажа оф-в и ПСН в БЦ  
Павелецкая наб. От 107 т  
100%. Акция! Отделка в г  
Тел.: (495) 120-00-38



**Street retail в ТЦ у метро**  
Продажа арендного бизн  
площадей в ТЦ у метро. С  
подарок. ТЦ Зеленый м.Б  
миллионов рублей.  
Тел.: (495) 646-10-07



[https://zдание.info/аренда/аренда\\_магазинов/3437/object/204400](https://zдание.info/аренда/аренда_магазинов/3437/object/204400)



**Аренда офисов в новом БЦ Aero City**  
Куркинское шоссе, от 86 кв.м



**Продажа пансионата «МОСЭНЕРГО»**  
1,9 га в Сочи, собственный пляж



**Деловой центр JAZZ**  
Пrestиж и комфорт. Офисы от 53



**Продажа здания в ЦАО Москвы**  
Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га

### АРЕНДА МАГАЗИНОВ | МОСКВА И МО | ПЕТРОВКА, 23/10С5

лот № 204400

МОСКВА, ЦАО, М ЧЕХОВСКАЯ, УЛ ПЕТРОВКА, Д 23/10, СТР 5



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> В ГОД	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
134 м <sup>2</sup>	Р 71 642	Р 9 600 028

Предлагается в аренду помещение на улице Петровка ЦАО г.Москвы. Объект расположен на первом этаже административного здания. До станции метро "Чеховская" - 5 минут пешком. Первая линия домов. Интенсивный автомобильный и пешеходный поток. Исторический район Москвы со сложившимся деловым и торговым окружением. Высокий рекламный потенциал, витринные окна. Площадь помещения - 133,7 кв.м. Отдельный вход. Электрическая мощность 20 квт., высота потолков 2,8м.

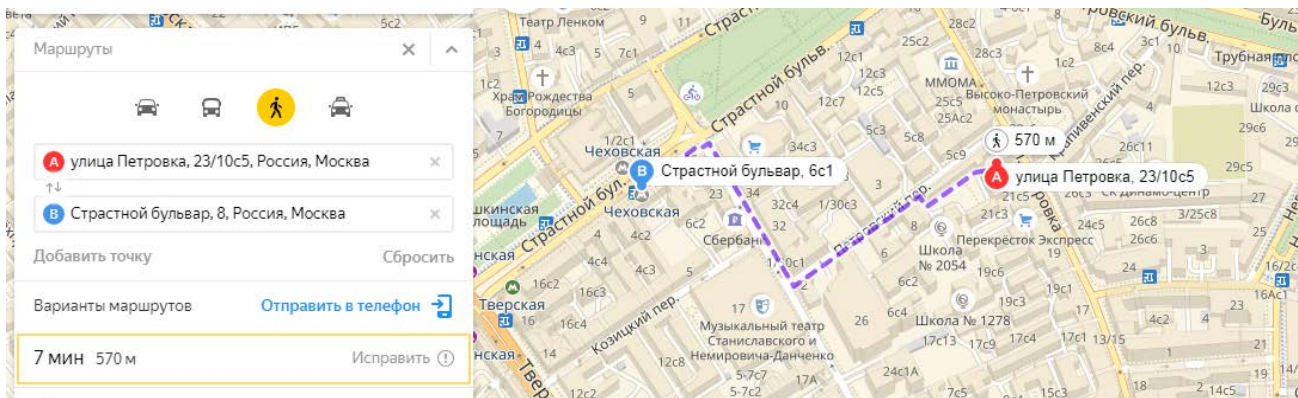
### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания: **BRIDGFORD CAPITAL**

Статус: **Агентство недвижимости**

**+7(495)248-04-28**

- 
- 
- 
-



[https://zdanie.info/аренда/аренда\\_магазинов/3438/object/49222](https://zdanie.info/аренда/аренда_магазинов/3438/object/49222)



### АРЕНДА ТОРГОВОГО ПОМЕЩЕНИЯ, УЛ. НОВЫЙ АРБАТ, М. СМОЛЕНСКАЯ

лот № 49222

МОСКВА · ЦАО · М АРБАТСКАЯ · УЛ НОВЫЙ АРБАТ · Д 5



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> В ГОД	В	Р	€	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД	В	Р	€
880 м <sup>2</sup>	Р 68 182				Р 60 000 160			

Сдается в аренду торговое помещение, расположенное на первой линии Нового Арбата, в пешей доступности от метро Арбатская.

Общая площадь – 881 кв.м, из них: подвал – 285,6 кв.м, 1-й этаж – 290,3 кв.м, 2-й этаж – 305,2 кв.м.

1 вход с фасада и 3 входа со двора. Витрины. Высота потолков: 1 этаж – 4,3 м; 2 этаж – 4 м; подвал – 2,6 м. Материал стен – кирпич. Перекрытия – смешанные.

Особое преимущество – это непрерывный сверхинтенсивный трафик вдоль помещения.

#### Дополнительные характеристики

- ✓ Возможен как краткосрочный срок договора аренды (до года), так и долгосрочный (более года)
- ✓ Объект будет свободен менее чем через месяц
- ✓ Предоставляются арендные каникулы
- ✓ Объект готов к работе
- ✓ Смешанная планировка
- ✓ Без агентской комиссии

#### Возможные варианты использования

площади street retail  
салон оптики

помещение аптеки  
салон сотовой связи

помещение под бутик  
шоу рум

## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

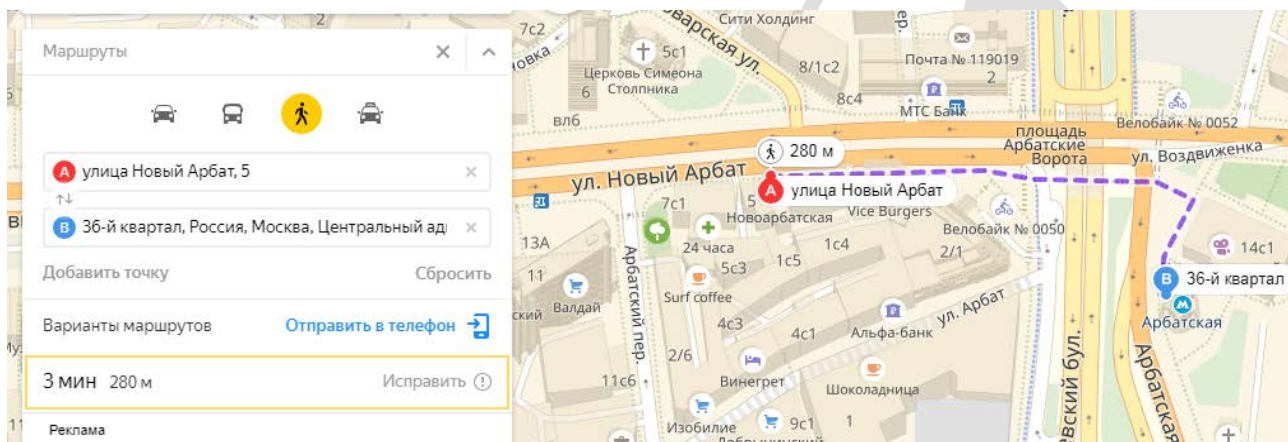
Позвонить
Отправить запрос

Компания: **НЕ УКАЗАНО**

Статус: **Представитель собственника**

**Игорь**

**+7 (965) 394-00-75**



**Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках доходного (торговые помещения (подвал)) подхода**

База недвижимости Поиск аналогов Добавить объект [exp@realtydmir.ru](mailto:exp@realtydmir.ru) GoncharovMD SRG Вернуться к о...

Сдаю торговую площадь ул. Маросейка 10/1, Москва, м. Китай-город - база ЦИАН, объявление №169782746

Тип объекта оценки	Торговое помещение	Предлагается в аренду торговое помещение 230 м <sup>2</sup> на Маросейке (5 минут от метро Китай-город). 1-я линия 230 м <sup>2</sup> - подвал, отдельный вход, потолки 2,85 м, смешанная планировка. Вход с Петроввергского переулка.
Тип сделки	Аренда	Прямая видимость с Маросейки. Сверхинтенсивные пешеходные и автомобильные потоки, напротив пешеходный переход. Прямая аренда от собственника, долгосрочный договор. Цена 600 000 рублей в месяц. УС налогообложение.
Тип договора		Без комиссии.
Дата публикации	07.11.2017	
Обновление на сайте	03.05.2018	
Последний раз замечено	04.05.2018	
Срок публикации	6 месяцев	
Арендная плата	600 013 руб. в месяц	
Ставка арендной платы за метр в год	31 305 руб./кв.м. в год	
Ставка арендной платы в месяц	2 608 руб./кв.м. в месяц	
Площадь	230.00 м <sup>2</sup>	
Состояние отделки		
Класс здания		
Этаж расположения	-1	
Этажность	3	
Витринные окна		
Наличие отдельного входа	Да	
Линия домов	Первая	
Источник объявления	Realty dmir.ru	
Ссылка на объявление	<a href="http://realtydmir.ru/rent/torgovoe-pomeschenie-moskva-ulyca-maroseyka-166135877/">http://realtydmir.ru/rent/torgovoe-pomeschenie-moskva-ulyca-maroseyka-166135877/</a>	

Объявления:

#	Источник объявления	ID	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка	скриншот объявления
1	Realty dmir.ru	#1159f3...	07.11.2017	12.12.2017	11.01.2018	600 000 руб. в месяц	230.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://realtydmir.ru...">http://realtydmir.ru...</a>	скриншот объявления
2	ЦИАН	#9c5e7a...	07.11.2017	11.01.2018	12.02.2018	600 013 руб. в месяц	230.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.cian.ru...">http://www.cian.ru...</a>	скриншот объявления
3	ЦИАН	#98fbd1...	22.01.2018	22.01.2018	24.01.2018	586 404 руб. в месяц	230.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.cian.ru...">http://www.cian.ru...</a>	скриншот объявления
4	ЦИАН	#83ffda...	22.03.2018	23.03.2018	25.03.2018	600 000 руб. в месяц	230.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.cian.ru...">http://www.cian.ru...</a>	скриншот объявления

вчера, 19:35 0 просмотров, 0 за сегодня

## Торговая площадь, 230 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Маросейка, 10/1 [На карте](#)

📍 Китай-город, 4 мин. пешком

❤ В избранное 🚩 Пожаловаться



Площадь: **230 м<sup>2</sup>**    Этаж: **-1 из 2**    Помещение: **Свободно**

Вашему вниманию предлагается в аренду, торговое помещение расположенное по адресу ул. Маросейка, д. 10/1. Помещение расположено в одном из лучших торговых коридоров Москвы, на первой линии, в 3-х минутах ходьбы от станции метро Китай-город. Высокий пешеходный трафик. Смешанная планировка. Отдельный вход. Возможность размещения рекламы на фасаде здания. Парковка перед фасадом. Электрическая мощность - 20 кВт. Высота потолков - 2,9 м. Коммерческие условия Общая площадь - 230 кв.м. Стоимость - 600 000 руб. / месяц. Коммунальные и эксплуатационные расходы, дополнительно оплачиваются арендатором. Наши специалисты всегда готовы ответить на интересующие Вас вопросы по аренде помещения с арендатором на ул. Маросейка, д.10/1. \* Указанные коммерческие условия не являются публичной офертой и могут подлежать пересмотру

### Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

### Условия сделки

**600 000** руб./мес.

31 305 руб за м<sup>2</sup> в год

[Следить за изменением цены](#)

УСН; без комиссии

✔ PRO

### Стратегия

Агентство недвижимости

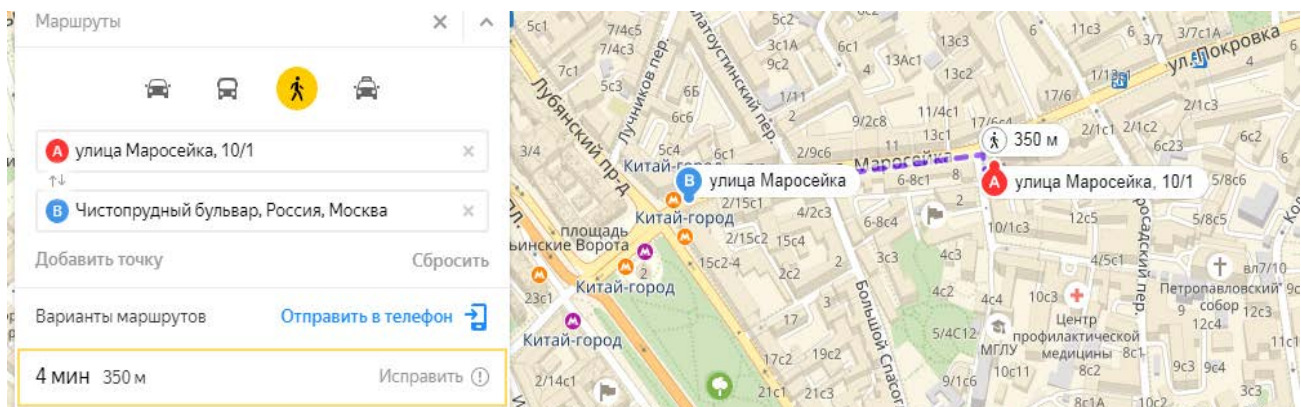
914 объявлений

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

### Условия сделки

Цена	600 000 руб./мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	31 305 руб за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		



## Торговая площадь, 275 м<sup>2</sup>

Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Брестская ул., 37С1

🟢 Белорусская, 4 мин. пешком 🟢 Маяковская, 10 мин. пешком

Площадь: **275 м<sup>2</sup>**  
 Этаж: **1 из 1**  
 Помещение: **Свободно**

### РАСПОЛОЖЕНИЕ:

м. Белорусская, 5 минут пешком.  
 Первая линия домов, на пересечение с Б.Грузинской улицей.  
 Расположено в районе элитной жилой застройки.  
 Высокий автомобильный и пешеходный трафик.  
 Удобный подъезд.  
 В ближайшем окружении крупные сетевые ритейлеры Азбука вкуса, Мираторг

### ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

Подвальное помещение без окон 295 кв.м;  
 Отдельный вход с торца здания, на Б.Грузинскую  
 Возможность рекламной вывески  
 Высота потолков 3,30 м 3,50 м.  
 Оптико-волоконные линии связи.  
 Открытая планировка.  
 Выполнен качественный офисный ремонт.  
 Наземная парковка.  
 Выделенная мощность 100 кВт

**750 200 ₽/мес.**

32 736 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

ID 5235592



**Офисы DM Tower**  
 Продажа офисов класса  
 Панорамные виды, вид  
 от м. Тульская!  
 Тел.: (495) 021-12-65



**Галерея JAZZ**  
 Продажа торговых по  
 с панорамными витринами  
 ТТК 200 м от метро.  
 Тел.: (495) 477-00-12



Деловой центр JAZZ

### Условия сделки

Условие	Значение	Тип аренды	Прямая аренда
Цена	750 200 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая аренда
Ставка	32 736 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 114 400 ₽	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	100%
Предоплата	1 месяц		



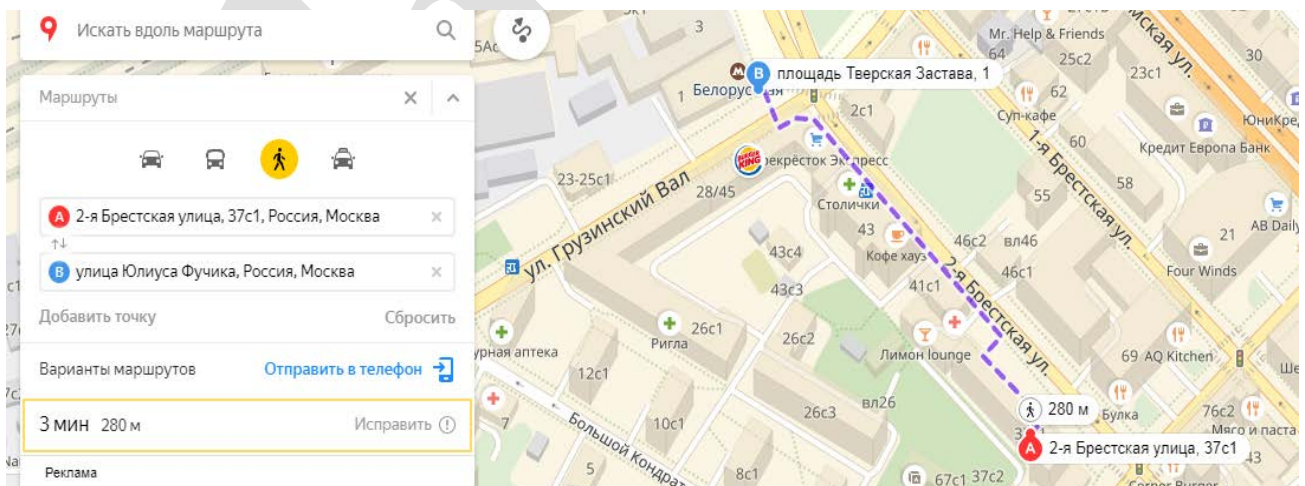
РЕКЛАМА

**Офисы DM Tower**  
 Продажа офисов класса "А" от 72 м<sup>2</sup>!  
 Панорамные виды, вид на реку! 10 минут  
 от м. Тульская!  
 Тел.: (495) 021-12-65



РЕКЛАМА

**Галерея JAZZ**  
 Продажа торговых помещений от 117 м<sup>2</sup>  
 с панорамными витринами. 1-я линия  
 ТТК 200 м от метро.  
 Тел.: (495) 477-00-12



## Свободное назначение (В+), 100 м<sup>2</sup>

в бизнес-центре «на ул. Новый Арбат, 13»

Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 13 [На карте](#)

▲ Арбатская, 1 мин. на транспорте

♥ В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



16 фото



Площадь: 100 м<sup>2</sup> | Этаж: 1 из 2 | Помещение: Свободно | Класс: В+

Назначение: свободное назначение

ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЕЗ КОМИССИИ! Евгений, сдаётся подвальное помещение свободного назначения. на

200 000 ₽/мес. ▾

24 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

PRO

Real Estate EXPERT

Агентство недвижимости  
22 объявления

Показать телефон

Написать сообщение



Офисы DM  
Продажа о  
Панорама  
от м. Тульская  
Тел.: (495) 1



Галерея JA  
Продажа т  
с панорам  
ТТК.200 м  
Тел.: (495) 1

### Условия сделки

Цена	200 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	24 000 ₽ за м <sup>2</sup> /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 30 500 ₽	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	200 000 ₽	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

200 000 ₽/мес. ▾

24 000 ₽ за м<sup>2</sup> в год

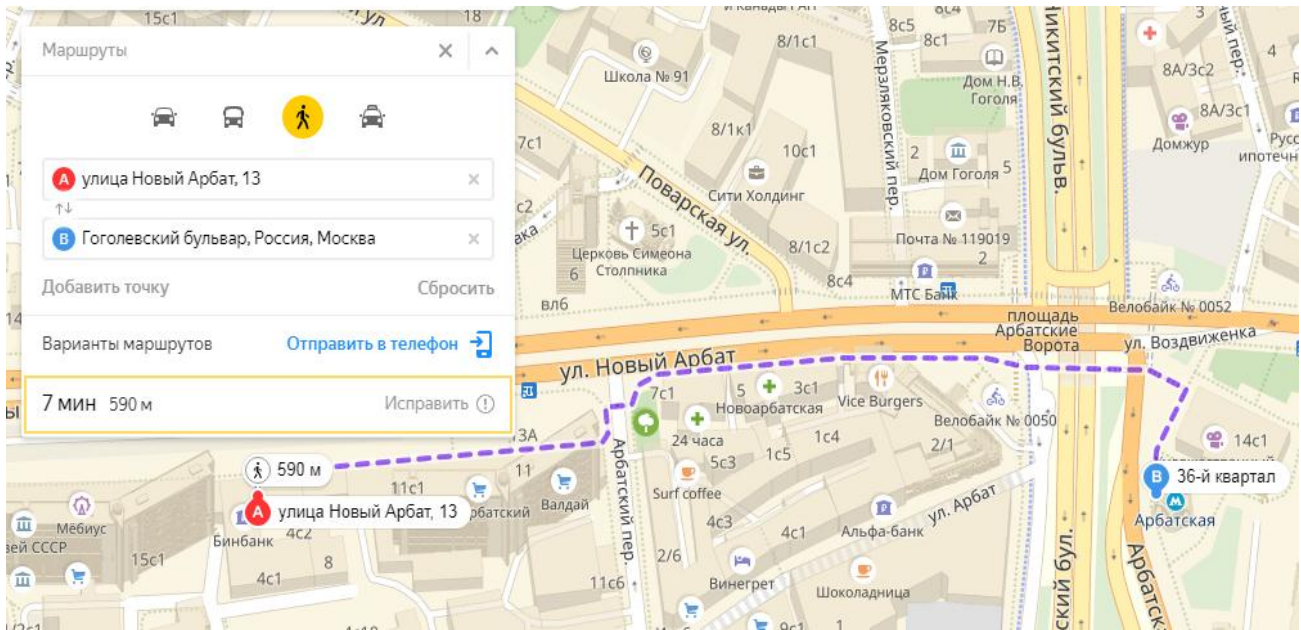
PRO

Real Estate EXPERT

Агентство недвижимости  
22 объявления

Показать телефон

Написать сообщение



**Объекты-аналоги, используемые для определения стоимости в рамках доходного (помещения под ресторан) подхода**

База недвижимости Поиск аналогов Добавить объект [zpprof@arggroup.ru](mailto:zpprof@arggroup.ru) DonshatovMD SRG Вернуться к объекту

Сдается торговая площадь Лубянский проезд 25С2, Москва, м. Китай-город - база ЦИАН, объявление №180801735

Адрес	Москва ЦАО р-н Басманный Лубянский проезд 25С2	Описание:	Лот 16451. Сдается помещения расположенные у ст.м. Китай-Город, 277 кв.м. 1 высокий этаж. Под салон красоты или ресторан.
Тип объекта оценки	Торговое помещение		
Тип сделки	Аренда		
Тип договора			
Дата публикации	04.04.2018		
Обновление на сайте	03.05.2018		
Последний раз замечено	04.05.2018		
Срок публикации	месяц		
Арендная плата	1 223 809 руб. в месяц		
Ставка арендной платы за метр в год	64 981 руб./кв.м. в год		
Ставка арендной платы в месяц	5 415 руб./кв.м. в месяц		
Площадь	226.00 м <sup>2</sup>		
Состояние отделки			
Класс здания	B		
Этаж расположения	1 этаж		
Этажность	3		
Витринные окна			
Наличие отдельного входа			
Линия домов			
Источник объявления	ЦИАН		
Ссылка на объявление	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/180801735/">http://www.cian.ru/rent/commercial/180801735/</a>		

Объявления:

#	Источник объявления	ID	Опубликовано	Обновлено	Замечено	Арендная плата	Площадь	Ссылка	
1	ЦИАН	#f5e8a0...	04.04.2018	04.04.2018	05.04.2018	1 223 809 руб. в месяц	226.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.cian.ru/...">http://www.cian.ru/...</a>	скриншот объявления
2	ЦИАН	#1a441...	05.04.2018	09.04.2018	10.04.2018	1 223 809 руб. в месяц	226.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.cian.ru/...">http://www.cian.ru/...</a>	скриншот объявления
3	ЦИАН	#764a5...	12.04.2018	12.04.2018	13.04.2018	1 223 809 руб. в месяц	226.00 м <sup>2</sup>	<a href="http://www.cian.ru/...">http://www.cian.ru/...</a>	скриншот объявления





[Показать телефон](#)

### Условия сделки

Цена	1 223 809 руб/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	64 981 руб за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 220 275 руб	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

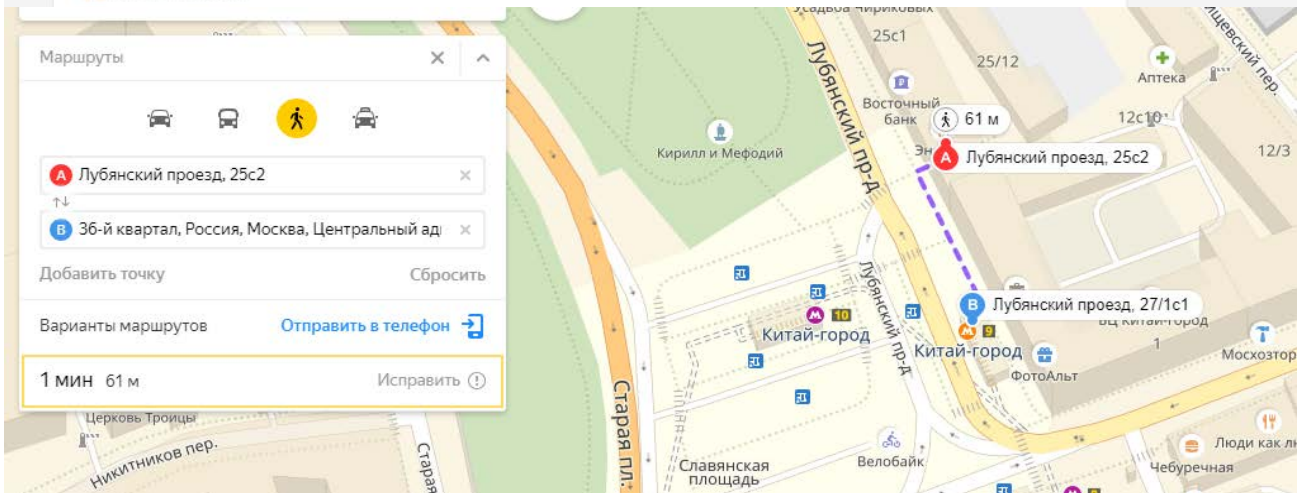
[Уточнить условия](#)

[Пожаловаться](#)

Тип помещения street-retail

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Лубянский проезд, 25С2

Китай-город



Аренда магазина, 352 м²

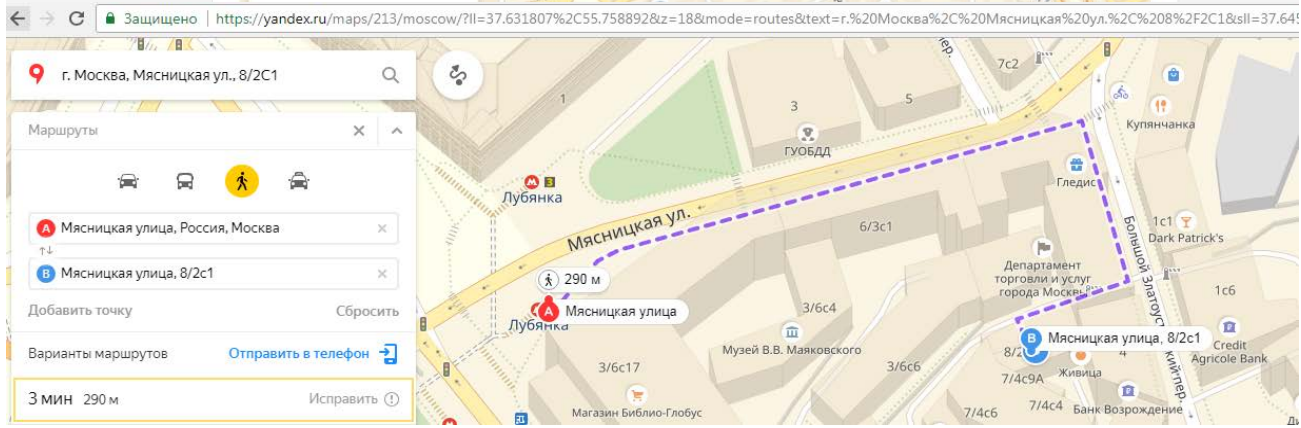
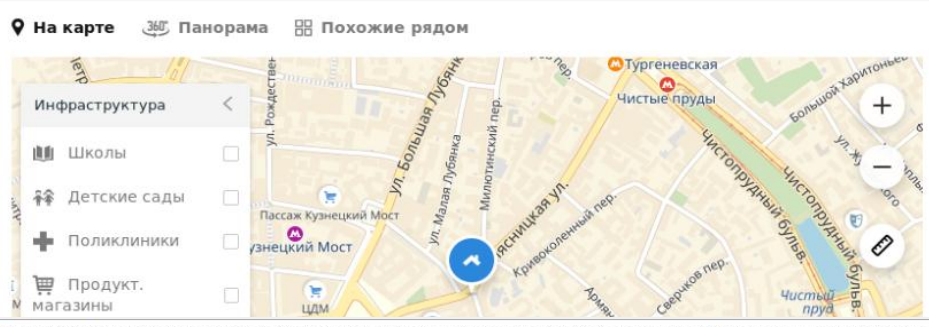
Адрес	Москва, район Басманный, Мясницкая ул., 8/2С1
Тип объекта оценки	Торговое помещение
Тип сделки	Аренда
Тип договора	Прямая аренда
Дата публикации	27.02.2017
Обновление на сайте	11.01.2018
Последний раз замечено	15.04.2018
Срок публикации	год
Арендная плата	2 000 005 руб. в месяц
Ставка арендной платы за метр в год	68 181 руб./кв.м. в год
Ставка арендной платы в месяц	5 681 руб./кв.м. в месяц
Площадь	352.00 м²
Состояние отделки	Хорошее
Класс здания	
Этаж расположения	1 этаж
Этажность	5
Витринные окна	Да
Наличие отдельного входа	Да
Линия домов	Первая
Источник объявления	ЦИАН

**Описание:**  
 027944 В аренду предлагается помещение формата street retail, расположенное на одной из старейших улиц Москвы - Мясницкой.  
 Общая площадь: 352 кв.м. 1 этаж + антресоль.  
 Высота потолков: 5 м.  
 Витринное остекление.  
 Отдельный вход.  
 Выполнена высококачественная отделка.  
 В помещении возможно разместить ресторан.

Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

[Уточнить условия](#)
[Пожаловаться](#)

Москва, ЦАО, р-н Басманный, Мясницкая ул., 8/2  
 Лубянка, 5 мин. пешком

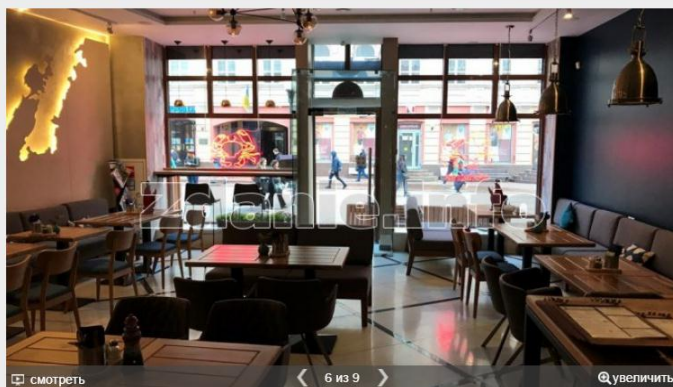




**ПОМЕЩЕНИЯ ПОД РЕСТОРАНЫ | МОСКВА И МО | АРБАТ, 6**

лот № 201269

МОСКВА › ЦАО › М АРБАТСКАЯ › УЛ АРБАТ › Д 6



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> В ГОД	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
380 м <sup>2</sup>	₽ 70 000	₽ 26 600 000

Аренда торгового помещения на Арбате. 380 м<sup>2</sup> в трех уровнях - подвал 123м<sup>2</sup>, 1 этаж 85м<sup>2</sup>, 2 этаж 171м<sup>2</sup>. Собственный лифт. Возможна аренда 1 и подвала отдельно. Историческое здание после полной реконструкции. Отдельный вход с улицы и 2 выхода со двора для погрузки-разгрузки. Помещение в выполненном качественном дизайнерском ремонте. Имеется сейфовая комната. Зальная планировка, витрины. Высота потолка 3,1- 3,3м. Все коммуникации, выделенная эл. мощность -80кВт. Приточно-вытяжная вентиляция. Охранная сигнализация. Прямая аренда, УСН, коммунальные платежи отдельно. Номер лота 68343



Позвоните или отправьте запрос

**Контакты по объекту**

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

**КРЕДИТОВАНИЕ**

**КРЕДИТЫ**  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

**АККРЕДИТИВЫ**  
при сделках с  
недвижимостью



8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)  
«Сбербанк России». Генеральная лицензия  
Банка России №1451 от 08.06.2012 г.



**КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Позвонить

Отправить запрос

Компания: **CENTURY 21 STREET REALTY**

Статус: **Агентство недвижимости**

+7 (926) 800-09-10; +7 (495) 258-52-23; +7 (495) 415-60-35

Сохранить объект

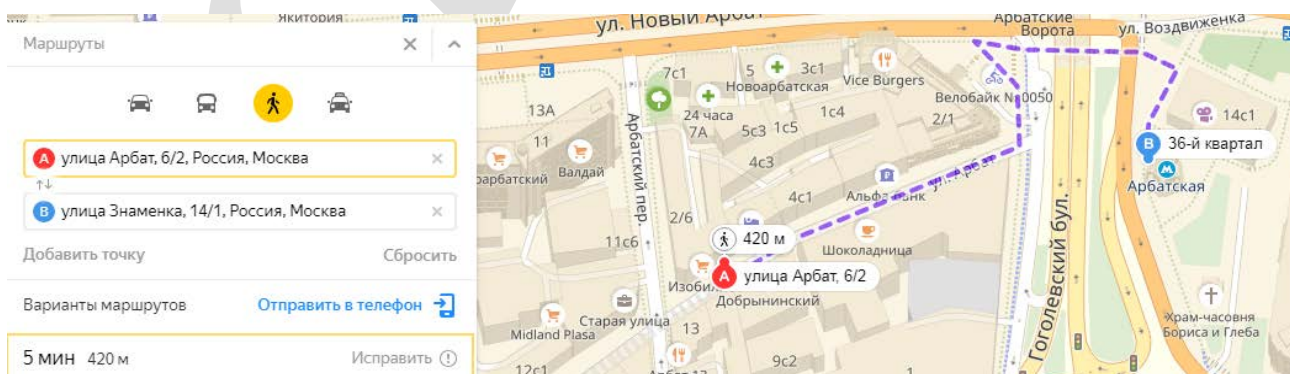
Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы

Если вы считаете данное объявление некорректным — сообщите администрации сайта:

Неверный номер телефона





**Аренда офисов в новом БЦ Aero City**  
Куркинское шоссе, от 86 кв.м



**Продажа здания в ЦАО Москвы**  
Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га



**Деловой центр JAZZ**  
Престиж и комфорт. Офисы от 53



**Продажа пансионата «МОСЭНЕРГО»**  
1,9 га в Сочи, собственный пляж

**АРЕНДА МАГАЗИНОВ | МОСКВА И МО | ПОВАРСКАЯ, 10, СТР. 1**  
МОСКВА | ЦАО | М АРБАТСКАЯ | УЛ ПОВАРСКАЯ | Д 10, СТР 1

лот № 91370



ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М <sup>2</sup> В ГОД	ЦЕНА ВСЕГО В ГОД
350 м <sup>2</sup>	₽ 68 570	₽ 23 999 500

№45069  
Предлагается в аренду помещение ресторана на Новом Арбате в пешей доступности от станции метро Арбатская (3 мин.) по адресу: ул. Поварская, 10с1

Общая площадь: около 350 кв.м.  
1 этаж: зал ресторана около 170 кв.м. (дополнительно, возможно присоединение соседнего помещения 140 кв.м. бывший банк)  
2 этаж: VIP зал около 60 кв.м. + производственные помещения около 120 кв.м.  
на 2-м этаже расположены: холодный и горячие цеха с мощной вытяжкой, мангалом с открытым огнем, холодильная камера, складские помещения и помещения персонала



Позвоните или отправьте запрос

**Контакты по объекту**

- Отправить запрос
- Сохранить
- Распечатать (PDF)
- Переслать по E-mail
- Статистика страницы

**КРЕДИТОВАНИЕ**

**КРЕДИТЫ**  
на покупку и под залог  
коммерческой недвижимости

**АККРЕДИТИВЫ**  
при сделках с  
недвижимостью



8 800 555 55 50 [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru)  
«Сбербанк России». Генеральная лицензия  
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.



на 2-м этаже расположены: холодный и горячие цеха с мощной вытяжкой, мангалом с открытым огнем, холодильная камера, складские помещения и помещения персонала

2 входа: с 1-й линии ул. Поварская и из лобби БЦ Поварская 10

Имеется зона разгрузки с грузовым лифтом

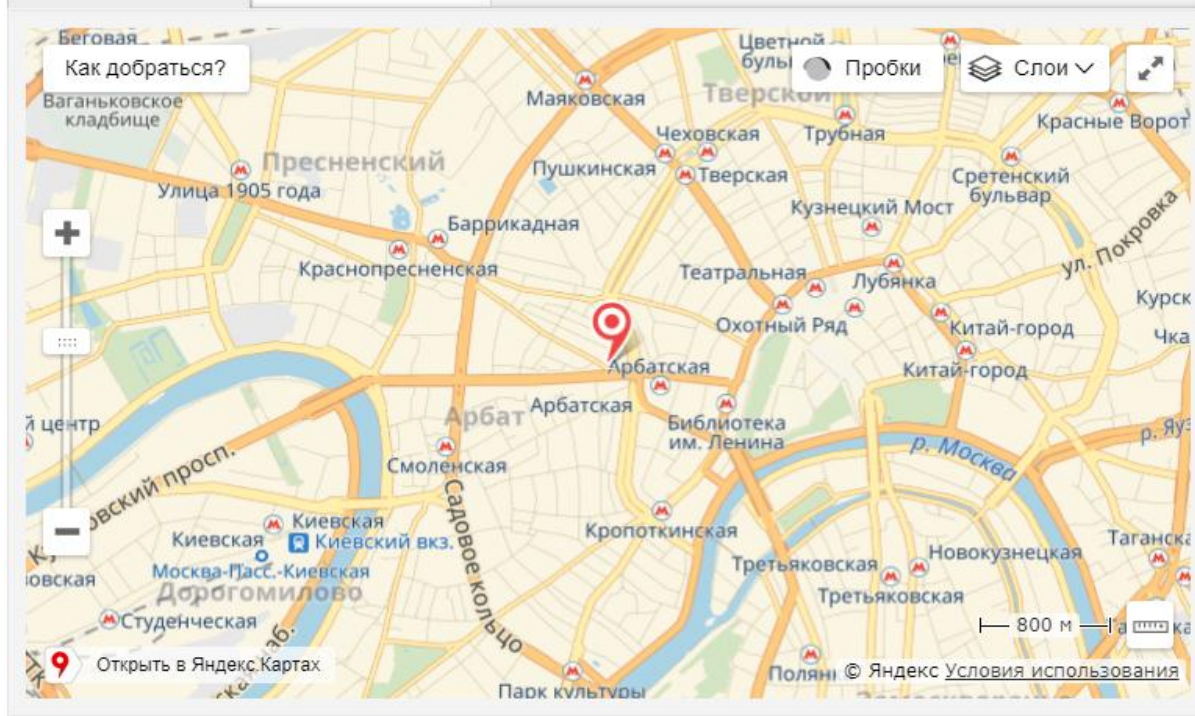
Частично имеется оборудование, посуда, мебель (вывезены только плиты)

Конфигурация помещений, стоимость и условия, обсуждаются

Объект на карте

Панорама

Показать объекты рядом



## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Позвонить

Отправить запрос

Компания: **KALINKA GROUP**

Статус: **Агентство недвижимости**

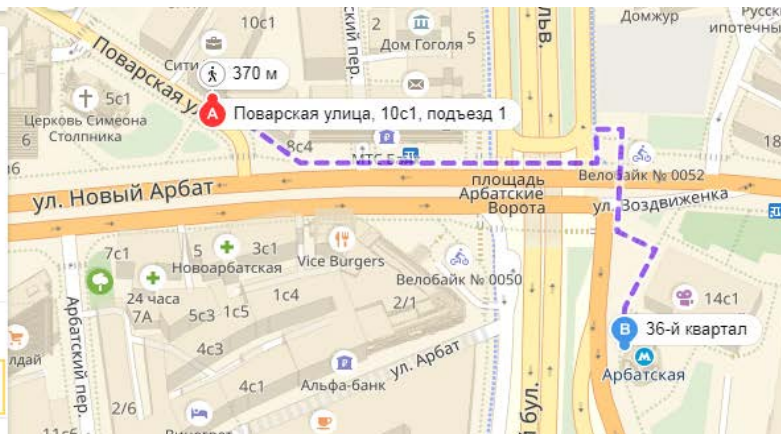
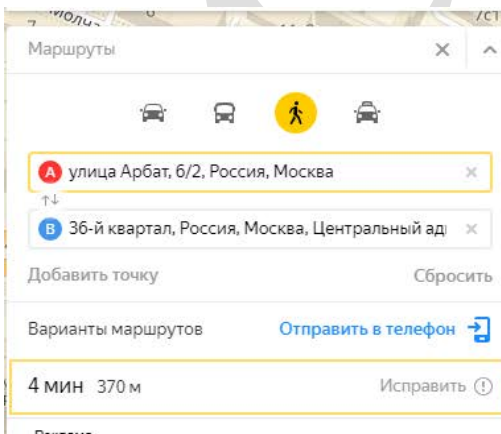
+7(495)236-86-29

Сохранить объект

Распечатать (PDF)

Переслать по E-mail

Статистика страницы



## корректировка на состав передаваемых прав земельного участка

← Я statrielt.ru Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2018 года

скорость соединения увеличилась.   X

некоммерческая организация

### Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#)

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных:

#### Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку\*

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населённых пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,84	0,90	0,87
2	Земли населённых пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,97	0,95
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населённых пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,90	0,96	0,93
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,82	0,74
5	Для других целей	0,65	0,79	0,71

## корректировка на торг



СРД-21, ноябрь 2017 г.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

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
<b>Крупные города</b>									
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)
<b>Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.</b>	<b>5,8</b>	<b>8,0</b>	<b>7,3</b>	<b>10,8</b>	<b>7,3</b>	<b>11,2</b>	<b>8,3</b>	<b>12,4</b>	<b>12,4</b>
<b>Средние города</b>									
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)
<b>Среднее по средним городам в ноябре 2017 г.</b>	<b>6,5</b>	<b>10,3</b>	<b>7,9</b>	<b>12,0</b>	<b>7,5</b>	<b>12,2</b>	<b>9,8</b>	<b>13,1</b>	<b>13,5</b>
<b>Небольшие города и населенные пункты</b>									
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)
<b>Крым</b>									
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.*



## Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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](#).

[Вход и  
регистрация](#)

[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 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



# Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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](#).

[Вход и  
регистрация](#)

[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 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



# Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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](#).

[Вход и  
регистрация](#)

[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



## Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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](#).

[Вход и  
регистрация](#)

[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



## Корректировка на удаленность от метро для торговой 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 расширяемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-5.09	-5 — 0	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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	-	-47 — -1	0
3 квартал 2014 года	-5.81	-5 — 0	8
2 квартал 2014 года	-4.93	-5 — 0	36

## Корректировка на удаленность от метро для торговой 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	-8.78	-8 — -5	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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	-10.72	-15 — -14	9
2 квартал 2014 года	-8.29	-12 — -5	35

## Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[Вернуться 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**.

[Вход и регистрация](#)

[Оценщики и эксперты](#) [Группы](#) [События](#) [Банк отчетов](#) [Банк материалов](#) [Заказы](#)  
[Справочник оценщика](#) [Вопросы специалистам](#) [Темы](#) [Оценочные компании](#) [Еще](#)

**Корректировка на удаленность от метро для торговой 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	-12.22	-13 — -10	44
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0

## Корректировка на удаленность от метро для торговой 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	-15.24	-21 — -12	42
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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	-18.25	-25 — -10	8
2 квартал 2014 года	-14.53	-21 — -17	34



## корректировка на линию застройки

osenschiki-i-eksperty.ru Корректировка на расположение внутри квартала для торговой недвижимости: переход от цен объектов  
увеличилась.   ×

[« Вернуться к списку](#)

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

[Наверх](#) ↑

#### 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)	-15.23	-17 — -15	137
Последний год*** (2 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие*** (4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2018 года	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		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

[« Вернуться к списку](#)

[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 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
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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

### КОММЕНТАРИИ · 0

Нет комментариев



# Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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](#)

[Вход и  
регистрация](#)

[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 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
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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

# Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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](#).

[Выход и  
регистрация](#)

[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
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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

# Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

[« Вернуться 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**.

[Вход и  
регистрация](#)

[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 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
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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

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](#) [Ещё ▾](#)

## 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
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
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

**Корректировка на общую площадь для торговой 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	-33.07	-27 — -20	100
2017 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2016 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал	-	-	0
2015 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

**Корректировка на общую площадь для торговой 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 [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода <sup>1</sup> [%]	Модальный интервал <sup>2</sup> [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-6.27	-5.49	-4.04	-6 — -5	229
2017 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал	-5.71	-5.18	-4.26	-5	14
1 квартал	-5.43	-4.83	-3.84	-4 — -3	14
2016 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал	-6.64	-6.06	-4.96	-6 — -5	18
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал	-6.47	-5.59	-4.1	-7 — -5	17
1 квартал	-6.55	-5.98	-4.91	-6 — -5	19
2015 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				



**Корректировка на общую площадь для торговой 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 [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода* [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.6	-10.72	-9.06	-12 — -10	213
2017 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал	-13.08	-12.33	-10.85	-12 — -10	13
1 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2016 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал	-9.74	-9.08	-7.89	-10	17
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал	-10.32	-9.46	-7.87	-10 — -9	19
1 квартал	-12	-11.32	-10	-12 — -10	21
2015 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

**Корректировка на общую площадь для торговой 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 [%]	Среднее геометрическое [%]	Мода*: [%]	Модальный интервал** [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-21.86	-18.92	-13.94	-22 — -18	147
2017 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2016 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
1 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2015 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период				
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период				

## Корректировка на общую площадь для торговой 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	-27.92	-30 — -25	102
2017 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2016 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал	-	-	0
2015 год	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 полугодие	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

*Корректировка на этаж расположения*

**Границы расширенного интервала значений  
корректирующих коэффициентов**

Таблица 128

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,65	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,76	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

*Корректировка на наличие витринного остекления*

Бизнес центры    Бизнес центры    Бизнес «Общественные предприятия»

Недвижимость в Москве    Коммерческая    Аренда помещений для бизнеса в Москве    ЦМАН    Арбат    Центр Смоленский    [Изменить условия](#)    [Подписаться на новости](#)

своб. назнач  
**Москва, район Арбат, ул. Арбат, 17**    [Показать на карте](#)

Смоленская, 11 мин. пешком

**1 400 000 руб. в месяц**  
 34 146 руб. за м² в год

[Создать заповедное здание](#)

[Позвонить телефону](#)

Тип здания	аренда
Срок аренды	долгосрочный

**Об объекте**

Площадь	398 м²
Этаж	подушевал

**О здании**


Тип здания	малый дом
Общая площадь	398 м²

Адрес: торговый (габаритное) помещение на Арбате, от собственности!  
 Площадь: торговый этаж 114 кв.м., подвала 184 кв.м. Отлично подходит, интенсивный пешеходный трафик, торговый район.  
 Большая торговая зона.  
 80 кв.м. УОП

Номер объекта: L/14047/131

Смоленка Еда - департамент коммерческой недвижимости ЦМАН

[Позвонить телефону](#)



Смоленская набережная

своб. назнач  
**Москва, район Арбат, Смоленская наб., 12/31**    [Показать на карте](#)

Смоленская, 11 мин. пешком  
 Киевская, 11 мин. пешком

**2 000 854 - 2 948 167 руб. в месяц**  
 89 000 руб. за м² в год, включая эксплуатационные платежи

[Создать заповедное здание](#)

[Позвонить телефону](#)

Объемный показатель	3 000 000 руб.
Продолжительность	1 мес.
Тип здания	аренда
Срок аренды	долгосрочный
Архитектурная категория	ДБ


**Об объекте**

Площадь	480 - 732 м²
Этаж	1 из 12
Помещение	кабинет
Специализация помещения	вестибюль, конференц-зал, клиентский офис, магазин
Состояние	отличный ремонт
Вид	отличный / улица

**О здании**

Участок	в собственности
Кухня	делегированная
Помещение	кабинетное

Предлагается в аренду помещение на Смоленской набережной. Престижный деловой центр Москвы, делово-делегативный район. Район админ. Правительства Российской Федерации, престижность Москва, Садовая улица, Новый Арбат и Культурный квартал. Помещение находится на первом этаже исторического дома. Отличный вид с набережной и парка.



Недвижимость в Москве / Коммерческая / Промышленный склад/бизнес-кошачья в Москве / ЦНО / Коммерция / аренда/аренда/услуги/услуги/аренда

1905 кв.м.  
**Москва, район Хановники, ул. Ефремова, 10с1к4/2**  
 Показать на карте

Бульварная, 11 км. Москва  
 Стройваз, 12 км. Москва  
 П. Давыдов, 14 км. Москва

**2 000 012 руб. в месяц**  
 11 177 руб. за м<sup>2</sup> в год

Связаться по электронной почте  
 Позвонить по телефону  
 Добавить в избранное

Промышленность: 1 этаж  
 Тип здания: офисное  
 Тип отделки: детский



**Объект**

Площадь: 607 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 14  
 Планировка/планировка: обычный  
 Категория: нежилая земля

**Факты**

Тип: в собственности  
 Категория: нежилая земля  
 Инвентаризация: отсутствует  
 Категория/категории: нежилая земля  
 Планировка: обычная

Сдается промышленный склад/бизнес-кошачья (1 этаж и чердак) в ЖК Садовое кольцо. Для удобной парковки, развитой инфраструктуры, развитая инфраструктура - детский сад, школа, детский сад, торговый центр, аптека, кафе, рестораны, фитнес-клуб, бассейн, сауна, баня, SPA, парковка, охраняемая территория.

Недвижимость в Москве / Коммерческая / Промышленный склад/бизнес-кошачья в Москве / ЦНО / Коммерция / аренда/аренда/услуги/услуги/аренда

Торговая площадь в торговом центре К14  
**Москва, район Хановники, Комсомольский просп., 24**  
 Показать на карте

Бульварная, 7 км. Москва

**1 413 750 руб. в месяц**  
 41 000 руб. за м<sup>2</sup> в год

Связаться по электронной почте  
 Позвонить по телефону  
 Добавить в избранное

Тип здания: детский


**Объект**

Площадь: 377 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 1 из 1

**Торговый центр «К14»**

Тип здания: торговый  
 Этаж: 1  
 Общая площадь: 7 900 м<sup>2</sup>  
 Тип: 03 из  
 Категория: нежилая земля  
 Инвентаризация: отсутствует  
 Категория/категории: нежилая земля

Торговая площадь 377,2 кв.м. на 1-м этаже под рестораном, по адресу г. Москва, Комсомольский проспект (ПАО) (м. Бульварная). Помещение оснащено всеми необходимыми коммуникациями (электричество, водоснабжение, отопление, сан. узлы) и т.д.; высота потолка 4 м, площадь 30 кв.м., отдельный вход/выход с территории, Невысокая торговля, 800 кв.м. площадь объекта 1,549 кв.м. (100)




## Корректировка на назначение объекта

→ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1427-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-04-2018-goda>

### на Назначение (использование\*) зданий помещений на 01.04.2018 года

Указанные данные могут быть использованы для расчета корректировок рыночной стоимости объектов различного назначения (или фактического использования) из соотношений приведенных коэффициентов.

Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	<b>Производственные здания и помещения</b> высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование: системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,17	<b>1,09</b>
2	<b>Складские здания и помещения</b> высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, в бытовых помещениях, кроме того, - водопровод и канализация)			<b>1,00</b>
3	<b>Производственно-складские здания и помещения</b> неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,16	0,33	<b>0,24</b>
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - <b>оцинкованный стальной лист</b> или крашенный оцинкованный профлист. Электроосвещение)	0,24	0,52	<b>0,37</b>
5	<b>Быстровозводимые производственно-складские здания</b> на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,74	1,12	<b>0,91</b>
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованному стальному колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,07	1,45	<b>1,24</b>
7	<b>Холодильники</b> - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	1,07	1,36	<b>1,20</b>
8	<b>Административные (офисные)</b> здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,81	2,69	<b>2,21</b>
9	<b>Бытовые</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	0,94	1,31	<b>1,11</b>
10	<b>Лабораторные и научно-исследовательских учреждений</b> здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,04	1,38	<b>1,19</b>
11	<b>Котельные</b> с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,42	2,41	<b>1,87</b>
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,79	1,07	<b>0,92</b>
13	<b>Генераторные</b> с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	1,21	1,83	<b>1,49</b>
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,71	0,97	<b>0,83</b>
15	<b>Торгово-выставочные и развлекательные</b> здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	1,84	2,55	<b>2,16</b>
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,15	2,68	<b>2,39</b>

## Корректировка на тип паркинга

[« Вернуться к списку](#)

## Корректировка на наличие парковки для торговой недвижимости: переход от цен объектов с парковкой — к ценам объектов без парковки (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)	-8.49	-8 — -5	128
Последний год <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>****</sup> (4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2018 года	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		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		





## Корректировка на наличие отдельного входа

[https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/18-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-\(v-procentah-ot-cen\)](https://ocenshiki-i-eksperty.ru/indicators-2/18-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-torgovoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-(v-procentah-ot-cen))

[« Вернуться к списку](#)

### Корректировка на наличие отдельного входа для торговой недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

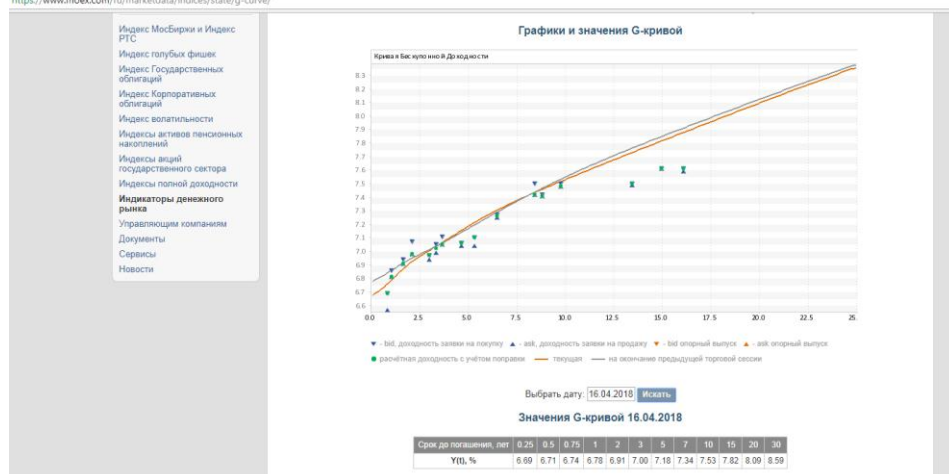
#### Информация о результатах опроса экспертов по периодам

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)	-11.68	-12 — -9	136
Последний год <sup>***</sup> (2 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
Последнее полугодие <sup>***</sup> (4 кв. 2017 г. - 1 кв. 2018 г.)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2018 года (предварительная оценка)	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2018 года	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		
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 полугодие 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		

## Безрисковая ставка

<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>



## Коэффициент капитализации

### Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

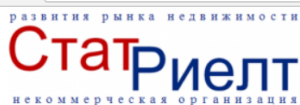
Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrelt на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	<b>0,11</b>	0,13
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	<b>0,12</b>	0,14
Складские помещения и здания	0,11	<b>0,14</b>	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	<b>0,15</b>	0,19

## Уровень вакантности



### Эффективность арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений. Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrelt на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,81	0,96	<b>0,88</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,77	0,94	<b>0,85</b>
3	Складские помещения и здания	0,84	0,98	<b>0,90</b>
4	Производственные помещения и здания	0,77	0,95	<b>0,85</b>

## Операционные расходы

## Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.04.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



- доля расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений).

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 [Statirelt](#), на основе актуальных рыночных данных

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,20	0,36	<b>0,27</b>
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,21	0,36	<b>0,28</b>
3	Складские помещения и здания	0,15	0,30	<b>0,22</b>
4	Производственные помещения и здания	0,15	0,37	<b>0,25</b>

**Размер вознаграждения\* УК объектов КН (property management). Москва. Август 2014 г., в % от арендной ставки**

Наиболее характерное значение	1–3
Для небольших объектов	5–10
Для объектов площадью свыше 100 тыс. кв.м	0,5–1

\* Чем изношеннее здание или ниже его класс, тем выше вознаграждение УК, а если арендаторов мало или он вообще один, якорный – то и % УК минимален. При управлении ТЦ часто встречается вознаграждение в виде фиксированного процента от оборота.

Источник: CBRE

**Базовые страховые тарифы<sup>1</sup> по страхованию имущества юридических лиц (здания, сооружения) в Москве при сроке страхования – 1 год. Декабрь 2014 г.**

Компания	Тариф, в % от страховой суммы
ОАО «СК ГАЙДЕ»	0,05 – 0,35
ОАО «АльфаСтрахование»	0,07 – 0,32 <sup>2</sup>
ГСК «Югория»	0,09 – 1,75
ЗАО «ГУТА-Страхование»	
Производственные здания	0,05–0,3
Офисные здания	0,03–0,2
Торговые здания	0,04–0,25

<sup>1</sup> Страховые риски могут быть различными, как правило, это пожар, удар молнии, взрыв, стихийные бедствия, повреждение водой, постороннее воздействие, хищение, повреждение третьими лицами, бой стекла, терроризм.  
<sup>2</sup> Включая отделку.

RWAY по данным компаний

№ 238 · ЯНВАРЬ · 2015 **103** БЮЛЛЕТЕНЬ · RWAY

### 14.1.1. Информация, использованная при оценке движимого имущества в составе объекта оценки

<http://www.ipvs.ru/catalogue/product-details/90-ip-kamera-videonablyudeniya-axis-210.html>

The screenshot shows the website for IPVIDEO SYSTEMS. The main product is the 'IP-камера видеонаблюдения Axis 210'. The price is listed as 18 500 руб. The description highlights that the camera is a network camera with high-quality video compression (H.264 and Motion JPEG) and a built-in web-server for remote monitoring. It also lists special features like high image quality, 30 FPS, and support for various protocols.

[http://www.konder24.ru/t/hitachi\\_ras-24ch\\_ras-24ch1\\_rac-24chv1/](http://www.konder24.ru/t/hitachi_ras-24ch_ras-24ch1_rac-24chv1/)

The screenshot shows the product page for a Hitachi air conditioner on the Konder24 website. The product is the 'Hitachi RAS-24CH(RAS-24CH1/RAC-24CHV1)'. The price is 21300,-. The page includes a 'купить кондер' button and a detailed technical specification table.

Тип	сплит-система
Основные режимы	охлаждение / обогрев
Габариты наружного блока сплит-системы или оконного кондиционера (ШxВxГ)	81x62x35 см
Другие функции и особенности	дезодорирующий фильтр

http://www.ugclimat.ru/product\_20.html

**ЮГ климат**  
уют и комфорт в вашем доме

ПРАЙС-ЛИСТ    ТЕСТЫ И ОБЗОРЫ    СТАТЬИ    КОНТАКТЫ    НОВОСТИ

Каталог товаров

- Оконные кондиционеры
- Мобильные кондиционеры
- Сплит-системы
- LG (Южная Корея)**
- Mitsubishi (Япония)
- Panasonic (Япония)
- Самсунг (Южная Корея)
- Toshiba (Япония)
- Мульти-сплит системы
- Потолочные кондиционеры
- Кассетные кондиционеры
- Канальные кондиционеры
- Колонные кондиционеры

Новости

17.04.2017  
Трибуны - подготовка сезона 2017 от ЮгКлимат

14.04.2017  
Климат LG введена линия кондиционеров нового класса и расширен функционал систем кондиционирования

10.04.2017  
Кондиционеры LG серии G-MH connect вы уже знаете

Расчет стоимости кондиционера

0 товаров    0 руб.

### Кондиционер LG S09LHP охлаждение 2,6 кВт обогрев 2,6 кВт

Главная / Сплит-системы / LG (Южная Корея)

Производитель: LG  
Тип конструкции: сплит система  
Площадь помещения: до 25 кв.м  
Мощность охлаждения, Вт: 2600  
Мощность обогрева, Вт: 2600  
Уровень шума инт./екст., дБ: 26 / 34

14 950 руб.    В корзину

Описание товара    Задать вопрос

Сплит-система S09LHP рассчитана на площадь до 26 кв.м. Уникальная многоступенчатая система очистки воздуха Neo-Plasma предоставляет собой совокупность био-энзимных фильтров, прохода через которые воздух очищается от мелких частиц пыли, бытовых грибов, запахов пищи и табака. Функция Jet Cool - форсированное охлаждение помещения, путем подачи интенсивного воздушного потока с высокой скоростью в течение 30 минут. Функция быстрого охлаждения незаменима, если к Вам неожиданно пришли гости и Вам надо быстро охладить и проветрить помещение. Кондиционеры LG настенного типа, оборудованные двойными воздушными жалюзи, направляют поток воздуха горизонтально в режиме охлаждения, на вертикальное движение воздуха в режиме обогрева жалюзи направляют поток воздуха вертикально сверху вниз, тем самым распределяя теплый воздух равномерно по помещению, обеспечивая максимальный комфорт. Современный принцип инвертированного цикла, возникающего при длительной работе кондиционера является плюсом, развивающаяся в теплообменнике внутренняя база, вследствие этого влаги. Нет необходимости частой теплообменника независимо у кондиционера этой серии, т.е. функция самоочистки заветает остаточную влагу из теплообменника, тем самым предотвращая развитие плесени и бактерий. Функция самодиагностики помогает предупредить любое отклонение от нормы в работе кондиционера. Это позволяет Вашей сплит-системе работать без неисправностей долгие годы.

Технические характеристики:

Тип	Сплит система
Производитель	LG
Режимы работы	охлаждение/обогрев/осушение/вентиляция
Потребляемая мощность охлаждения	900 Вт
Потребляемая мощность обогрева	900 Вт
Мощность в режиме охлаждения	2600 Вт
Мощность в режиме обогрева	2600 Вт

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

http://ventorg.com/ventilation-equipment/round-duct-fans-kvkr/kanalnyj-ventilyator-kruglyj-kvkr-250

Внимание! **Канальный вентилятор KVkr-250** представлен в нашем прайс-листе. Продажа вентиляционного и отопительного оборудования напрямую от производителя. **Канальный вентилятор KVkr-250**. Гарантия изготовителя на все товары.

**VENTORG.com**  
ОТОПЛЕНИЕ И ВЕНТИЛЯЦИЯ ОТ ПРОИЗВОДИТЕЛЯ

Главная    Каталог и прайс    Сертификаты    Доставка    Контакты

Вентиорг: Вентиляторы промышленные    Вентиляторы канальные круглые цена от 2 960 руб.    Купить KVkr-250 вентилятор канальный круглый цена 4275 руб

### Купить KVkr-250 вентилятор канальный круглый цена 4275 руб

Отопительное оборудование

- Котельное оборудование
- Энергосберегающее оборудование
- Теплообменное оборудование
- Вентиляторы промышленные
- Вентиляторы канальные круглые
- Вентиляторы канальные квадратные
- ВР 80-75
- ВР 86-77
- ВЦ 4-70
- ВЦ 4-75
- ВЦ 14-46
- ВР 300-45
- ВР 9-55
- ВР 5-35
- ВР 5-45
- ВР 5-125

Производитель: Концерн "Медаль"

Контакты для заказа и получения информации о товаре:  
+7 (4942) 30-00-54    [Заказать звонок](mailto:info@ventorg.com)  
[info@ventorg.com](mailto:info@ventorg.com)

Цена: 4275 р.

Купить канальный вентилятор KVkr-250

### КВКр-250 круглый канальный вентилятор производство и продажа

КВКр-250 – канальный круглый вентилятор с назад загнутыми лопатками правого направления вращения. Вентилятор производится на базе электродвигателя с внешним ротором. Монтаж осуществляется в любом направлении. Корпус из оцинкованной стали, термоконтакты встроены. Круглые канальные вентиляторы широко применяются в составе приточно-вытяжной вентиляции жилых, административных и промышленных зданий, а так же в технологических установках.

### Покупка, гарантия и доставка канальных вентиляторов КВКр-250

Купить круглый канальный вентилятор КВКр-250 по цене 4275 руб можно только завер. На каждый вентилятор канальный осевой приведена в соответствующей таблице. Доставка осуществляется по России и СНГ транспортными компаниями, самовывозом или нашим транспортом. Гарантия на вентиляторы – 2 года.

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<http://www.rimos.ru/catalog/pump/37983>

**РИМОС** +7 499 995-09-49 zakaz@rimos.ru

Варианты TOP-S 65/7

Артикул	Цена
TOP-S 65/7	288958
TOP-S 65/7	288957

**wilo** Циркуляционные насосы с мокрым ротором, с резьбовым или фланцевым соединением  
**TOP-S 65/7**

ЦЕНЫ

Код	Наименование	Цена
28126	TOP-S 65/7 EM PN6/10 (WLO)	40 208,02

ОПИСАНИЕ TOP-S 65/7

Возможно применение для любых систем водяного отопления, систем кондиционирования, закрытых контуров охлаждения и промышленных циркуляционных систем.

Не требующий обслуживания циркуляционный насос с мокрым ротором, с резьбовым или фланцевым соединением; возможен выбор ступеней частоты вращения для регулировки мощности.

**Оснащение и функции**

- Ручная регулировка мощности с 3 ступенями частоты вращения
- Насосы с одновращающимся мотором
  - P<sub>2</sub> до 90 Вт: Встроенная защита обмотки от перегрева
  - P<sub>2</sub> = 180 Вт: Полная защита мотора посредством защитного контакта обмотки в сочетании с устройством отключения
- Насосы с трехвращающимся мотором:
  - P<sub>2</sub> до 90 Вт: Встроенная защита обмотки от перегрева
  - P<sub>2</sub> ? 180 Вт: Полная защита мотора со встроенной электронной системой размыкания
- Подключение к сети трансформного тока 230 В с опциональным штепселем переключения
- Корпус насоса покрыт катодоретическим лакированием (KTL) для оптимальной защиты от коррозии
- Комбинированный фланец PN 6/PN 10 (при DN 40 – DN 65)
- Теледиагностика для применения в системах отопления
- Дополнительные функции с помощью модернизируемого модуля защиты С
  - Сигнализация неисправности SSM в качестве беспотенциального замыкающего контакта;
  - Сигнализация рабочего состояния SSM в качестве беспотенциального нормальнозамкнутого контакта
  - Управляющий вход «Выкл.» по логикенту» с помощью внешнего беспотенциального контакта (размыкающего)

Стр. № 7277

[https://mosfilter.ru/item/nasos-cirkulyacionnyy-wilo-top-z-407-rg\\_7409.html?gclid=CjwKCAjw2dvWBRBvEiwADllhn1q3fAQwJL5w9DJcWQsuIhTmwr02oGN17BIOp9Msbiqu-DnLHWjFZhoCQK0QAvD\\_BwE](https://mosfilter.ru/item/nasos-cirkulyacionnyy-wilo-top-z-407-rg_7409.html?gclid=CjwKCAjw2dvWBRBvEiwADllhn1q3fAQwJL5w9DJcWQsuIhTmwr02oGN17BIOp9Msbiqu-DnLHWjFZhoCQK0QAvD_BwE)

Распродажа О компании Оплата и доставка Производители Контакты info@mosfilter.ru

+7 (495) 768-42-34  
8 (800) 234-53-55

Москва, 41-й км МКАД, 11/4  
"Славянский мир", Б-13/2  
Пн-Вс: с 9:00 до 19:00

ваша корзина пуста

Насосы Резервуарные баки Трубы фланцы и запорная арматура Водонагреватели Котлы отопления Радиаторы отопления Фильтрация воды Обогреватели

Мойбелли / Насосы / Поверхностные насосы / Насос циркуляционный Wilo TOP-Z 40/7 RG

**Насос циркуляционный Wilo TOP-Z 40/7 RG**

Код товара: 7409

Артикул: 2046632

Производитель: Wilo

Страна: Германия

Серия: TOP S

Тип: циркуляционный

Назначение: промышленный

Напряжение (В): 380

Мощность (Вт): 400

Производительность (л/мин): 285

Высота подъема (м): 7

Присоединительный размер ("): 1 1/2

Допустимая температура жидкости (С°): от +1 до +90

Материал корпуса: бронза

Материал крыльчатки: технополимер

Качество воды: чистая вода

Механизм: центробежный

Вес (кг): 14

47-320 руб.  
**43 261** руб.

В КОРЗИНУ

Нашли дешевле? Снизим цену!

Доставка - завтра  
Самовоз - сегодня

Поделиться:

Нам рейтинг ★★★★★  
Читайте отзывы

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры"  
Напишите нам, мы окупим! yuvosite

<http://www.progress-sb.ru/INTERVISION-ulichnye-videokamery/XP-388WAI-Cvetnaja-ulichnaja-600tvl-HITACHI-obektiv-vario-i.html>

**XP-388WAI: Цветная, уличная, 600твл (HITACHI), объектив vario, и**  
**XP-388WAI: Цветная, уличная, 600твл (HITACHI), объектив vario 2,8-11мм, ик-подсветка. Корея.**

Цветная видеокamera

- в анти vandalном корпусе;
- 600TVL;
- 1/3 HITACHI H SVP Compact Color DSP Camera,
- PAL,
- 752 H x 582 V,
- 600 Lines,
- more 528В
- SON 9 мм и F1.4,
- объектив varioфокальный 2,8-11мм,
- ИК-подсветка до 30м.
- Форматное с кабель-каналом в комплекте
- Сделана в Корее

XP-388WAI - видеокamera для уличной установки. Высокий класс. Объектив varioфокальный 2,8-11 мм.

При высокой разрешающей способности видеокamera XP-388WAI способна выполнять широкий спектр задач, а varioфокальный объектив позволяет точно настроить требуемое приближение. Возможно уверенное распознавание лица человека, находящегося на расстоянии 15-20 метров (используйте функцию - ручной фокус объектива камеры).

Кроме того - в камерах с матрицей HITACHI хорошо реализована функция отработки компрессии встречной засветки (когда яркий свет попадает на объектив камеры).

Камеру возможно применять на объектах с повышенными и высокими требованиями к качеству изображения.

Наличие инфракрасной подсветки позволяет работать камере в темное время суток. Примененная матрица с хорошей чувствительностью позволяет уверенно работать в условиях недостаточной освещенности и в полной темноте. А система "метеопогодная подсветка" исключает инфракрасную подсветку только при наступлении тумана и периода камеры в черно-белый режим. Тем самым исключается совместная работа "цветной режим подсветки", которые приводит к значительным искажениям изображения.

В камеру используется система цветовой коррекции AJRORA, применение которой позволяет передавать цвета максимально без

[https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=270605646&gclid=CjwKCAjwq\\_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc\\_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD\\_BwE](https://www.layta.ru/watec-wat-660d-g6-0.html?utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=270605646&gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprLChCi9ViOI-51K9HI9Eif3KOKwd4SZSc_WMon8pNVyGXwdiZY4wMxoC87IQAvD_BwE)

Камера видеонаблюдения миниатюрная Watec WAT-660D/G6.0

Артикул: M0000062439

Особенности: ПЗС матрица миниатюрной видео камеры размером 1/4" и объектив с f=6 мм и светосилой F2.0 обеспечивают... подробнее

Размер: 10 986.88 P/шт

Ваша цена: 10 463.69 P/шт

Экономия: 523.18 P

Бонусных рублей за покупку: 314

Купите сейчас

Добавить в корзину

Наличие: На заказ

Способы оплаты: visa

Способы доставки: Уточните срок поставки

[https://market.yandex.ru/offer/c0lBQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcw5srwYjbEh0jTxC57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-Z6ouBMFCrxi\\_0mnYVYEjiueUgxI7lkNinbGdSmMqF-yEY%2C&hid=6202209&nid=57155&rs=eJwVyysSgDAMhOFBMKBRaHRFtnmIzWmw3P8AJ06bnX\\_Xdx7X68ZsjRoj3AySdAIXFRRHGFx7ss8QY61gZEpSo9SLZtE12eGVUkBpctLgVt8bfpIUFPa%2C](https://market.yandex.ru/offer/c0lBQYTPdrBjVPJ6upAjKQ?cpc=zByC64oaZyLU8DyjZmcE0W3Qzcw5srwYjbEh0jTxC57C4AkZREC14C2Qsl1-4-EeqcGJx9Tlfs5YwmNfdgMPCVvM1au8u-Z6ouBMFCrxi_0mnYVYEjiueUgxI7lkNinbGdSmMqF-yEY%2C&hid=6202209&nid=57155&rs=eJwVyysSgDAMhOFBMKBRaHRFtnmIzWmw3P8AJ06bnX_Xdx7X68ZsjRoj3AySdAIXFRRHGFx7ss8QY61gZEpSo9SLZtE12eGVUkBpctLgVt8bfpIUFPa%2C)

БОЛЕЕ 600 000 ПРОВЕРЕННЫХ СКИДОК

Яндекс Маркет

Найти Москва Отложенные Сравнение Корзина Войти

Электроника Компьютеры Бытовая техника Детские товары Зоотовары Дом, дача, ремонт Одежда и обувь Красота и здоровье Авто Еда

Камеры видеонаблюдения - TANTOS  
AHD Видекамера Tantos TSc-P4HDf (3.6)\*

**Описание товара**

- Производитель: TANTOS
- Стандарт видекамеры: AHD
- Уличная видекамера: да
- Ночной режим: да
- Минимальная освещенность: 0.01 люкс
- ИК-подсветка: да

Показать все характеристики

Спец. цена - уточняйте по телефону! Ростест. ЕАС, оригинальный товар и официальная гарантия от производителя. Уличная

Подробнее

**4 650 Р**  
+350 Р доставка, 26 апреля  
Подробнее

В корзину

Отложить Показать отзывы

**Предложение магазина**  
Наблюдка.ру  
★★★★★ (188)

[https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue\\_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=Kampaniya\\_Merchant|1096481955&utm\\_term=&utm\\_content=k50id|pla-370146245646|cid|1096481955|aid|256645801141|gid|51005559817|pos|1o1|src|g\\_|dvc|c|reg|9047022|rln||&k50id=51005559817|pla-370146245646&cm\\_id={campaign\\_id}\\_{gclid}\\_{banner\\_id}\\_{phrase\\_id}\\_{retargeting\\_id}\\_{source}\\_{source\\_type}\\_{campaign\\_type}\\_{addphrases}\\_{device\\_type}\\_{position\\_type}\\_{region\\_id}&roistat=adwords7\\_g\\_256645801141\\_&roistat\\_referrer=&roistat\\_referrer=&gclid=CjwKCAjwq\\_vWBRACEiwaEReprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGnZLLa9gPDv5zjya-Z29xqOlGMGRoCtwsQAvD\\_BwE](https://securtv.ru/catalogue/sistemy-videonabludeniya/videokamery/ip-videokamery/catalogue_RVi-IPC31VB-2-8-mm.html?utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=Kampaniya_Merchant|1096481955&utm_term=&utm_content=k50id|pla-370146245646|cid|1096481955|aid|256645801141|gid|51005559817|pos|1o1|src|g_|dvc|c|reg|9047022|rln||&k50id=51005559817|pla-370146245646&cm_id={campaign_id}_{gclid}_{banner_id}_{phrase_id}_{retargeting_id}_{source}_{source_type}_{campaign_type}_{addphrases}_{device_type}_{position_type}_{region_id}&roistat=adwords7_g_256645801141_&roistat_referrer=&roistat_referrer=&gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwaEReprEOsLc3IHZK4REbDZ9OyDiQ-LGnZLLa9gPDv5zjya-Z29xqOlGMGRoCtwsQAvD_BwE)

О КОМПАНИИ МОНТАЖ ДОСТАВКА И ОПЛАТА ГАРАНТИИ И ВОЗВРАТ КОНТАКТЫ

Налесать нам Заказать звонок

Москва +7 (495) 646-85-80  
Санкт-Петербург +7 (812) 643-20-10  
Севастополь +7 (978) 769-24-44

ТЕРАТЕК  
19 лет на рынке

Первый мультиязычный сервис безопасности  
Ваш город — Москва

646433 WhatsApp info@securtv.ru

РАСПРОДАЖА Системы видеонаблюдения Системы контроля доступа Демофоны и интерфоны ОПС и оповещение Кабель, СКС и расходные материалы Комплектующие, источники питания и РЭС Оптические приборы

Главная > Системы видеонаблюдения > Камеры видеонаблюдения > IP-камеры > RVI > RVI-IPC31VB (2.8 мм)

**IP-КАМЕРА RVI RVI-IPC31VB (2.8 MM)**

Код товара: 4414441 Гарантия: 36 мес. ★★★★★

**4 840 руб.**  
розница

**4 400 руб.**  
опт

Узнайте цену с монтажом

На складе (с 31 апр.)  
Доставка: чт, 26 апреля  
и позже

Купить

В закладки В сравнение

Причина, по которой я купил камеру RVI RVI-IPC31VB - коридорный формат, благодаря которому отпала необходимость влезать и делать лишние измерения.

Александр Иванов Все отзывы (3)

Затрудняетесь с выбором?

+7 ( ) - - - - - Жду звонка

Оставьте ваш телефон, и наш специалист перезвонит вам.

ПОЧЕМУ ТERAТЕК

Доставка по Москве и РФ. Бесплатно по и

Оплата любым удобным для вас

Собственная система

Дополнительная гарантия 36 мес. от

Технически и сервисная поддержка

Активация Windows  
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".



[https://www.layta.ru/panasonic-wv-cf344e.html?utm\\_medium=cpc&utm\\_source=google&utm\\_campaign=270605646&gclid=CjwKCAjwq\\_vWBRACEiwAEReprGAsmxwLRB\\_WenmmA5pO1D3kiF4vKU3RoNGTEUZdkirUxXgHcQwTyRoCarAQAvD\\_BwE](https://www.layta.ru/panasonic-wv-cf344e.html?utm_medium=cpc&utm_source=google&utm_campaign=270605646&gclid=CjwKCAjwq_vWBRACEiwAEReprGAsmxwLRB_WenmmA5pO1D3kiF4vKU3RoNGTEUZdkirUxXgHcQwTyRoCarAQAvD_BwE)

The screenshot shows the product page for the Panasonic WV-CF344E dome camera on the Layta website. The page includes the following information:

- Product Name:** Камера видеонаблюдения купольная Panasonic WV-CF344E
- Price:** 8 050.56 руб/шт (with a discount of 5 649.44 руб)
- Article Number:** M0000013118
- Specifications:** Назначение: WV-CF344E современная камера с технологией Adaptive Black Stretch, используется DSP для обработки изображений...
- Availability:** Наличие: Москва, Самовывоз Сегодня
- Payment Methods:** Visa, Mastercard, etc.
- Delivery Methods:** Способы доставки - самовывоз, курьер, срок доставки - сегодня

<https://compressortrade.ru/copeland/d2sa-450-awmd-2.html>

The screenshot shows the product page for the Copeland D2SA-450-AWM/D compressor on the Compressor Trade website. The page includes the following information:

- Product Name:** Компрессор «Copeland» D2SA-450-AWM/D
- Price:** 96034 руб.
- Technical Characteristics:**
  - Модель - D2SA-450-AWM/D
  - Тип компрессора - поршневой полугерметичный компрессор
  - Область применения - холодильная техника
  - Разрешена эксплуатация на хладагентах - R-22
  - Объемная производительность, м<sup>3</sup>/ч - 22,4
  - Холодопроизводительность, кВт - 10,7 при T<sub>исп</sub> = -10 °C, T<sub>конд</sub> = +40 °C, хладагент - R-22
  - Холодопроизводительность, кВт - 6,94 при T<sub>исп</sub> = -25 °C, T<sub>конд</sub> = +40 °C, хладагент - R-22
  - Заправка маслом, л - 2,4
  - Марка и тип масла - SUNISO 3GS минеральное
  - Питающее напряжение - 380-420 В, 3-фазы, 50 Гц
  - Максимальный рабочий ток, А - 10,4
  - Габаритные размеры (длина-ширина-высота), мм - 560-330-395
  - Диаметр патрубка всасывания, дюйм - 1 1/8
  - Диаметр патрубка нагнетания, дюйм - 7/8
  - Масса нетто, кг - 90

http://www.вентиляторь.рф/product/rdh-0710/

www.вентиляторь.рф/product/rdh-0710/

ОСЕВЫЕ >  
РАДИАЛЬНЫЕ >  
Канальные >  
Крышные >  
Дымоудаления >  
Тангенциальные >  
Вытяжные >  
Пылевые >  
Энергосберегающие >  
Взрывозащитные >  
Шумоизолированные >  
Для агрессивных сред (химия) >  
Высокотемпературные >  
Влагостойкие >  
Судовые >  
Автомобильные >  
По применению >  
Насосы и компрессоры >  
Воздуходувки >

Главная > РАДИАЛЬНЫЕ > Nicotra > ВДН > Вентилятор Nicotra RDH-710 центробежный

Вентилятор Nicotra RDH-710 центробежный

★★★★★  
Осталась 1 штука  
196 520,40 руб.  
NICOTRA | Gebhardt

1 Купить

Категория: ВДН

ОБЗОР ОТЗЫВЫ 0

**NICOTRA | Gebhardt**

**Описание и применение**

В стремлении к совершенству: типовой ряд RDH-E и RDH Типовой ряд RDH-E представляет собой результат последовательного развития модельного ряда RDH. Целью совершенствования является размерная совместимость всех корпусов типовых рядов RDH-E и RDH с соответствующими родственными моделями типовых рядов ADH-E и ADH с загнутыми вперед лопатками, а также в будущем с типовыми рядами RZR-rotav-vent® с рабочими колесами из полого профиля.

Избранное 0 Сравнить товары 0 Просмотренные товары 1

0 руб.

http://anbik.ru/pbx/item-247/

anbik.ru/pbx/item-247/

О компании Гарантии Продукция Сертификаты Тех. поддержка Доставка Полезные статьи Наши проекты Контакты

75.76 63.98 +7 (499) 619-28-16

19 Сетевые шкафы и аксессуары >  
Компоненты СКС медная часть >  
Компоненты СКС оптическая часть >  
Медный кабель >  
Короб, стойки, миникомпы >  
Системы подвеса кабеля >  
Металлические кабельные лотки >  
Инструмент >  
Активное сетевое оборудование >  
АТС >  
NEAX BV >  
NEAX SL1000 >  
NEAX 2000 IPS >  
NEAX 2400 IPX >  
NEAX SVB100 SVB300 >  
NEAX укомплектованные станции >  
Резервис >  
LG GDK-162 >  
Труба ПВХ >  
Измерительное, контрольное оборудование >  
Legrand >  
ДКС >

Главная > АТС > NEAX УКОМПЛЕКТОВАННЫЕ СТАНЦИИ > NEAX 7400 ICS M 100ES ОДИН КАБИНЕТ

**NEAX 7400 ICS M 100ES один кабинет**

Код товара: 04103 Артикул: NEAX 7400 ICS M 100ES 1  
Разововая цена: 28 762,44 руб. / шт (449.55 \$) Цена от 25 т. руб.: 26 631,89 руб. / шт (416.25 \$) Цена от 100 т. руб.: По запросу

Наличие на складе: Пост. 1-3 дня

Купить в один клик

1 шт. В корзину

Доставка / Самовывоз  
Отложить  
Поделиться с друзьями:

**ОПИСАНИЕ**

**NEAX 7400 ICS M 100ES один кабинет**

Б.У.  
Комплектация АТС:  
SPN-CP00 MP L040 (AM)  
PN-CP01PP  
PN-4DLCD - 1шт  
PN-4COTA-A - 4шт  
PN-4LCC - 11шт

Данный сайт использует cookie-файлы, а также собирает данные об IP-адресе и местоположении с целью предоставления наиболее корректной информации по Вашему запросу. Продолжая использовать данный ресурс, Вы автоматически соглашаетесь с использованием данных технологий.

Отправьте нам сообщение

<https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000-kdl/>

The screenshot shows a web browser displaying the product page for the S2000-KDL fire alarm control panel. The page features a navigation menu on the left with categories like 'Наличие', 'Предложено по продажам', and 'Бренд'. The main content area includes the product name 'S2000-KDL', its code '7650', and a price range from 2,322 to 3,191. A central image shows the physical device. To the right, there are price details: 'Опт.: 2 165 P' and 'Розн.: 2 322 P', along with a 'в корзину' button and a 'Есть в наличии' status. Below the image, there are tabs for 'Описание', 'Фото', 'Технические характеристики', and 'Стоимость доставки'. The description text explains the device's purpose for protecting objects from fire and intrusion. Technical specifications include: 'Применение: Оповещение и трансляция, Охранная сигнализация, Пожарная сигнализация, Технологическая сигнализация'; 'Конструкция: Однокомпонентная (в одном корпусе)'; 'Контроль: ШС (зон) Проводной адресный'; 'Количество контролируемых релейных выходов: 127, шт.'; 'Количество паролей пользователей: 512, шт.'; 'Объем журнала событий: 512, шт.'

<https://www.satropaladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000-rpi/>

The screenshot shows a web browser displaying the product page for the S2000-RPI fire alarm control panel. The page features a navigation menu on the left with categories like 'Наличие', 'Предложено по продажам', and 'Бренд'. The main content area includes the product name 'S2000-RPI', its code '7660', and a price range from 407 to 13,172. A central image shows the physical device. To the right, there are price details: 'Опт.: 3 183 P' and 'Розн.: 3 414 P', along with a 'в корзину' button and a 'Есть в наличии' status. Below the image, there are tabs for 'Описание', 'Фото', 'Технические характеристики', and 'Сертификаты'. The description text explains the device's purpose for use in the system 'Орион' and data transmission. Technical specifications include: 'Применение: Охранная сигнализация'; 'Интерфейс: 1 - RS-232, RS-485, 2 - Радиоканал'; 'Скорость передачи: 5600, Мбит/с'; 'Напряжение питания: 10,2-29,4, В'; 'Ток потребления: 0,06, А'; 'Степень защиты оболочки: IP20'; 'Габаритные размеры: 156x107x36, мм'

<https://www.satro-paladin.com/sistemy-ohranno-pozharnoy-signalizacii/s2000r-arr32/>

Технические характеристики:	
Применение	Охрана сигнализация
Диапазон рабочих частот	868 МГц
Количество зон расширения	32 шт
Количество радиоканалов	4 шт
Поддержка охранных извещателей	Net
Поддержка пожарных извещателей	Net
Напряжение питания	9-28 В
Ток потребления	22.5 мА
Рабочая температура	-30...+50 °С
Степень защиты оболочки	IP20
Габаритные размеры	102x107x33 мм

<https://videoglaz.ru/istochniki-bespereboynogo-pitaniya-do-12v/accordtec/accordtec-bbp-30-isp-1>

Технические характеристики AccordTec BBP-30 (isp. 1)	
Единица измерения:	1 шт
Габариты (мм):	240x170x60
Тип преобразователя:	инверсный
Диапазон напряжения питающей сети:	~ В 80 - 265
Выходное напряжение:	В 13,6 ± 0,2
Номинальный ток нагрузки:	А 3,0
Максимальный ток нагрузки:	А 4,4

[http://sendle.ru/46974-Kamery-Video-Sistem/222168955195-USED-WATEC-WAT-202D-WAT202D-CCD-Color-Camera-PAL-Avenir12mm-Lens.html?search\\_query=WATEC+WAT+202D+WAT202D+CCD&results=13&id\\_category=46974](http://sendle.ru/46974-Kamery-Video-Sistem/222168955195-USED-WATEC-WAT-202D-WAT202D-CCD-Color-Camera-PAL-Avenir12mm-Lens.html?search_query=WATEC+WAT+202D+WAT202D+CCD&results=13&id_category=46974)

The screenshot shows a product page for a WATEC camera. The main product image is a black camera with a lens. The price is listed as 6 112 руб. There are buttons for 'купить сейчас' and 'добавить в корзину'. The page also features a sidebar with navigation options and a 'Сравните товары' section.

[https://all-gsm.ru/veb\\_kamera\\_d\\_link\\_dcs\\_5220\\_securicam\\_network.html](https://all-gsm.ru/veb_kamera_d_link_dcs_5220_securicam_network.html)

The screenshot shows a product page for a D-Link DCS-5220 Securicam Network camera. The page features a sidebar with navigation options like 'Последние поступления', 'Телефоны и смартфоны', and 'Аксессуары для телефонов'. The main content area includes a product image, a price of 10610 руб., and detailed technical specifications. A 'Подбор товара' section is visible at the bottom left.

<https://videoglaz.ru/cherno-belye-kamery-so-smennym-obektivom/watec-co-ltd/watec-co-ltd-wat-127lh>

**Watec Co., Ltd. WAT-127LH**

Розн. цена: 22 958 руб.  
**Ваша цена: 21 121 руб.**  
 Экономия: **1 837 руб.**  
 Цена монтаж: Узнать цену

На складе: "Видеоглаз" в Щёлково

Код товара: 44  
4545 проинтер(ов)

Почему покупают в интернет-магазине videoglaz.ru?

- 28 дней на возврат: Гарантия возврата денежных средств за товар в течение 28 дней
- До 400 рублей в подарок: Подарок каждому клиенту при любом заказе
- Портал поставщиков: Разместить оффору на сайте поставщиков
- Огромный ассортимент: Более 30 000 позиций оборудования для систем безопасности в России, Казахстане и Белоруссии

**Описание Watec Co., Ltd. WAT-127LH**

Watec Co., Ltd. WAT-127LH - чёрно-белая камера высокого разрешения, светочувствительность лучше, чем у популярной WAT-902B (0.0015 Лк против 0.003 Лк). Комбинированное электропитание 12 В DC или 24 В AC делает весьма технологичным внутренний и внешний монтаж. Как и во всех последних моделях Watec, автодиафрагма объектива поддерживается в двух форматах - Video и DC. Камера Watec Co., Ltd. WAT-127LH имеет электронный затвор до 1/1000000 сек., видео разьём BNC, кабель питания под винт и другие полезные мелочи.

**Технические характеристики Watec Co., Ltd. WAT-127LH**

- Единица измерения: 1 шт
- Габариты (мм): 44x44x70
- Макс (уг): 0.14
- Чувствительный элемент CCD: 1/2"
- Синхронизация: внутренняя
- Разрешение: 570 тит
- Чувствительность: 0.0015 Лк F1.2
- Видеовыход: 1 Вp-р 75 Ом
- Электронный затвор: E.L. (OFF-1/100 000), OFF, FL
- Гамма коррекция: 0.45/1.0
- АРУ: 5-25 Дб
- Питание: DC 12V / AC 24V
- Крепление объектива: CS
- Потребление: 200 / 85 мА
- Габариты: 44x44x70 мм
- Вес: 140 г

[http://foton-sb.ru/shop?mode=product&product\\_id=4755201](http://foton-sb.ru/shop?mode=product&product_id=4755201)

**WAT-137 LH**

Описание:  
Вх 1/3", 570 ТВЛ, 0.002 Лк, S/N 50 дБ, BLC, DD/VD, CS, DC 12 В, 200 мА / 24 AC, 85 мА (под винт), 44x44x68 мм, 0,14 кг

Производитель: Watec

Цена: Розничная 232.00 USD, Малопяттовая 223.00 USD, Оптовая 214.00 USD  
 7608.23 p., 7308.28 p., 7013.32 p.  
 1 USD = 32,77 p.

**Технические особенности WAT-137 LH:**  
 АРУ, компенсация заднего света, вход питания под винт

**Спецификация:**

Чувствительный элемент	ПЗС 1/3"
Разрешающая способность, тит	570
Синхронизация	внутренняя
Чувствительность, Лк	0.002
Электронная регулировка освещённости ES	150 - 1100000
Управление автодиафрагмой	VD/DC
Напряжение питания DC/AC, В	12/24
Потребляемый ток, не более, мА	200/85
Диапазон рабочих температур (при влажности до 90 %), °C	-10 - +40
Габаритные размеры, мм	44x44x68

**Назначение:**  
 WAT-137 LH монохромная корпусная телекамера без объектива. Телекамера WAT-137 LH предназначена для систем видеонаблюдения, охраны и контроля объекта

**Комплектация:**  
 Разъём IRIS

[https://tm-motoviliha.ru/internetmagazin?mode=product&product\\_id=213385603](https://tm-motoviliha.ru/internetmagazin?mode=product&product_id=213385603)

The screenshot shows the product page for a Panasonic WV-BP334EE camera. The main image shows the camera with a price tag of 9,000 rubles. Below the image, there is a description in Russian: "Черно-белая ПЗС камера наблюдения с цифровой обработкой сигнала 1/3", 0.06лк при F1.2, 570 п., ~248". The page also features a "Купить" button and a "Запомните понравившийся Вам товар" message. On the right side, there is a vertical menu with various categories like "Новинки видеонаблюдения", "Комплекты видеонаблюдения", etc. The bottom left contains contact information for the store.

[https://funale.ru/catalog/bra\\_i\\_nastennye\\_svetilniki/bra\\_artbronze\\_series\\_309\\_3097\\_2/?from=yml&openstat=bWFya2V0LnlnbmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnpIFNlcmllcyAzMDk3LTI7U1pQQUNvVHNtczI2LVM5TjdvM3ltdzs&frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&ymclid=249176591503462605600002](https://funale.ru/catalog/bra_i_nastennye_svetilniki/bra_artbronze_series_309_3097_2/?from=yml&openstat=bWFya2V0LnlnbmRleC5ydTlvQkdGA0LAgQXJ0YnJvbnpIFNlcmllcyAzMDk3LTI7U1pQQUNvVHNtczI2LVM5TjdvM3ltdzs&frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&ymclid=249176591503462605600002)

The screenshot shows the product page for a Bra Artbronze Series 3097-2 chandelier. The main image shows the chandelier with a price tag of 10,639 rubles. Below the image, there is a description in Russian: "Бра Artbronze Series 3097-2". The page also features a "Купить" button and a "Заказывайте сейчас" section with delivery dates. On the left side, there is a vertical menu with various categories like "Люстры", "Светильники", "Бра", etc. The bottom left contains contact information for the store.

[http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm\\_source=YML&utm\\_medium=cpc&utm\\_term=18566&frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&ymclid=249179624766332606300003](http://www.exoticlamps.ru/ispanskie-bra/3998-1w-18566/?utm_source=YML&utm_medium=cpc&utm_term=18566&frommarket=http%3A//market.yandex.ru/partner&ymclid=249179624766332606300003)

**Бра Odeon Light 3998/1W**

Бронзовый В наличии

**7 048 Р** **Купить**  
Быстрый заказ

★★★★★ [добавить отзыв](#)

Гарантия лучшей цены

Сертифицировано РСТ

18 месяцев гарантии

Бесплатная доставка по Москве [Узнать о доставке](#)

Заканчивайте по телефону  
8 (499) 391-14-57  
8 (926) 987-76-13 [Не довольны?](#)

Поделиться с друзьями:

Характеристики	Значения
Артикул	3998/1W
Производитель	Odeon Light
Страна	Италия
Количество ламп	1
Цоколь	E14
Сертификация	РСТ
Серия	PIEMONT
Гарантия	18 месяцев
Стиль	Классика

[https://bestmebelik.ru/shop/UID\\_17652.html](https://bestmebelik.ru/shop/UID_17652.html)

**Вазон чугунный ХН67-AR**

Артикул: SMG-ХН67-AR

**32 930 р** **Купить** **Купить в 1 клик**

Калькулятор доставки по РФ

РАБОТАЕМ 24 ЧАСА

Бесплатно по России 8 800 707-03-86  
Москва +7 495 798-37-45  
Санкт-Петербург +7 812 748-27-75

Описание | Доставка, подъем и сборка | Скидка | Отзывы

Размеры (ДхШхВ): 49x49x67 см.  
Материал: чугун.  
Вес: 40 кг.



[https://www.mebelion.ru/catalog/CH\\_382020103.html](https://www.mebelion.ru/catalog/CH_382020103.html)

The screenshot shows a product page for a wall sconce. The main image is a three-lamp sconce with a bronze finish and glass shades. A yellow banner indicates a 15% discount. The price is 16,830 rubles, with a crossed-out original price of 19,000 rubles. The product is in stock. The page includes a navigation menu, a breadcrumb trail, and a detailed product description with specifications: dimensions 320x640x220 mm, material of shades and base is glass, and material of the armature is metal. The lamps are compact fluorescent (CFL) or incandescent (E14, 220V, 60W). There are tabs for 'ОБЗОР', 'ХАРАКТЕРИСТИКИ', 'ДОСТАВКА', 'ОПЛАТА', 'ВОЗВРАТ', and 'СБОРКА И УСТАНОВКА'. A 'В корзину' button is visible.

<http://crystal-light33.ru/hrustalnye-lyustry/bronzovye/bronzovaya-lyustra-12-lamp-1>

The screenshot shows a product page for a chandelier. The main image is a large, ornate chandelier with a bronze finish and many crystal prisms. The price is 39,000 rubles, with a crossed-out original price of 45,600 rubles. The product is in stock. The page includes a navigation menu, a breadcrumb trail, and a detailed product description with specifications: height 900 mm, diameter 800 mm, and 12 lamps. The manufacturer is 'Гусь-Хрустальный'. There are social media sharing buttons and a 'В корзину' button. A green chat icon is visible in the bottom left corner.

http://crystal-light33.ru/hrustalnye-lyustry/ljustra-bronzovaja-sultan-zoloto-18

Магазин хрустальных люстр и светильников

ГЛАВНАЯ КАТАЛОГ РАСПРОДАЖА ДОСТАВКА КОНТАКТЫ СОТРУДНИЧЕСТВО НАШИ ПРОЕКТЫ ОТЗЫВЫ

Хрустальные люстры / Бронзовая люстра Султан золото № 18 (12-40 ламп)

Бронзовая люстра Султан золото № 18 (12-40 ламп)

63 500 р.  
73 000 р. Наши дешевле!

0 отзывов  
Гусь-Хрустальный

Вы экономите: 9 500 р. (13%)

✓ Производитель: Гусь-Хрустальный  
✓ Доступность: На складе  
✓ Код товара: Люстра бронзовая Султан золото № 18 (12-40 ламп)

Высота: 1200.00  
Артикул

Диаметр / Высота / Кол-во ламп:

800мм/1200мм/12шт	900мм/1400мм/18шт	1100мм/1700мм/24шт
1350мм/2500мм/40шт		

В КОЗЛИНУ

КУПИТЬ В ОДИН КЛИК

Оплата при получении! Гарантия 12 месяцев! Доставка по всей России!

Отправить нам сообщение [увидеть](#)

http://www.lustra-gus.ru/emanuel-bronza-12

www.lustra-gus.ru/emanuel-bronza-12

Главная > Большие люстры > Люстра Эмануэль бронза № 12

Люстра Эмануэль бронза № 12

Артикул: 103098

100% ИМПОРТ ИЗ ИТАЛИИ

Диаметр (мм): 800  
Высота (мм): 1000  
Лампы: 12  
Площадь освещения (м²): 36  
Артикул: 103098

Цена: + Бесплатная доставка  
93 900 руб.  
в наличии

Доставка в г. Москва

Курьерская доставка: бесплатно  
Пункт выдачи: бесплатно  
Срок доставки: от 2 до 4 дней

Купить

Количество: 1

Диаметр: 800 мм 12 — 93 900 руб.

Характеристики

Производство (завод):	Гусь-Хрустальный
Страна производства:	Россия
Гарантия:	12 месяцев

Описание

Люстра Эмануэль бронза № 12 производства Гусь-Хрустальный арт. 103098, керамика, 12 ламп.

Напишите нам, мы онлайн! [увидеть](#)

<http://avtoproezd.ru/came-gard-2500-combo>

**КАТАЛОГ** УСЛУГИ ГАЛЕРЕЯ О КОМПАНИИ ДОСТАВКА И ОПЛАТА КОНТАКТЫ

**Каталог товаров**

- ШЛАБАУМЫ
- АВТОМАТИКА ДЛЯ ВОРОТ
- ВОРОТА
- ПИЛЬТЫ
- АКСЕССУАРЫ И УСТРОЙСТВА БЕЗОПАСНОСТИ
- ЗАПЧАСТИ
- ДОМОВОНЫ
- РОЛЬСТАНИ

### CAME GARD 2500 COMBO

Производитель: CAME (Италия) Артикул: gard-2500-combo Код товара: GARD 2500 Combo

**В НАЛИЧИИ**

**СПОСОБЫ ОПЛАТЫ**

Наличный расчет  
Безналичный расчет  
Банковской картой

**42 300 руб (-10%) 47 000 руб** Экономия 4 700 рублей

Кол-во

Купить с установкой (+8 000 р.)  
Курьерская доставка (+0 рублей) Забрать самому м.Румянцево

**В КОРЗИНУ** **КУПИТЬ В 1 КЛИК**

Или заказать по телефону **+7 (499) 490-91-33**  
✓ Вы видели дешевле? Снижим цену

**Оплата при получении** **Цена с НДС** **Бесплатная доставка по Москве\*** от 40 000 руб **Официальная гарантия**

**ОПИСАНИЕ** **ХАРАКТЕРИСТИКИ** **ОТЗЫВЫ** **ИНСТРУКЦИИ**

**СОСТАВ КОМПЛЕКТА**

- Тумба G2500;
- Стрела 2.7 метра (009G0251);

Максимальная ширина проезда для этой модели составляет 2.5 метра. Устанавливается на дороге как слева, так и справа. Расширенная комплектация в которую дополнительно входит

Напишите нам, мы остоим!

[http://lustron.ru/sortament/ulichnye/nastennye/nastennyj\\_fonar\\_ulichnyj\\_genova\\_a1202al-1bs/](http://lustron.ru/sortament/ulichnye/nastennye/nastennyj_fonar_ulichnyj_genova_a1202al-1bs/)

Главная Уличные светильники Настенные Настенный фонарь уличный Artelamp A1202AL-1BS

### Настенный фонарь уличный Genova A1202AL-1BS-93787

**2 950 руб.**  **В корзину**

Гарантия лучшей цены **Купить в 1 клик**

**Много на складе**

**Сравнить** **Отложить**

Код товара **107-1065-93787**  
Артикул **A1202AL-1BS-93787**  
Фабрика **Artelamp (Италия)**  
Гарантия **1 год Сертификат**

**Отзывы (1)**

**Установка** **Возврат**

**Хотите бесплатную доставку?**

Срок доставки:  
→ 1-2 дня по Москве  
→ 3-7 дней по всей России

Способ доставки:  
→ Курьером по Москве  
→ Самовывоз  
Подробнее о доставке

**ДОСТАВИМ НА ДАЧУ БЕСПЛАТНО!**

Из этой коллекции

Не забудьте лампочки

- Настенный фонарь уличный Genova A1207PA-1BS
- Настенный фонарь уличный Genova A1201AL-1BN
- Настенный фонарь уличный Genova A1201AL-1BS
- Настенный фонарь уличный Genova A1202AL-1BS
- Настенный фонарь уличный Genova A1204FN-1BN
- Настенный фонарь уличный Genova A1204FN-1BS

Москва 8 (495) 649-83-16 **Заказать звонок** Сравнение 0 Просмотрено 1 Отложено 0 Корзина 0 **Оформить**

http://www.aholod.ru/item/shhit-upravleniya-kka-ecb-10-10hp/

www.aholod.ru/item/shhit-upravleniya-kka-ecb-10-10hp/

НАШЕЩЕ НАМ | **ПОРЯДОК В ДОКУМЕНТАХ** | КОНТАКТЫ | ВОЙТИ | +7 (499) 748-50-80; +7 (499) 755-95-66, info@aholod.ru | Задать вопрос

Щит управления ККА ЕСВ-10 (10НФ)

5 500,95 руб

КОЛИЧЕСТВО: 1

В корзину

Купить в 1 клик

Добавить в список

ПОДРОБНЕЕ

Щит управления компрессорно-конденсаторным агрегатом ЕСВ-10 (10НФ), управление компрессором и вент. конденсатора – 1 макс рабочий ток 1-25 А.

Доставка

Наша компания осуществляет доставку по Москве и Московской области.

- С понедельника по пятницу (включительно) - с 9:00 до 18:00
- Клиентам, живущим в других регионах, в том числе в Архангельске, Волгограде, Ростове-на-Дону, Белгороде, Самаре, Твери, Сочи, Хабаровске, Грозном, Магасе, Геленджике, Владивостоке, Адлере, Мы доставляем грузы транспортными компаниями (хорошо упаковываем груз, для надежности пломбируем фирменным скотчем). После сдачи груза в выбранную Вами транспортную компанию и высылаем Вам копию фото об отправке с грузом.

Услуги транспортной компании оплачивает клиент.

Доставка осуществляется по следующим городам: Москва, Белгород, Тверь, Архангельск, Владивосток, Волгоград, Ростов-на-Дону, Самара, Хабаровск, Сочи, Грозный, Геленджик, Магас, Адлер и в остальные регионы России.

http://nku-avtomatika.ru/vvodno-raspredilitelnoe\_ustruystvo\_vru\_1\_11\_10

nku-avtomatika.ru/vvodno-raspredilitelnoe\_ustruystvo\_vru\_1\_11\_10

Пн.-Пт. 8:00-17:00

+7 (495) 620-08-67

+7 (495) 979-00-91

Бесплатный звонок

Обратная связь

Заказ@nku-avtomatika.ru

БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА при заказе от 15 000р.

Заказ оборудования

Ваша корзина: Товаров: 0 Сумма: 0 руб. Оформить заказ

ГЛАВНАЯ | О КОМПАНИИ | ПРОДУКЦИЯ | УСЛУГИ | ПРАЙС ЛИСТ | ОПЛАТА И ДОСТАВКА | КОНТАКТЫ

Поиск по сайту

КАТАЛОГ ГОТОВОЙ ПРОДУКЦИИ

- Каталог электрощитового оборудования
- Опросные листы Заказ продукции
- НКУ модульной конструкции
- Панели серии ЩО70 ЩО90
- Вводно распределительные устройства ВРУ-1 ВРУ8504 ЯВУ
- Пункты распределительные серии ПР
- Щиты силовые ШР11 ШРС1 ЯРП
- Щкафы автоматки
- Щкафы управления насосами
- Ящкки управления освещением серии ЯУО9600
- Ящкки управления двигателем серии Я5000 РУСМ5000
- Щитки осветительные серии ОЩВ УОЩВ
- Щиты автоматического запуска генератора
- Проектирование
- Электромонтажные работы

ВРУ-1-11-10

Розничная цена: 30543.00 руб.

Специальная цена: Узнать цену >>

В корзину

Описание:

Вводно-распределительное устройство ВРУ-1-11-10 Для ввода 250А Предохранители ПР323-35, Светильники (Учет общего нагрузки), Переключатели 250А, Автоматические выключатели, Лампы накаливания, Трансформаторы тока 50/5, 200/5, Понехоодваляющие конденсаторы. Габаритные размеры 2000\*800\*450

**Пост охраны NEW-е 200200-00**

Производитель: ООО "ИННОВАЦИОННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"

Цена (м): 2.0  
 Ширина (м): 2.0  
 Высота (м): 2.8

**Базовая цена: от 220 000 руб.**

**Описание:**  
 Пост охраны представляет собой мобильное здание (блок-контейнер), в котором легко можно создать комфортные условия для охранника территории.  
 Пост охраны хорошо утеплен и рассчитан на наружную температуру от +35 до -35 градусов. Пост охраны имеет отличный обзор с 3 сторон. Блок-контейнер поста охраны представляет собой сварную металлическую конструкцию.

- Каркас: сварной металлический из стального пнутого швеллера 100х50х3 ГОСТ 8278-83, проф трубы 60х40х3 мм ГОСТ 19771-93.
- Внешняя обшивка: Алюминиевые композитные панели WIVBOND.
- Фасад: добротная металлическая элементы (деревотипные отбойники).
- Материал стен: сэндвич-панели заводского исполнения.
- Утепление: сэндвич-панели 50мм (стены, потолок).
- Окна: ПЭХ ламинированная - 3 шт.
- Крыша: скатная, козырек из поликарбоната.
- Двери: ПЭХ ламинированная.

**Таблица цветов RAL:**  
 Перечень типовых цветов металла с полимерным покрытием на складе компании ООО "ИННОВАЦИОННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ"  
 Цвет отображаемый на экране монитора может отличаться от реального цвета металла.

RAL 1015	RAL 1018	RAL 3003	RAL 5005	RAL 9003
RAL 9006	RAL 1014	RAL 3005	RAL 5002	RAL 6002
RAL 6005	RAL 7004	RAL 8017	RAL 9002	

**Дополнительные изображения:**

**Рояль Becker GP-01FA-158**

Описание: Клавиатура высокой точности, изготовленная из цельных деревянных брусков, минимальное расстояние между клавишами, антикоррозийное покрытие

**Цена: 794 800 руб.**

Есть в наличии (Позвоните +7 (499) 409-44-96, +7 (926) 803-09-97, +7 (916) 959-79-76, чтобы уточнить)

Количество: 1

Габариты (Д x Ш x В): 100x158x148 см  
 Вес без упаковки 340 кг; с упаковкой 370 кг  
 Клавиатура: Клавиатура высокой точности, изготовленная из цельных деревянных брусков, минимальное расстояние между клавишами, антикоррозийное покрытие  
 Механизм: Молоточковый механизм FFW Pure wool, изготовленный в Германии  
 Дека: STRUNG (Германия) из массива ели  
 Рампы: Стальные, хромированные, неокисляемые  
 Клавиатурная крышка: С гидравлическим механизмом мягкого хода  
 Пedaли: 3  
 Цвет: Полированный белый  
 Струны: ROSLAU (Германия)

Купить "Рояль Becker GP-01FA-158" в нашем интернет магазине музыкальных инструментов очень просто. Достаточно позвонить +7 (499) 409-44-96, +7 (926) 803-09-97, +7 (916) 959-79-76 или нажать "Добавить в корзину." Наличие скидок и акций на "Рояль Becker GP-01FA-158" уточняйте у менеджеров. Доставка действует по Москве и всей России.

**АКЦИИ! ПОДАРКИ**

**РАСПРОДАЖА**  
 Только до 05.05.2018  
 YAMAHA PSR E453  
 26 990 руб.

**БЕСПЛАТНАЯ ДОСТАВКА по Москве!**

**Специальное предложение**  
 Цифровой рояль Hoshino GRANDSOUND WH  
 Ступень цена: 120 000 руб.  
 Новая цена: 100 000 руб.

[http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-evroform-standard-80h80-sm?city=MSK&gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAGPyNz0g9u\\_Mce4GW\\_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihoCRvsQAvD\\_BwE](http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-evroform-standard-80h80-sm?city=MSK&gclid=CjwKCAjw5DXBRAtEiwAa3vyEgAYI5CAGPyNz0g9u_Mce4GW_WuroqFJruWyAyccVqeQTjRB4ZtAihoCRvsQAvD_BwE)

Ищете среди 500 000 товаров!


8 (495) 228-66-69  
Пн-Пт 9-21, Сб-Вс 9-20  
8 (800) 353-87-78 (бесплатно)

Вход | Регистрация  
Избранное | Сравнение

ВСЕ КАТЕГОРИИ    Крупная бытовая техника    Встраиваемая бытовая техника    Сантехника    Мебель    Техника для дома    0 товаров

Каталог — Сантехника — Мебель для ванных комнат — Evoform — Standard — Зеркало поворотное Evoform Standard 80x80 см, с факетом 5 мм (BY 0221)

### Зеркало поворотное Evoform Standard 80x80 см, с факетом 5 мм (BY 0221)



Код: id570339  
Производитель: Evoform  
Артикул: BY 0221  
Коллекция: Standard  
Тип мебели: зеркало  
Ширина: 80 см  
Высота: 80 см  
Тип установки: подвесная  
Угловая конструкция: нет  
Зеркало с полочкой: нет  
Подсветка в комплекте: нет, установка не предусмотрена  
Стиль: современный стиль (Hi-Tech)  
Все характеристики

**1 310 ₺**  
74 техбонуса  
27 миль

Купить

В избранное    Сравнить

Купить в 1 клик  
% В кредит: 54 в/мес  
В наличии

Доставка 700 ₺  
В пункте выдачи, **бесплатно**

Цены и наличие актуальны на момент 10:50 28.04.2018 (время московское)

Просто сейчас 5 человек смотрят этот товар

Фирма-производитель оставляет за собой право на внесение изменений в конструкцию, дизайн и комплектацию приборов без предварительного уведомления. Вся информация на сайте носит справочный характер и не является публичной офертой.

65-57 номер модели

Описание    Характеристики    Вся серия Standard    Производитель

<http://prglass.ru/prajs-list/>

Обратный звонок

О НАС    КАТАЛОГ    ПРАЙС-ЛИСТ    УСЛУГИ    ДОСТАВКА    ГАЛЕРЕЯ РАБОТ    БЛОГ    КОНТАКТЫ

### Цены на зеркала

#### Зеркало (MIROX)

Толщина, мм	Серебро, руб./м2	Бронза/Графит	Зеркало Сатин Серебро	Зеркало Сатин Бронза/Графит
3	800,00	—	—	—
4	880,00	1200,00	2500,00	2300,00
5	1100,00	нет	—	—
6	1300,00	нет	—	—

#### Зеркала с эффектом старения (MIROX MORENA)

Толщина, мм	Цена руб./м2 в размер
4	4800,00

Отправить нам сообщение    yjvoite

[http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-evroform-standard-50h120-sm?city=MSK&gclid=CjwKCAjwI5DXBRAtEiwAa3vyEqwSjUHAc9CxVoQp-ywP7JFGHZZ2BHKUM1s4qV-8VyPm-RtDgHprxoCla8QAvD\\_BwE](http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-evroform-standard-50h120-sm?city=MSK&gclid=CjwKCAjwI5DXBRAtEiwAa3vyEqwSjUHAc9CxVoQp-ywP7JFGHZZ2BHKUM1s4qV-8VyPm-RtDgHprxoCla8QAvD_BwE)

The screenshot shows the product page for a mirror on the Techport website. The browser address bar shows the URL: [www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-evroform-standard-50h120-sm?city=MSK&gclid=CjwKCAjwI5DXBRAtEiwAa3vyEqwSjUHAc9CxVoQp-ywP7JFGHZZ2BHKUM1s4qV-8VyPm-RtDgHprxoCla8QAvD\\_BwE](http://www.techport.ru/katalog/products/santehnika/mebel-dlja-vannyh-komnat/zerkalo-evroform-standard-50h120-sm?city=MSK&gclid=CjwKCAjwI5DXBRAtEiwAa3vyEqwSjUHAc9CxVoQp-ywP7JFGHZZ2BHKUM1s4qV-8VyPm-RtDgHprxoCla8QAvD_BwE). The page title is "Зеркало поворотное Evoform Standard 50x120 см, с факетом 5 мм (BY 0239)". The price is 1 310 ₺. The product is described as a 50x120 cm mirror with a 5 mm bevel. The page includes a navigation menu, a search bar, and a list of product characteristics.

Код: id570357  
Производитель: Evoform  
Артикул: BY 0239  
Коллекция: Standard  
Тип мебели: зеркало  
Ширина: 50 см  
Высота: 120 см  
Тип установки: подвесная  
Угловая конструкция: нет  
Зеркало с полочкой: нет  
Подсветка в комплекте: нет, установка не предусмотрена  
Стиль: современный стиль (Hi-Tech)  
Все характеристики

1 310 ₺  
74 технобуса  
27 миль

Купить

В избранное Сравнить

Купить в 1 клик  
В кредит: 54 ₺/мес  
В наличии

Доставка 700 ₺  
В пункте выдачи, бесплатно

Скидка на установку  
Заказать установку  
Кредит

Прямо сейчас 5 человек смотрят этот товар

Фирма-производитель оставляет за собой право на внесение изменений в конструкцию, дизайн и комплектацию приборов без предварительного уведомления. Вся информация на сайте носит справочный характер и не является публичной офертой.

65-57 номер серии

Описание Характеристики Вся серия Standard Производитель

[http://granit77.ru/catalogue/stone-products/barnye-stoyki-i-resepshn/barnye-stoyki-i-resepshn-4\\_79.html](http://granit77.ru/catalogue/stone-products/barnye-stoyki-i-resepshn/barnye-stoyki-i-resepshn-4_79.html)

The screenshot shows the product page for a bar counter on the Granit77 website. The browser address bar shows the URL: [granit77.ru/catalogue/stone-products/barnye-stoyki-i-resepshn/barnye-stoyki-i-resepshn-4\\_79.html](http://granit77.ru/catalogue/stone-products/barnye-stoyki-i-resepshn/barnye-stoyki-i-resepshn-4_79.html). The page title is "Каменная барная стойка для кафе". The product is described as a bar counter made of natural stone. The page includes a navigation menu, a search bar, and a list of product characteristics.

Резка камня и керамогранита  
Плитуса из камня

КАТАЛОГ ПРОДУКЦИИ СОГЛАШЕНИЕ НА ОБРАБОТКУ О КОМПАНИИ НОВОСТИ ПАРТНЕРАМ ПРАЙС-ЛИСТЫ СДЕЛАТЬ ЗАКАЗ КОНТАКТЫ Корзина 0

Каменная барная стойка для кафе

Поверхность: Полированный  
Цвет: светло-зеленый  
Площадь: 1,5 м2  
Длина: 3 пог.м.  
Материал: керамогранит  
Цена изделия: от 21450 руб.

Получить консультацию оператор не в сети

<http://egidius.ru/katalog/podarki-i-suvениry/fontany/vip-fontany/540-308/>

**VIP фонтан «Лотос» 540-308**

Цена: **129 990 руб.**

Есть в наличии

**В КОРЗИНУ**

**КУПИТЬ В 1 КЛИК**

Плюс заказ этого товара, доставка по Москве — в подарок!

**Доставка**

Тип товара: VIP-фонтаны  
Артикул: 540-308  
код товара: Ф328

**Размеры (ВхШхД): 155x72x72 см**

Этот фонтан можно заказать с подсветкой и туманом, или просто с подсветкой, за дополнительную плату.

- Ручная художественная работа.
- Материал — благородный экологически чистый фарфор. Безопасный, как посуда.
- Покрытие — специальная глазурь. Твердая, как стекло. Служит вечно и легко чистится от налета.

Вы можете купить VIP фонтан «Лотос» 540-308 в интернет-магазине Эгидиус с доставкой по Москве и России. Цена 129990 рублей. Магазин Эгидиус - это оригинальные подарки на любые праздники.

[https://moskva.tiu.ru/p304969837-venera-milosskaya-220sm.html?\\_openstat=tiu\\_prosale%3B%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%2C+%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5+%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B%3B%D0%92%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0+%D0%9C%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+220%D1%81%D0%BC+%28%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0+%D0%B8%D0%B7+%D0%B3%D0%B8%D0%BF%D1%81%D0%B0%29%3Btag](https://moskva.tiu.ru/p304969837-venera-milosskaya-220sm.html?_openstat=tiu_prosale%3B%D1%81%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%2C+%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5+%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B%3B%D0%92%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D1%80%D0%B0+%D0%9C%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F+220%D1%81%D0%BC+%28%D1%81%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8C%D0%BF%D1%82%D1%83%D1%80%D0%B0+%D0%B8%D0%B7+%D0%B3%D0%B8%D0%BF%D1%81%D0%B0%29%3Btag)

**Венера Милосская 220см (скульптура из гипса)**

Этот товар на сайте компании

Под заказ, 30 дней

**95 000 руб.**

Оптовые цены

**Купить**

+7 показать номер

Чат с продавцом

Добавить в избранное

Ваш телефон

Купить в 1 клик

Интернет-магазин гипсовой скульптуры "Альфа-скульптура"

Санкт-Петербург

График работы

Все предложения продавца

Рейтинг продавца

Нет отзывов. Добавить

Защищаем покупки на 10 000 руб.

Способы оплаты

Наличными, безналичный расч...  
Еще 1 способ

Способы доставки

Самовывоз. Доставка курьером  
Еще 3 способа

Условия возврата

Регионы доставки

Описание

Венера Милосская 220см (гипсовая скульптура для интерьера).  
Купить в один клик.  
Доставка: Санкт-Петербург 1500р.

Оцените, пожалуйста, полноту описания данного товара

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Все плохо Отлично

Оцените, пожалуйста, полноту описания данного товара

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Все плохо Отлично

Чат



<https://marblestyle.ru/kaminy-iz-mramora>

главная **ВИДЫ РАБОТ** - КАТАЛОГ КАМНЯ - О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ СТАТЬИ О КАМНЕ  
проекту

**МРАМОРНЫЙ КАМИН**  
Цена: от 120000 руб.  
Камин с полками из двух видов мрамора: Крема Марфил и Бидасар Браун.

**КЛАССИКА**  
Цена: от 140000 руб.  
Классический мраморный камин с элементами резьбы. Мрамора Крема Марфил и Тинос Грин.

**УГЛОВОЙ КАМИН**  
Цена: от 90000 руб.  
Угловой мраморный камин из материала Форест Браун и Джало Сани.

ЗАКАЗАТЬ      ЗАКАЗАТЬ      ЗАКАЗАТЬ

<https://moskva.tiu.ru/p19633904-steklo-dlya-podvesnogoall.html>

tiuru Каталог товаров Я ищу... Москва

Стекло для подвесного потолка  
МАТОВОЕ  
Под заказ, 2 дня  
от 85 руб.  
РАЗМЕР: Не указано  
Выбрать еще ЦВЕТ  
Чат с продавцом +7 показать номер  
Добавить в избранное

Мастерская СТЕКОЛЬЕ  
Краснодар  
График работы  
Все предложения продавца  
Рейтинг продавца  
★★★★★  
100% положительных из 51 отзыва  
Достижения продавца  
3 года на портале

Способы оплаты: Наличными, На расчётный счёт  
Способы доставки: САМОВЫВОЗ, КУРЬЕР по Красн...  
Условия возврата: Регионы доставки  
Защищаем покупки на 10 000 руб.

Характеристики  
Страна производитель: Россия  
Ширина панели: 595.0 (мм)  
Длина панели: 595.0 (мм)  
Толщина панели: 3.0 (мм)  
Показать все

Оцените, пожалуйста, полностью описанного товара  
Все плохо Отлично  
Чат

<http://www.raidstone.ru/catalog/wares/lestnitsy-i-stupeni/mramornaya-balyasina-v-nalichii/>

www.raidstone.ru/catalog/wares/lestnitsy-i-stupeni/mramornaya-balyasina-v-nalichii/

RAIDSTONE  
Нам 18 лет!

О компании Услуги Каталог Новости Доставка Отзывы Контакты

495 998 06 15  
info@raidstone.ru

Главная > Изделия из камня > Лестницы и ступени > Лестницы из гранита > Мраморные балясины и поручень в наличии

**Мраморные балясины и поручень в наличии**

**45000 руб**

**Заказать это изделие**

Балясины и поручень из гранита в наличии. Материал балясины и поручень: гранит Бьянко Каррара (Италия). Размеры балясины: 167 x 167 x 831 мм. Размеры поручня: 200 x L x 156 мм. В наличии - балясины: 190 шт., - поручень: 140м.л.

**ПОРТФОЛИО КОМПАНИИ**

123242, Москва

<http://ixodus.ru/stoleshnica-krug-d78.html>

ixodus.ru/stoleshnica-krug-d78.html

Главная / Каталог / Столешницы / Круглая стеклянная столешница d780

**Круглая стеклянная столешница d780**

Цена: 1750 руб.

**Купить**

Характеристики: D780X0,6мм

Опт. 1*	Опт. 2*	Опт. 3*	Розница	Штук в коробе	Объем коробки, м3	Вес коробки, кг
1640	1600	1560	1800	1	0,008	-

\* - цены указаны в рубль и зависят от разовой покупки. Опт. 1 - (покупка одной коробки), Опт. 2 - от 50000руб, Опт. 3 - от 100000руб.

Вы можете

- Перейти в каталог садовой мебели
- Посмотреть другие модели

Случайные товары

Передать данные с т.с.уадеб.л...

Каталог продукции

Диффузор потолочный с клапаном РЭД-4ПР-КРВ  
Диффузор потолочный с клапаном РЭД-4ПР-КРВ купить в Москве

**РЕАЛЬНЫЕ ОТЗЫВЫ КЛИЕНТОВ**

ООО "Вентмаркет"

ООО "ВентЦентр.ру"

СЕРТИФИКАТ СОПОДСТВЕСТВ

**Описание:**  
**Диффузор для потолка РЭД-4ПР-КРВ**  
Прямоугольный потолочный диффузор четырехстороннего распределения воздуха служит устройством, которое направляет и, при необходимости, регулирует поток приточного воздуха в жилых и офисных помещениях. Возможна комплектация клапаном расхода воздуха.

**Конструкция**  
Данный вид изделия производится из качественного алюминиевого профиля. Жалюзи решетки расположены под углом 30 градусов, а внутренняя часть диффузора съемная. Поток воздуха направлены в 4 стороны.

**Покрытие**  
Стандартный цвет данной решетки белый (RAL 9016)

**Размер**  
Стандартные размеры решеток серии ПР (потолочные) - 600 x 600 мм, 450 x 450 мм, 300 x 300 мм, возможно изготовление любых размеров.

**Выберите желаемые параметры:**

Ширина:  мм

Высота:  мм

Цвет: [выбрать из палитры](#)

Количество:  шт.

Цена без скидки 35%: 4107 руб.

**Цена:** 2670 руб.

[Добавить в корзину](#)

При осуществлении заказа нужно указывать размер строительного проема (ширина x высота) или же размер габаритный