

**бизнес круг**  
консалтинговая группа



125047, Москва  
Бутырский Вал, д. 5

+7 495 648-91-79  
info@bkrug.ru · www.bkrug.ru

Утверждаю  
Директор  
ООО КГ «Бизнес-КРУГ» \_\_\_\_\_ Б. А. Кулик

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 2019-315**

**об определении рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО  
«Москвичка», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Окская, д. 13**

**ЗАКАЗЧИК:** АО «Москвичка»

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 17 сентября 2019 г.

**ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:** Договор № 90/ОБК от 17 сентября 2019 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ:** 26 сентября 2019 г.

**Москва 2019**

### Сопроводительное письмо.

На основании Договора № 90/ОБК от 17 сентября 2019 года, ООО КГ «Бизнес-КРУГ», в лице Оценщика, подписавшего данный Отчет, произвел оценку рыночной стоимости имущества, принадлежащего АО «Москвичка», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Окская, д. 13.

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на анализе представленной Заказчиком информации, расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, деловых встреч и переговоров, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

В прилагаемом Отчете об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться вне данного Отчета, а только в контексте полного его содержания.

Основываясь на имеющейся в распоряжении Оценщика информации, фактах, предположениях и мнениях, методиках оценки, примененных в настоящем Отчете, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 17 сентября 2019 года составила округленно:

Таблица 1. Рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13	520 823 000	624 988 000
В том числе:		
Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	3 000,00	3 600,00
Лифт пассажирский 1	485 000,00	582 000,00
Лифт пассажирский 2	485 000,00	582 000,00
Лифт пассажирский 3	427 000,00	512 400,00
Лифт пассажирский 4	427 000,00	512 400,00
Шлагбаум	16 000,00	19 200,00
Кондиционер IGC	57 000,00	68 400,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	19 000,00	22 800,00
Кондиционер Danham Buch ODC-48H	54 000,00	64 800,00
Сплит-система RAS-18LH1/RAC18LH1 Hitachi	24 000,00	28 800,00
Кондиционер KENTATSU	11 000,00	13 200,00
Система вентиляции и кондиционирования адм. помещений	1 422 000,00	1 706 400,00
Система вентиляции и кондиционирования тех. помещений	261 000,00	313 200,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	19 000,00	22 800,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	19 000,00	22 800,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	173 000,00	207 600,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	269 000,00	322 800,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	51 000,00	61 200,00
Кондиционер IGC	32 000,00	38 400,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	82 000,00	98 400,00
Кондиционер IUM-24H IGC	50 000,00	60 000,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	71 000,00	85 200,00
Кондиционер IGC	74 000,00	88 800,00
Кондиционер IGC	74 000,00	88 800,00

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Кондиционер IGC	41 000,00	49 200,00
Кондиционер IGC	103 000,00	123 600,00
Система контроля и управления доступом	45 000,00	54 000,00
Кондиционер IGC	35 000,00	42 000,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	174 000,00	208 800,00
Система видеонаблюдения	79 000,00	94 800,00
Цифровой регистратор	11 000,00	13 200,00
Мини мойка Fair H 140	4 000,00	4 800,00
Снегоуборщик TORO 38597 B&S 8л.с. Самоходный	18 000,00	21 600,00
<b>ИТОГО</b>	<b>520 823 000</b>	<b>624 988 000</b>

Источник: Расчет Оценщика

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328), Свода стандартов и правил РОО 2015, корпоративным Кодексом ООО КГ «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Все факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности. Настоящее заключение о рыночной стоимости предназначено исключительно для целей предполагаемого использования и на указанную дату оценки.

ООО КГ «Бизнес-КРУГ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги, по оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Б.А. Кулик

26 сентября 2019 года

<b>Содержание</b>	
<b>1. Введение</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы	5
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике и Оценщике	8
1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
1.4.1. Специальные допущения, принятые при проведении оценки	11
1.5. Основные определения и понятия	12
1.6. Задачи оценки	14
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	14
1.8. Список стандартов оценки, использованных при определении стоимости	14
1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения	15
<b>2. Описание Объекта оценки</b>	<b>16</b>
2.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	16
2.2. Данные об осмотре и анализ информации, необходимой для проведения оценки	16
2.3. Описание Объекта оценки	17
2.4. Описание месторасположения Объекта оценки	20
2.5. Фотографии Объекта оценки	22
2.6. Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	24
2.7. Общий вывод по осмотру и описанию Объекта оценки	24
<b>3. Анализ наиболее эффективного использования</b>	<b>25</b>
<b>4. Анализ рынка недвижимости</b>	<b>27</b>
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	27
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	30
4.3. Анализ сегмента рынка недвижимости, к которому относится оцениваемый объект	31
4.3.1. Анализ предложений	39
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на цены сопоставимых оцениваемому объекту объектов недвижимости	41
4.4.1. Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	41
4.4.2. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки	41
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	43
<b>5. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки</b>	<b>44</b>
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	44
5.2. Обоснование использования подходов к оценке	44
5.3. Сравнительный подход	46
5.4. Доходный подход	53
5.5. Расчет стоимости движимого имущества	60
<b>6. Согласование результатов</b>	<b>69</b>
<b>7. Итоговое заключение о стоимости</b>	<b>71</b>
<b>Приложение 1. Источники информации</b>	<b>73</b>
<b>Приложение 2. Документы Заказчика</b>	<b>78</b>
<b>Приложение 3. Документы Оценщика</b>	<b>79</b>

# 1. ВВЕДЕНИЕ

## 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки			
Объект оценки	1. Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13; 2. Движимое имущество, в количестве 33 единиц.		
Имущественные права	Право собственности		
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>			
-	ЗП, руб. с НДС	СП, руб. с НДС	ДП, руб. с НДС
Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13	Обоснованный отказ	634 777 000	606 807 000
Движимое имущество	Обоснованный отказ	6 138 000	Обоснованный отказ
<b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с НДС</b>			
624 988 000 (Шестьсот двадцать четыре миллиона девятьсот восемьдесят восемь тысяч) руб.			
Формат представления полученных выводов	Итоговая рыночно обоснованная цена за Объект оценки представлена в рублях РФ с учетом округлений до тысяч.		
<b>Ограничения и пределы применения полученной стоимости</b>			
Полученная итоговая стоимость может быть использована для передачи объекта оценки в залог и не может быть использована для иных целей.			
<b>Основание для проведения оценки</b>			
Договор № 90/ОБК от 17 сентября 2019 года			
<b>Дата составления отчета</b>			
26 сентября 2019 года			

## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

- Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13;  
2. Движимое имущество, в количестве 33 единиц:

Объект оценки (Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	№ п/п	Наименование	Инв. Номер
	1	Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	10006
	2	Лифт пассажирский 1	1012
	3	Лифт пассажирский 2	1013
	4	Лифт пассажирский 3	1021
	5	Лифт пассажирский 4	1022
	6	Шлагбаум	10032
	7	Кондиционер IGC	000000153
	8	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	000000104
	9	Кондиционер Danham Buch ODC-48H	000000097
	10	Сплит-система RAS-18LH1/RAC18LH1 Hitachi	000000100
	11	Кондиционер KENTATSU	000000101
	12	Система вентилирования и кондиционирования адм. помещений	000000102
	13	Система вентилирования и кондиционирования тех. помещений	000000103
	14	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	000000105
	15	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	000000106
	16	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000107
17	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000108	

18	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000139
19	Кондиционер IGC	000000147
20	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000148
21	Кондиционер IUM-24H IGC	000000151
22	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000154
23	Кондиционер IGC	000000155
24	Кондиционер IGC	000000156
25	Кондиционер IGC	000000157
26	Кондиционер IGC	000000158
27	Система контроля и управления доступом	000000159
28	Кондиционер IGC	000000160
29	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000165
30	Система видеонаблюдения	1100
31	Цифровой регистратор	1043
32	Мини мойка Fair H 140	10019
33	Снегоуборщик TORO 38597 B&S 8л.с. Самоходный	000000113

**Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики**

1. Выписка из ЕГРН №77/100/089/2018-6240 от 09.07.2018 г.;
2. Выписка из технического паспорта на здание №3048/12 от 02.12.2008 г.;
3. Кадастровый план здания от 29.01.2009 г.;
4. Технический паспорт на домовладение №13 по ул. Окской от 02.12.2008 г.;
5. Экспликация помещений ул. Окская д. 13 от 02.12.2008 г.;
6. Справка БТИ № 147/40 об идентификации адреса;
7. Договор аренды недвижимого имущества № А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г.;
8. Акт приема-передачи к договору аренды недвижимого имущества № А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г.;
9. Выписка из ЕГРН № 77/100/084/2018-2482 от 25.05.2018 г.;
10. Договор аренды земельного участка №М-04-028843 от 31.05.2005 г.;
11. Кадастровый паспорт земельного участка №04/05-2161 от 15.04.2005 г.;
12. Ведомость амортизации.

**Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки**

Право собственности

**Субъект права**

ОАО «Москвичка»

**Цель оценки**

Определение рыночной стоимости

**Предполагаемое использование результатов оценки**

Реализация через аукцион по рыночной стоимости

**Виды стоимостей**

Рыночная стоимость

**Дата оценки**

17 сентября 2019 года

**Номер Отчета**

2019-315

**Допущения, на которых должна основываться оценка**

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;  
Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату определения стоимости объекта оценки.  
Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть.  
Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.  
В рамках оказания услуг по оценке оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, и инвентаризацию составных частей объекта оценки.  
Отчет об оценке и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только в рамках предполагаемого использования, указанного в отчете.

Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки. Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

Рыночная стоимость определяется в допущение о том, что ликвидность оцениваемого специализированного имущества как части комплекса имущества определена как ликвидность комплекса имущества, составной частью которого оно является.

От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.

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

---

**Рекомендуемый период  
применения  
результатов оценки**

6 месяцев

---

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

<b>Заказчик</b>	
Полное наименование	Акционерное общество «Москвичка»
Краткое наименование	АО «Москвичка»
Адрес местонахождения	109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13
ОГРН	1027700368475 от 29.10.2002 г.
ИНН/КПП	7721029922/772101001
Банковские реквизиты	Р/сч. 40702810600770003180 в Публичное Акционерное Общество «Банк Уралсиб» к/с 30101810100000000787
Конкурсный управляющий	Бодров Евгений Александрович
<b>Оценщик</b>	
Фамилия, имя, отчество	Леонтьева Анна Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный № 004161, Свидетельство № 0025180 от 16 мая 2018 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по специализации «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 718864 от 19 апреля 2005 г., рег. № 059/2005, выдан Институтом профессиональной оценки
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис № 001-PII 457670/2019 от 11.06.2019 г., выдан ООО «Группа Ренессанс Страхование», лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 24.06.2019 г. по 23.06.2020 г.
Квалификационный аттестат	№ 005262-1 от 16.03.2018 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 011136-2 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Трудовой договор, заключенный с Оценщиком	Договор № 24/ТД от 01.10.2014 г.
Квалификация	Оценщик I категории
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Почтовый адрес	125047, г. Москва, ул. Бутырский Вал, дом 5
Адрес местонахождения	105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22
Номер контактного телефона	8 (495) 648-91-79
<b>Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»
Краткое наименование	ООО КГ «Бизнес-КРУГ»
Адрес место нахождения	105082, г. Москва, ул. Б. Почтовая, д. 22
Дата государственной регистрации	08.04.2003 г.
Основной государственный регистрационный номер	1037701024140
ИНН/КПП	7701331821 / 770101001
Банковские реквизиты	р/с 40702810087190000329 в Московском филиале ПАО «РОСБАНК», к/с 30101810000000000256, БИК 044583256
Сведения о страховании ответственности организации	Гражданская ответственность юридического лица застрахована СПАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1555679918 от 17.06.2019 г., срок действия договора (полиса): с 26 июля 2019 г. по 25 июля 2020 г., страховая сумма 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей
Директор	Кулик Борис Арсентьевич
<b>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах</b>	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	
<b>Сведения о независимости Оценщика и юридического лица, с которым у Оценщика заключен трудовой договор</b>	
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.



Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

---

Сведения о независимости  
юридического лица, с которым  
Оценщик заключил трудовой договор

Общество подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Общество подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

---

## 1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Излагаемые ниже допущения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

1. Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав, за исключением оговоренных в Отчете. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные результаты действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничений, и основаны на имеющейся в распоряжении Оценщика информации.
2. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании информации, полученной из источников открытого доступа.
3. Вся информация и документация предоставленная Заказчиком, его представителями или сторонними специалистами, является надежной и достоверной и в ходе проведения оценки, принимается без какой-либо дополнительной проверки.
4. Вся отраслевая, статистическая и другая аналогичная информация, полученная Оценщиком из открытых источников, отвечает требованиям достаточности и достоверности и принимается как есть, и не может гарантировать абсолютную верификацию полученной информации, поэтому источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.
5. В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит 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.
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.
7. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки.
8. Владение этим Отчетом или его копией не влечет за собой права публикации всего Отчета или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме Заказчика без предварительного согласия Заказчика или оценщика, и в любом случае только с соответствующим указанием авторства.
9. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме.
10. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению.
11. Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
12. В данном Отчете величина рыночной стоимости Объекта оценки, определенная оценщиком, носит рекомендательный характер и не является обязательной для совершения сделки.
13. Все расчеты производятся оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей.
14. Согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном

законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 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».

15. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.
16. От Оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки.
17. В случае выявления обременений в процессе оценки оценщик обязан указать факт наличия обременений в отчете и учесть их в расчетах.
18. Печать отчета производится на одной стороне листа, поэтому постраничная нумерация совпадает с нумерацией листов.
19. Кроме оговоренных выше общих допущений в тексте Отчета оговариваются специальные допущения, связанные с методикой расчета.

#### 1.4.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Земельный участок под оцениваемым зданием не размежеван и не выделен в натуре. На основании п. 1 ст. 552 ГК РФ «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования». Таким образом, при определении рыночной стоимости, Оценщик основывается на допущении о включении земельного участка, под зданием в состав Объекта оценки, площадью – необходимой для функционирования здания.
2. На земельный участок находящийся под зданием оформлено право долгосрочной аренды на основании Договора аренды земельного участка №М-04-028843 от 31.05.2005 г. На основании п. 3 ст. 552 ГК РФ «Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости». Таким при определении рыночной стоимости Объекта оценки, Оценщик основывается на допущении о передаче земельного участка на праве аренды потенциальному покупателю здания.
3. В состав Объекта оценки входят 33 единицы движимого имущества. Основываясь на том факте, что данное имущество является необходимостью для нормального функционирования здания (в том числе снегоуборщик и шлагбаум), а также частично является неотделимыми улучшениями, при определении рыночной стоимости Оценщик основывается на допущении о том, что рыночная стоимость движимого имущества входит в состав рыночной стоимости оцениваемого здания. Таким образом, расчет рыночной стоимости движимых объектов приведен в соответствии с заданием на оценку, однако не увеличивает стоимость здания, в стоимость которого входят оцениваемые движимые объекты.

## 1.5. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

**Оценочная деятельность** – деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

**Целью оценки** является определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

При определении **стоимости Объекта оценки** определяется расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой Объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Виды стоимости** Объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- **инвестиционная стоимость Объекта оценки** – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования Объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость Объекта оценки** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный Объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции Объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки рыночной стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется Оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Итоговая стоимость Объекта оценки** определяется путем расчета стоимости Объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

**Метод оценки** – способ расчета стоимости Объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за Объект оценки или его аналог.

Аналог Объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам Объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Срок экспозиции Объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) Объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Объект недвижимости** – объект, который связан с землей так, что его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. Объектами недвижимости являются:

земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;

- здания, сооружения, имущественные комплексы, жилые и нежилые помещения;
- леса, многолетние насаждения и др.

**Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

**Недвижимое имущество** – в соответствии со ст.130 п.1 ГК РФ К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213ФЗ, от 03.06.2006 N 73ФЗ, от 04.12.2006 N 201ФЗ)

**Объекты сравнения** – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Поправка** представляет собой операцию (часто математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все Поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения к Объекту оценки».

**Оцениваемые права.** Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Ставка дисконта** – ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

**Коэффициент капитализации** – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

**Безрисковая ставка доходности** – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

**Ставка аренды** – объем выплат за период, указанный в договоре аренды. Ставка арендной платы должна обеспечивать арендодателю получение прибыли не ниже средней нормы на вложенный капитал, а для арендатора стоимость должна быть ниже стоимости банковского кредита на приобретение актива.

**Право собственности** – в соответствии со ст. 209 Гражданского Кодекса РФ Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

## 1.6. ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Для достижения цели оценки задачами оценки является:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

## 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

## 1.8. СПИСОК СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости ФСО №7», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328).
6. Свод стандартов и правил РОО 2015.

## 1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### Учебная, правовая и методическая литература

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, действующей на дату определения стоимости).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к Отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 328).
9. Свод стандартов и правил РОО 2015.
10. Белокрыс А.М., Болдырев В.С., Олейник Т.Л., Зарубин В.Н., Нейман Е.И., Склярова Е.Н, Страхов Ю.И., Ушаков Е.П., Федоров А.Е., Школьников Ю.В. «Основы оценки стоимости недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
11. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости Учебник – 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.;
12. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М. – 2004;
13. Кузьминов Н.Н. Оценка и страхование коммерческой и промышленной недвижимости в Российской Федерации. М., 2007. – 144 с.;
14. Рутгайзер В.М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд-во «Дело», М. – 1998;
15. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. 504 с.

### Прочие источники

Дополнительная информация, использованная в данном Отчете, получена из ряда других источников и архива Оценщика. Ссылки на прочие источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, включали в себя копии следующих документов:

1. Выписка из ЕГРН №77/100/089/2018-6240 от 09.07.2018 г.;
2. Выписка из технического паспорта на здание №3048/12 от 02.12.2008 г.;
3. Кадастровый план здания от 29.01.2009 г.;
4. Технический паспорт на домовладение №13 по ул. Окской от 02.12.2008 г.;
5. Экспликация помещений ул. Окская д. 13 от 02.12.2008 г.;
6. Справка БТИ № 147/40 об идентификации адреса;
7. Договор аренды недвижимого имущества № А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г.;
8. Акт приема-передачи к договору аренды недвижимого имущества № А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г.;
9. Выписка из ЕГРН № 77/100/084/2018-2482 от 25.05.2018 г.;
10. Договор аренды земельного участка №М-04-028843 от 31.05.2005 г.;
11. Кадастровый паспорт земельного участка №04/05-2161 от 15.04.2005 г.;
12. Ведомость амортизации.

### 2.2. ДАННЫЕ ОБ ОСМОТРЕ И АНАЛИЗ ИНФОРМАЦИИ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Анализ информации, необходимой для проведения оценки представлен в таблице ниже.

Таблица 2. Анализ информации, необходимой для проведения оценки

<b>Анализ достоверности предоставленных для оценки документов</b>	Копии документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах, возлагается на Заказчика.
<b>Информация о виде и объеме прав на Объект оценки</b>	Получена информация о виде и объеме прав на оцениваемые объекты, содержащаяся в документах. Документы подтверждают существующие права на оцениваемые объекты (копии приложены в Приложении к настоящему Отчету).
<b>Сопоставление данных об Объекте оценки</b>	Оценщиком проанализирована вся полученная от Заказчика информация на предмет установления количественных и качественных характеристик оцениваемого имущества.
<b>Установление данных об обременениях на Объект оценки</b>	Объект оценивается без учета существующих ограничений (обременений).
<b>Анализ достоверности и полноты информации, полученной из открытых источников</b>	Анализ рынка коммерческой недвижимости указывает на то, что информация, полученная из различных открытых источников, так или иначе, подтверждается в виде общих статистических данных и данных общего состояния рынка по конкретному виду оцениваемого имущества.

Источник: анализ Оценщика

На основании вышеизложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки.

Копии перечисленных выше документов прилагаются к настоящему отчету.



## 2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13 и движимое имущество в количестве 33 единиц.

В рамках проведенного визуального осмотра было установлено, что здание частично находится в рабочем состоянии, частично в состоянии, требующем капитального ремонта внутренней отделки. Проанализировав данные визуального осмотра, Оценщик пришел к выводу о рабочем состоянии помещений на 1 этаже, остальные площади находятся в непригодном для эксплуатации состоянии. Данный факт будет отражен при расчете рыночной стоимости в рамках применяемых подходов.

Основные характеристики оцениваемого имущества приведены в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Описание количественных и качественных характеристик здания

Показатель	Характеристика
Характеристика местоположения	
Объект	Нежилое здание
Кадастровый номер	77:04:0002006:1375
Кадастровая стоимость на 01.01.2018 г.	441 634 000 руб.
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Полный адрес объекта	г. Москва, ул. Окская, д. 13
Тип застройки окружения	Промзона, жилые дома
Ближайшая транспортная магистраль	Рязанское шоссе – менее 200 м, МКАД – около 4 км
Местоположение относительно застройки окружения	На территории промзоны
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Основные виды транспорта	Транспорт городской инфраструктуры, личный транспорт
Сведения о здании	
Тип	Отдельно стоящее нежилое здание
Площадь, кв. м	11 071,7
Функциональное назначение по документам	Производственное
Текущее использование	В качестве офисных помещений
Доля офисных помещений, %	100%
Год постройки здания	1980
Фундамент здания	Железобетонные блоки
Перекрытия	Железобетонные панели
Материал стен	Кирпич, Керамзитобетонные панели
Крыша	Рулонная, утепленная
Полы	Плитка, линолеум
Окна	Металлические
Двери	Деревянные
Этаж расположения	Подвал, 1-5
Состояние здания	Удовлетворительное
Состояние помещений	Помещения 1-го этажа находятся в среднем рабочем состоянии (площадь согласно Техническому паспорту – 2 421,9 кв. м). Остальные помещения здания находятся в состоянии, требующем капитального ремонта отделки
Строительный объем здания, куб. м	Данные отсутствуют
Функциональное и внешнее устаревание, %	Отсутствует
Наличие/отсутствие перепланировки	Данные отсутствуют
Инженерное оборудование и благоустройство	
Отопление	В наличии
Водопровод	В наличии
Канализация	В наличии
Горячее водоснабжение	В наличии
Коммуникационная связь	В наличии

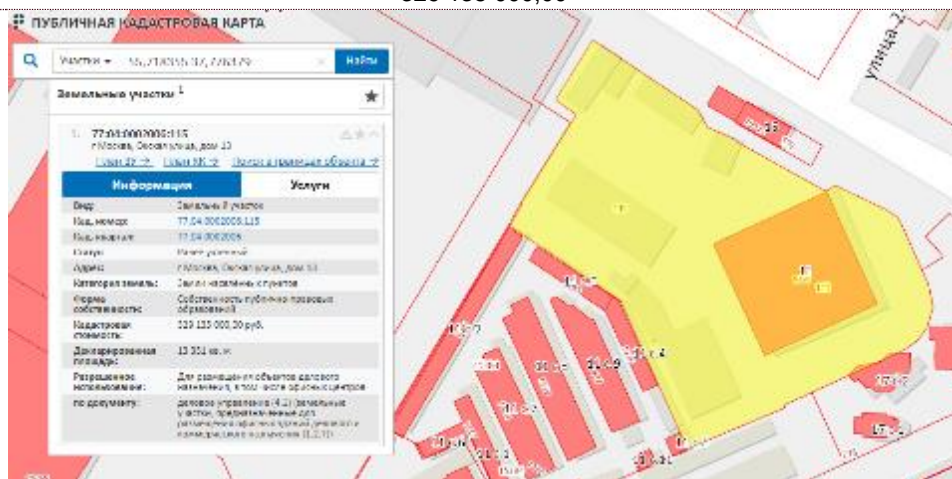
Электричество	В наличии
Состояние инженерного оборудования	Рабочее
Данные о правообладателе	
Правообладатель	ОАО «Москвичка»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН №77/100/089/2018-6240 от 09.07.2018 г.

Источник: анализ Оценщика на основании открытых данных в Интернет-источниках, осмотр объекта недвижимости, данные документации предоставленной Заказчиком

Таблица 4. Характеристика земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание

Показатель	Характеристика
Адрес месторасположения	г. Москва, ул. Окская, д. 13
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров Склады (6.9) (земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (1.2.9))
По документу	
Площадь земельного участка, кв. м	13 331
Кадастровый номер земельного участка	77:04:0002006:115
Кадастровая стоимость, руб.	329 135 000,00

Форма участка



Рельеф	Равнинный
Улучшения земельного участка	Нежилые здания
Окружающая застройка	Промзона
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Транспортная доступность	Удовлетворительная
Удаленность от транспортных магистралей	Рязанское шоссе – около 200 м
Дополнительно	-
Охранные зоны	-
Сведения об износе оцениваемого объекта	Не подвержен износу
Информация об устаревании Объекта оценки	Не подвержен устареваниям
Системы инженерного обеспечения	
Электричество	В наличии
Водоснабжение, Канализация	В наличии
Газопровод	-
Сведения о правах	
Вид права	Право долгосрочной аренды
Субъект права	ОАО «Москвичка»
Правоустанавливающий документ	Договор аренды земельного участка №М-04-028843 от 31.05.2005 г.

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, портал Яндекс-карты, портал Публичная кадастровая карта

Таблица 5. Характеристика движимого имущества

№ п/п	Наименование	Инв. Номер	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость, руб.	Физический износ, % <sup>1</sup>
1	Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	10006	29.09.2006	6 345,77	50,00%
2	Лифт пассажирский 1	1012	30.04.2017	832 539,41	40,00%
3	Лифт пассажирский 2	1013	30.04.2017	832 539,41	40,00%
4	Лифт пассажирский 3	1021	20.12.2008	1 044 995,76	50,00%
5	Лифт пассажирский 4	1022	20.12.2008	1 044 995,77	50,00%
6	Шлагбаум	10032	17.03.2008	38 618,65	50,00%
7	Кондиционер IGC	000000153	31.03.2016	101 652,53	40,00%
8	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	000000104	10.08.2012	48 873,67	50,00%
9	Кондиционер Danham Buch ODC-48H	000000097	31.03.2012	137 745,98	50,00%
10	Сплит-система RAS-18LH1/RAC18LH1 Hitachi	000000100	05.05.2012	60 312,25	50,00%
11	Кондиционер KENTATSU	000000101	10.08.2012	28 594,84	50,00%
12	Система вентилирования и кондиционирования адм. помещений	000000102	10.08.2012	3 616 143,29	50,00%
13	Система вентилирования и кондиционирования тех. помещений	000000103	10.08.2012	664 723,34	50,00%
14	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	000000105	10.08.2012	48 873,67	50,00%
15	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	000000106	10.08.2012	48 873,67	50,00%
16	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000107	17.08.2012	440 690,00	50,00%
17	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000108	08.11.2012	684 840,00	50,00%
18	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000139	29.10.2014	106 249,20	40,00%
19	Кондиционер IGC	000000147	11.11.2014	65 847,46	40,00%
20	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000148	28.04.2015	159 226,42	40,00%
21	Кондиционер IUM-24H IGC	000000151	16.11.2015	96 245,76	40,00%
22	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000154	13.04.2016	126 348,61	40,00%
23	Кондиционер IGC	000000155	22.04.2016	130 500,00	40,00%
24	Кондиционер IGC	000000156	17.06.2016	130 500,00	40,00%
25	Кондиционер IGC	000000157	19.09.2016	71 949,15	40,00%
26	Кондиционер IGC	000000158	15.06.2016	182 202,00	40,00%
27	Система контроля и управления доступом	000000159	25.04.2018	54 581,56	15,00%
28	Кондиционер IGC	000000160	16.08.2018	41 864,41	15,00%
29	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000165	17.05.2019	195 769,74	10,00%
30	Система видеонаблюдения	1100	22.05.2006	174 781,81	50,00%
31	Цифровой регистратор	1043	10.12.2010	25 000,00	50,00%
32	Мини мойка Fair H 140	10019	24.04.2007	10 127,12	50,00%
33	Снегоуборщик TORO 38597 V&S 8л.с. Самоходный	000000113	05.07.2013	44 546,61	50,00%

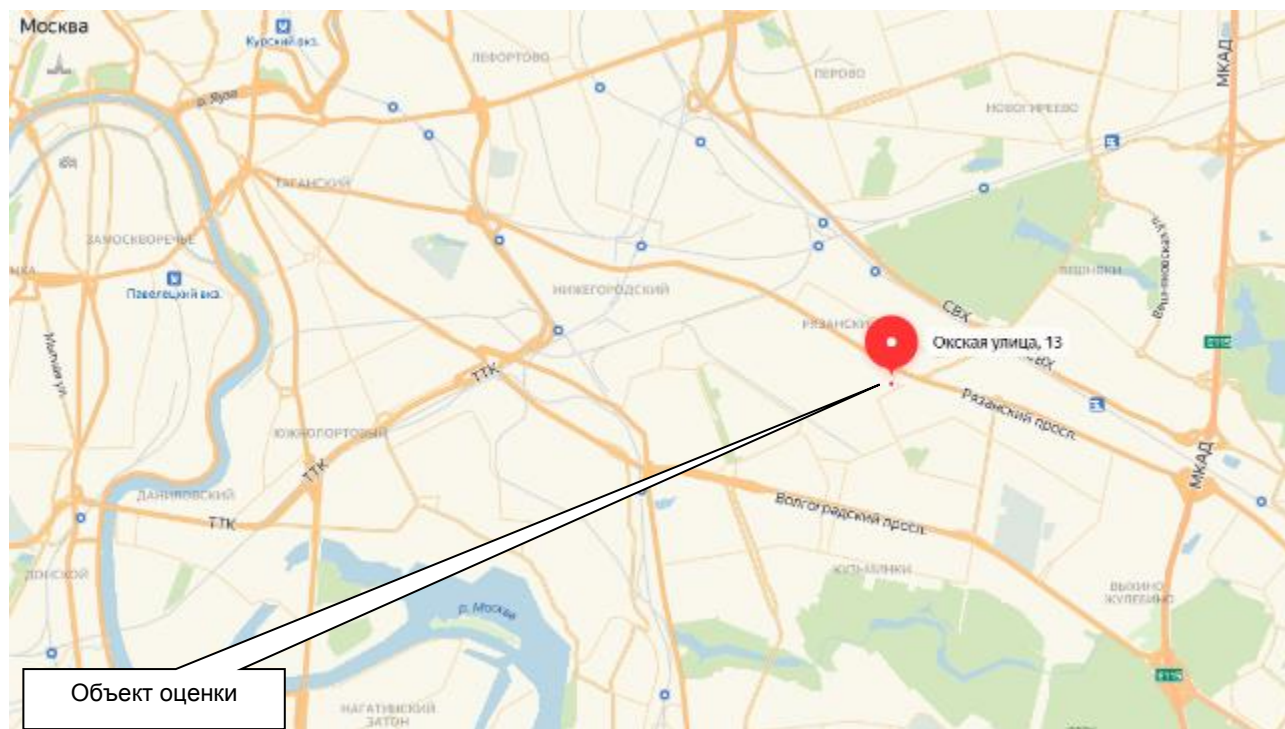
<sup>1</sup> Физический износ движимого имущества определен в п. 5.5 настоящего Отчета

## 2.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки – Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13 и движимое имущество в количестве 33 единиц.

Наглядное расположение Объекта оценки приведено на рисунке ниже.

Рисунок 1. Расположение Объекта оценки на карте г. Москвы



Источник: Портал Яндекс

### **ЮВАО г. Москвы и Рязанского района<sup>2</sup>**

Юго-Восточный административный округ (ЮВАО) — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 12 районов.

Юго-восток Москвы исторически был рабочей окраиной. Здесь сосредоточен большой промышленный потенциал: Московский нефтеперерабатывающий завод, автозавод «Автофрамос» и технополис «Москва» (бывший АЗЛК) и многие другие. В связи с этим, а также с традиционной для Москвы западной розой ветров, Юго-Восточный округ считается некоторыми специалистами экологически неблагоприятным. В то же время в округе много зелёных зон, крупных парков и скверов: Кузьминки — Люблино, Лефортово, Парк имени 850-летия Москвы и др.

По территории округа проходят автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты. Из скоростного транспорта в округе расположены участки Таганско-Краснопресненской и Люблинско-Дмитровской линий метро, Московского центрального кольца, а также расположена станция метро «Авиамоторная» Калининско-Солнцевской линии метро. В 2018—2019 гг. планируется запустить Некрасовскую линию метро и Третий пересадочный контур. С севера на юг через центр города проходит Курское направление МЖД, по северной границе ЮВАО расположены станции Горьковского и Казанского направления МЖД.

**Рязанский район** — район в Москве, расположенный в Юго-Восточном административном округе, которому соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Рязанский. Занимает территорию исторического района «Новые Кузьминки», расположенного между Рязанским и Волгоградским проспектами.

<sup>2</sup> Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki>

Площадь района по данным Мосгорстата — 649 га (по данным районной управы — 648,52 га).  
Население — 109 733 чел. Общая площадь жилого фонда — 1 843 тыс. кв. м.

Основной магистралью является Рязанский проспект (до 1964 г. — Рязанское шоссе). Следует отметить такие улицы, как 1-я Новокузьминская, Зеленодольская, 4-й Вешняковский проезд, 2-я и 3-я Институтские, Михайлова, Зарайская, ул. Паперника, ул. Фёдора Полетаева и др.

В районе расположено 12 научно-исследовательских организаций, в том числе:

- Всесоюзный институт металлургического машиностроения (ВНИИМЕТМАШ).
- Центральный научно-исследовательский институт строительных конструкций им. В. А. Кучеренко (ЦНИИСК им. В. А. Кучеренко).
- Научно-исследовательский институт бетона и железобетона (НИИЖБ).
- Научно-исследовательский институт подземных сооружений и оснований им. Герсеванова (ГУП НИИОСП имени Н. М. Герсеванова).
- Всероссийский научно-исследовательский институт механизации сельского хозяйства (ВИМ).
- Всероссийский научно-исследовательский институт ремонта и эксплуатации машинно-тракторного парка (ГОСНИТИ).
- ГУП «НИИ оснований и подземных сооружений»; АО «ПРОЕКТЭНЕРГОМАШ».

Всего расположено 12 производственных предприятий, в том числе:

- Ремонтный завод Мосэнерго.
- ЖБК-2.
- Завод опытных изделий и конструкций (ЗОКИО).
- ПО «Машиностроительный завод «Молния».
- ЗАО «Светотехнический завод «Сатурн».
- Хлебозавод № 25.
- ОАО «Московский механический завод № 3» (один из старейших заводов района, основан еще в 1938 году).
- «СКС СТАНКО» ([www.sksstanko.ru](http://www.sksstanko.ru)) — ведущее предприятие станкостроительной отрасли по выпуску новых токарно-винторезных и специальных станков под торговым знаком «ЗТС».

## 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>3</sup>

### Оцениваемые объекты



Внешний вид здания



Внешний вид здания



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа

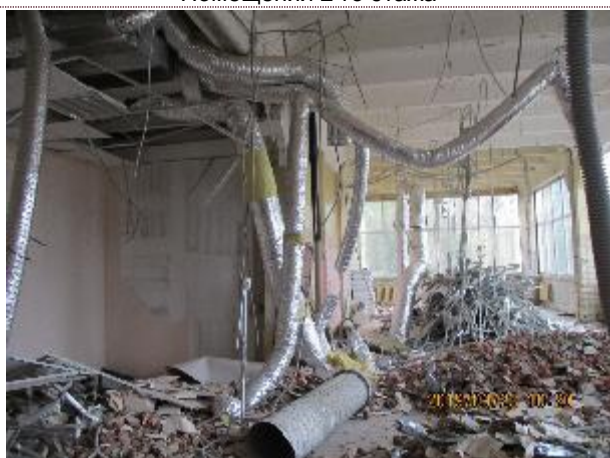
<sup>3</sup> В рамках, представленных фотоматериалов, из состава движимого имущества представлены только шлагбаум и снегоуборщик, т.к. остальное движимое имущество является неотделимым улучшением оцениваемого здания



Помещения 2-го этажа



Помещения 2-го этажа



Помещения 3-го этажа



Помещения 3-го этажа



Помещения 4-го этажа



Помещения 5-го этажа



Снегоборщик



Шлагбаум

Источник: Фотоматериалы Заказчика

## **2.6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И НЕДВУСМЫСЛЕННОГО ТОЛКОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки не выявлены.

## **2.7. ОБЩИЙ ВЫВОД ПО ОСМОТРУ И ОПИСАНИЮ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки – Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13 и движимое имущество в количестве 33 единиц.

Здание находится в удовлетворительном состоянии. Помещения в здании – на 1 этаже среднее рабочее состояние, остальные площади находятся в непригодном для эксплуатации состоянии.



### 3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано<sup>4</sup>.

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев:

1. Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
2. Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.
3. Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.
4. Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такового, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравнивается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Юридически разрешенные варианты использования. В соответствии с ФСО №7 п. 17 анализ наиболее эффективного использования нежилого здания, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта. Данный пункт регламентирует анализ наиболее эффективного использования на предмет как законодательной разрешенности, так и физической возможности применительно к нежилым зданиям, которым является оцениваемый объект.

Физически возможные варианты использования. В процессе анализа, соответствующего объекту оценки сегмента рынка недвижимости Оценщик выявил, что наиболее часто аналогичные по объемно-планировочным и конструктивным характеристикам оцениваемому зданию объекты недвижимости используются в качестве офисных объектов.

Финансово оправданные варианты использования. Оценщиком в соответствующем разделе настоящего Отчета был проведен анализ сегмента рынка недвижимости, соответствующего объекту оценки. На основании данного анализа Оценщиком определено, что вариант использования помещений оцениваемого здания в качестве помещений офисного назначения является финансово оправданными, т.к. существует устойчивый спрос и предложение в соответствующем сегменте рынка.

Максимально продуктивные варианты использования. Максимизация стоимости, объекта недвижимости, являющегося Объектом оценки, а также максимизация чистого дохода, приносимого данным объектом недвижимости, происходит благодаря наиболее разумному использованию оцениваемого объекта недвижимости. Максимально продуктивное и эффективное использование объекта недвижимости очень часто совпадает с существующим использованием, так как в рыночных условиях собственник оцениваемого объекта недвижимости постоянно производит анализ наиболее эффективного использования в той или иной форме, чтобы получать максимальный доход от объекта недвижимости.

---

<sup>4</sup> В соответствии с ФСО №7 п. 13.

С точки зрения физической возможности, существуют следующие варианты функционального использования данных помещений в оцениваемом здании:

- административные (офисные) помещения;
- торговые;
- производственно-складские.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных вариантов использования объектов, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

Таблица 6. Анализ наиболее эффективного использования

Факторы	Административные (офисные) помещения	Торговое	Производственно-складское
Потенциал местоположения	+	-	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	+	-	+
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	-	+
Максимальная эффективность	+	-	+
Итого	6	2	6

Источник: анализ Оценщика

**Вывод:** при проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования Объекта оценки по перечисленным критериям, учитывая конструктивные решения, физическое состояние, и ситуацию, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы, а также учитывая проведенный анализ возможных функций использования помещений в оцениваемом здании, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования является использование как помещений административного (офисного) назначения класса С (В-).

## 4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

В данном разделе проведен анализ рынка фактического использования объекта оценки.

### 4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА<sup>5</sup>

#### КАРТИНА ЭКОНОМИКИ. ИЮЛЬ 2019 Г. 6

Обзор общеэкономической ситуации в Российской Федерации был подготовлен на основе мониторинга о текущей ситуации в экономике Российской Федерации на дату оценки, подготовленного Министерством Экономического Развития РФ.

По оценке Минэкономразвития России, во 2 кв 2019 г ВВП продолжил демонстрировать слабую динамику – 0,8 % г/г (после 0,5 % г/г в январе–марте). Рост ВВП по итогам первого полугодия оценивается на уровне 0,7 % г/г.

Как и в 1 кв 2019 года, основной положительный вклад в прирост ВВП в апреле–июне внесли промышленные виды деятельности (в общей сложности 0,8 п.п.), в то время как вклады других базовых отраслей (торговля, строительство, транспорт) были околонулевыми. В целом такая ситуация свидетельствует о низком уровне совокупного спроса в экономике.

Наряду с экономической статистикой Росстата, слабость совокупного спроса в последние месяцы подтверждается следующими тенденциями:

1) Резкое замедление инфляции. По оценке Минэкономразвития России, темпы роста потребительских цен по состоянию на 15 июля снизились до 4,5 % г/г (по сравнению с мартовским пиком 5,3 % г/г).

2) Снижение числа вакансий на рынке труда. По данным портала HeadHunter, в июне число вакансий по отношению к соответствующему месяцу 2018 года сократилось на 7 %.

3) Падение объемов импорта при значительном реальном укреплении рубля. Импорт товаров из стран дальнего зарубежья в июне сократился на 6,5 % г/г, несмотря на укрепление реального эффективного курса рубля на 5,8 % в январе–июне текущего года.

В июне темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,7 % г/г (после 0,1 % г/г в мае). Основной вклад в улучшение динамики ВВП в июне по сравнению с предшествующим месяцем внесло ускорение роста промышленного производства (до 3,3 % г/г после 0,9 % г/г в мае).

В июне продолжилось замедление роста добычи полезных ископаемых (до 2,3 % г/г после 2,8 % г/г в мае). В условиях действия соглашения ОПЕК+ темп роста добычи нефти в июне сохранился на уровне предыдущего месяца (1,0 % г/г). Ухудшение динамики наблюдалось по естественному природному газу и углю. В то же время производство сжиженного природного газа продолжило расти двузначными темпами (58,2 % г/г в июне).

В июне рост выпуска обрабатывающих производств ускорился до 3,4 % г/г (после падения на 1,0 % г/г в мае). Негативное действие календарного фактора на динамику обрабатывающих отраслей в июне сохранилось, однако было менее выраженным, чем месяцем ранее (в июне и мае было соответственно на 1 и 2 рабочих дня меньше, чем в аналогичные месяцы 2018 года). Без учета календарного фактора рост обрабатывающей промышленности в июне, по оценке, составил 4,2 % г/г.

Ускорение роста обрабатывающей промышленности было обеспечено улучшением динамики металлургического производства (на 13,4 % г/г в июне) и машиностроения. После майского спада вернулся

<sup>5</sup> -Источник информации: МЭР РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru))

<sup>6</sup> Источник: <http://economy.gov.ru/>

к росту химический комплекс (3,1 % г/г в июне). Вместе с тем в июне продолжилось ухудшение динамики в таких основополагающих несырьевых отраслях, как пищевая промышленность (-1,9 % г/г), деревообработка (0,9 % г/г) и производство стройматериалов и другой неметаллической минеральной продукции (1,7% г/г).

В других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортном комплексе – в июне сохранялись низкие темпы роста. Розничный товароборот в июне, как и в мае, увеличился на 1,4 % г/г. Годовые темпы роста объема строительных работ в июне шестой месяц подряд сохранялись на околонулевом уровне. Рост грузооборота транспорта продолжил замедление – до 0,3 % г/г в июне после 0,9 % г/г в мае.

#### Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в июне сохранился на исторически минимальном уровне 4,6 % SA (с коррекцией на сезонность). По предварительным данным Росстата, численность безработных (с исключением сезонности) снизилась на 15,8 тыс. человек (-0,5 % м/м SA), в то время как численность занятого населения с исключением сезонного фактора в июне увеличилась на 131,0 тыс. человек (+0,2 % м/м SA) после трех месяцев отрицательной помесечной динамики. В результате численность рабочей силы в июне показала небольшой прирост по отношению к предыдущему месяцу, однако продолжила демонстрировать отрицательную динамику в годовом выражении.

Реальные заработные платы в мае и, по предварительной оценке, в июне продолжили демонстрировать позитивную динамику. Отчетные данные по заработным платам за май (1,6 % г/г) оказались ниже июньской оценки Росстата. При этом в июне, по предварительной оценке, рост заработных плат ускорился до 2,3 % г/г в реальном выражении, а в целом за 2 кв 2019 г рост показателя также составил 2,3 % г/г (по сравнению с 1,3 % г/г в 1 кв 2019 г).

Ускорение роста заработных плат во 2 кв 2019 г внесло положительный вклад в динамику реальных доходов населения, которые в апреле–июне, по предварительным данным, выросли на 0,5 % г/г после падения на 1,5 % г/г2 в 1 кв 2019 г. Снижение реальных располагаемых доходов во 2 кв 2019 г замедлилось до -0,2 % г/г по сравнению с -2,5 % г/г в январе–марте. При положительной динамике реальных заработных плат и социальных трансфертов остальные компоненты доходов (доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы), по оценке Минэкономразвития России, в реальном выражении снизились.

Негативный вклад в динамику реальных располагаемых доходов в апреле–июне, как и в 1 кв 2019 г, внес рост обязательных платежей, в первую очередь процентов, уплаченных по кредитам. Вклад данного компонента во 2 кв 2019 г, по оценке Минэкономразвития России, составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов населения без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г.

Таблица 7. Социально-экономическое развитие Москвы январь – июль 2019 г.

	Июль 2019 г.	Июль 2019 г. в % к июлю 2018 г.	Январь-июль 2019 г.	Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.	Справочно январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	х	91.7	х	106.5	115.7
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>2)</sup> , млрд. т-км	0.5	98.3	3.5	97.6	104.8
Оборот розничной торговли, млрд. рублей	397.6	100.3	2776.9	100.9	102.7
Объем платных услуг населению, млрд. рублей <sup>3)</sup>	168.4	92.3	1076.3	97.2	102.0
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США <sup>4)</sup>	20724.6	85.0	136016.0	93.5	127.6
в том числе:					
экспорт товаров	12709.6	82.5	87617.9	92.4	133.4
импорт товаров	8015.0	89.2	48398.1	95.4	118.1
Индекс потребительских цен	100.2	104.5	х	105.0	103.3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>	99.6	104.9	х	108.6	107.5
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника <sup>5)</sup>					
номинальная, рублей	96029.9 <sup>6)</sup>	111.6 <sup>7)</sup>	91420.1 <sup>8)</sup>	108.6 <sup>9)</sup>	113.4 <sup>10)</sup>
реальная	х	106.8 <sup>7)</sup>	х	103.4 <sup>9)</sup>	109.8 <sup>10)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	27.6	111.2	29.2	105.7	85.8 <sup>11)</sup>

1) 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".

2) Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

3) Оперативные данные за 2018 г. и январь-апрель 2019 г. уточнены на основании итоговых годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

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

5) Предварительные данные по чистым видам экономической деятельности.

6) По крупным, средним и малым предприятиям за июль 2019 г.

7) Июль 2019 г. в % к июлю 2018 г.

8) Январь-июль 2019 г.

9) Январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.

10) Январь-июль 2018 г. в % к январю-июлю 2017 г.

11) Июль 2018 г. в % к июлю 2017 г.

<sup>#)</sup> Данные по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июня и января-июня 2019 г. и 2018 г.

Источник: [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/news/rss/a86018804b198341a1a8fdfa6db43511](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/news/rss/a86018804b198341a1a8fdfa6db43511)

## 4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

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

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

По физическому статусу выделяют:

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

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

### **земельные участки**

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

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

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

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

**жилье (жилые здания и помещения):**

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

**коммерческая недвижимость:**

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

**промышленная недвижимость:**

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

**недвижимость социально-культурного назначения:**

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

**Вывод:** оцениваемое здание относится к сегменту коммерческой недвижимости, в частности к зданиям административного (офисного) назначения класса С (В-).

## 4.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ<sup>7</sup>

### ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КЛАССА С (В-) ПО ИТОГАМ I ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА<sup>8</sup>

**Характеристики офисной недвижимости класса «С» («В-») г. Москвы**

Класс «С» («В-») офисной недвижимости Москвы представлен в основном объектами, расположенными в старых постсоветских постройках, при возведении которых не учитывались все современные требования к офисной недвижимости, могут быть удалены от транспортных развязок, имеют коридорно-кабинетную или смешанную планировку и невысокое качество сервисных услуг (охрана, парковка, организация питания). Класс «С» имеет совершенно различные качественные характеристики – от подвального помещения в жилом доме, до офиса с ремонтом среднего качества и современными инженерными коммуникациями.

В Москве эксплуатируется свыше 23 млн кв. м помещений класса «С», что составляет около 55% объема офисного рынка столицы. Сегодня можно выделить несколько крупных анклавов, где сконцентрированы офисные помещения класса «С» («В-»): «Савеловская», «Дмитровская», «Ленинский проспект» (бывший завод им. Орджоникидзе), «Павелецкая», «Авиамоторная». Достаточно плотно офисы классов «С» («В-») расположены на юго-западе Москвы, в районе «Теплого Стана», «Калужской», на севере района «Алтуфьево», а также на востоке и юго-востоке Москвы. В этих районах существуют потенциально пригодные здания и территории категории «С» со стоимостью квадратного метра ниже, чем в центральных районах города.

**Текущие тенденции на офисном рынке класса «С» («В-»)**

В последние 5 лет в Москве наблюдается активное развитие транспортной инфраструктуры. Вблизи промышленных зон, куда работников раньше возил спецтранспорт, теперь открываются станции

<sup>7</sup> Источник: <https://zдание.info/2393/2421/news/13381>

<sup>8</sup> Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

метро, транспортно-пересадочные узлы, строятся многочисленные развязки. Например, в промзоне ЗИЛ, которая была полностью отдана под реорганизацию, строят три автомобильных и два пешеходных моста через Москву-реку, завершается строительство центральной магистрали ЗИЛа, которая свяжет станции метро, МЦК и ТТК, протяженность магистрали – 6,5 км, количество полос – от четырех до шести. Москва перестает быть похожа на индустриальный город, преобразовывается в мегаполис с функциональными зонами для работы, проживания, отдыха.

Аналитики отмечают дисбаланс спроса и предложения. Растущий спрос на офисы класса «С» («В-») со стороны малого и среднего бизнеса, который пытается минимизировать издержки на аренду офисов, не находит достаточное количество предложений. Дефицит предложений в данном сегменте связан в первую очередь с тем, что компании-владельцы недвижимости и компании-инвесторы проводят редевелопмент зданий/территорий под объекты современного качества и с новым функционалом (офисы класса «В+» («В»), жилые и торговые кварталы, апартаменты и т.п).

Арендные ставки на офисы класса «С» («В-»), имеющие удачное расположение, приближаются к ставкам более высококачественной недвижимости. В таких случаях наблюдается ситуация, когда собственник понимает, что для того, чтобы заполучить арендаторов, необходимо повысить классность объекта, проведя капитальный ремонт и улучшив инфраструктуру. В связи с этим происходит смещение класса «С» («В-») из центра Москвы в сторону окраин города и за МКАД.

### **Экономические зоны города**

Москву условно можно разделить на экономические зоны. Закономерно, что ставки аренды и цены на недвижимость уменьшаются по мере удаления от центра. В настоящем анализе рынка градация экономических зон проведена исходя из деления по административным округам Москвы, а также в зависимости от расположения относительно таких транспортных магистралей, как Садовое кольцо, Третье транспортное кольцо и МКАД.

Офисные объекты класса «С» («В-») в Москве имеют наибольшую концентрацию в районе Садового кольца (бывшие жилые особняки XIX века), в районе ТТК (бывшие научно-исследовательские институты и ведомственные здания). Увеличивается предложение на объекты, расположенные вблизи Московского Центрального кольца, в ответ на повышение спроса, связанного с улучшением транспортной доступности.

### **Предложение на офисном рынке класса «С» («В-»)**

Количество офисных объектов класса «С» («В-») в Москве постепенно сокращается, это связано со следующими факторами:

- промзоны, в которых расположена часть офисных объектов класса «С» («В-»), попадают под редевелопмент: на их месте возводят жилые комплексы, современные офисные здания и объекты инфраструктуры;
- собственники офисных объектов класса «С» («В-») проводят их реконструкцию, улучшают инфраструктуру, в следствие чего классность таких объектов повышается.

Прироста площадей в данном сегменте также не ожидается. Это объясняется тем, что затраты на возведение с нуля бизнес-центров классов «А», «В» и «С» почти сравнимы, в то время как арендные ставки в двух первых классах заметно выше, чем на офисы эконом-класса. При этом спрос на офисы класса «С» («В-») в условиях современной экономики остается на высоком уровне, так как офисы данного уровня являются наиболее доступным и бюджетным решением для бизнеса.

Крупнейшими офисными объектами класса «С» («В-»), выставленными на продажу в 2018-2019 г., являлись:

- Офисно-складской комплекс на Подъемной улице, 14, стр. 37, площадью 44 779 кв. м;
- Офисное здание на 2-й Бауманской улице, 9/23, общей площадью 17 225 кв. м;
- Офисное здание по адресу Балтийская улица, 15, общей площадью 15 006 кв. м.

Наиболее популярным для сдачи в аренду в I полугодии 2019 г. являлся Центральный административный округ Москвы (34%). Крупнейшими офисными объектами класса «С» («В-»), предложенными к аренде в I полугодии 2019 г., являлись:

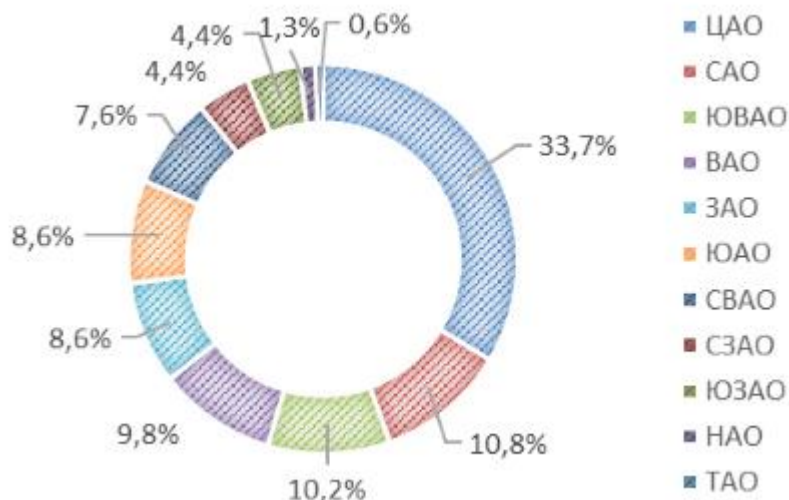
- Здание бизнес-центра на ул. Новорязанская, 8Ас1, общей площадью 12 621 кв. м.



- Офисное здание по адресу: 2-й Хорошевский проезд, 7, стр. 18, общей площадью 9 104 кв. м
- Офисное здание по адресу: Рочдельская улица, 15, общей площадью 8 400 кв. м.

Крупные площади в основном уже заняты, условия аренды регулируются в рабочем режиме и становятся более привлекательными для арендаторов. Предложение больших пространств этого класса для сдачи в аренду минимально (1%).

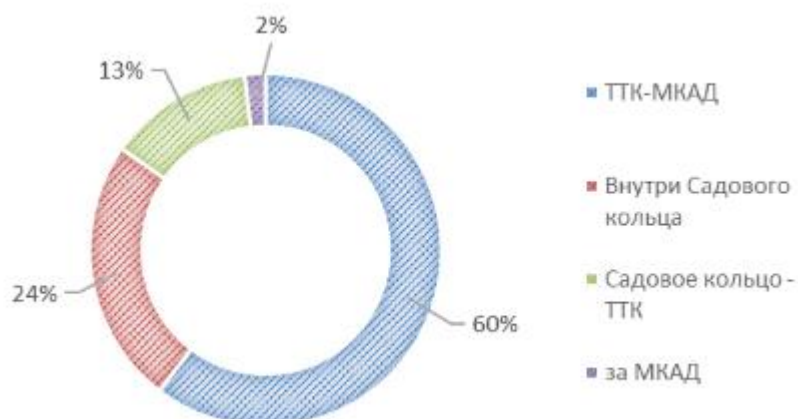
**Рисунок 2** Распределение количества предложений о продаже по округам



Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/13678>

В I полугодии 2019 года неизменным лидером по количеству предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса «С» («В-») остается ЦАО Москвы. Это объясняется престижностью округа и наилучшей транспортной доступностью, как в черте г. Москвы, так и для офисных работников, приезжающих на электричках из Подмоскovie. На втором месте по числу предложений – Северный округ. Юго-Восточный замыкает тройку лидеров.

**Рисунок 3** Распределение количества предложений о продаже по экономическим зонам

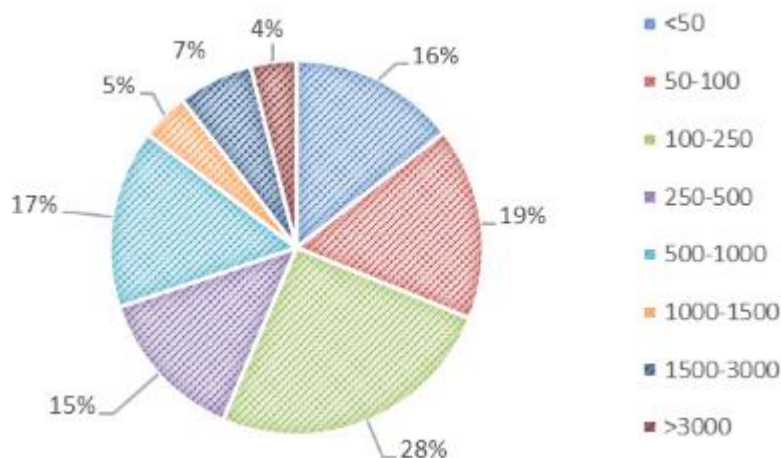


Источник: <https://zdanie.info/2393/2420/news/13678>

Относительно экономических зон, наибольшее количество предложений зафиксировано между ТТК и МКАД (60 % от общего количества предложений). На втором месте по количеству – объекты внутри Садового кольца (24%). Стоит отметить, что плотность предложений в этой зоне значительно выше, что вызвано ее меньшими размерами по сравнению с зоной ТТК-МКАД. В зоне между Садовым кольцом и ТТК расположены 13% предложений о продаже объектов офисной недвижимости класса «С» («В-»). Предложение о продаже таких офисов за МКАД незначительно, характер спроса обуславливает

использование нежилых зданий в данной зоне под производственно-складские цели. Транспортная доступность так же более удобна для производственных целей, чем для организации офиса.

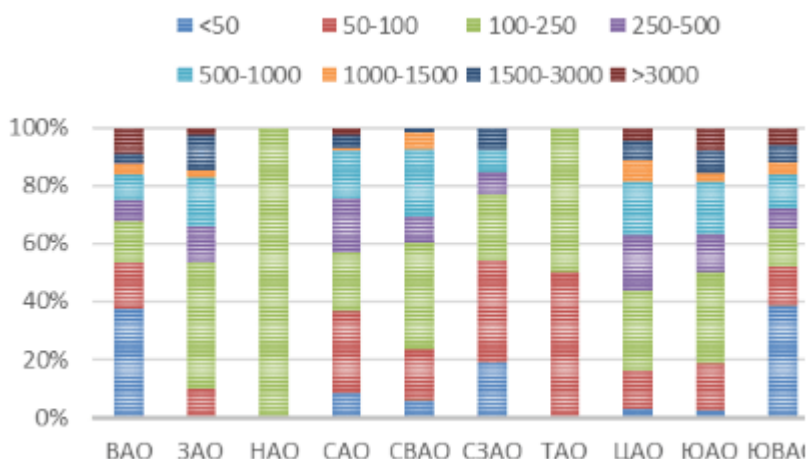
**Рисунок 4** Распределение количества предложений о продаже по площади



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Чаще всего выставляются на продажу офисные объекты площадью от 100 до 250 кв. м. Количество таких предложений составляет 28 % в общем количестве предложений о продаже в этом классе.

**Рисунок 5** Распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади в округах г. Москвы



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Распределение количества предложений о продаже по диапазонам площади различается по округам Москвы, но в целом преобладают объекты площадью 100-500 кв. м.

**Спрос на рынке продажи офисов класса С (В-)**

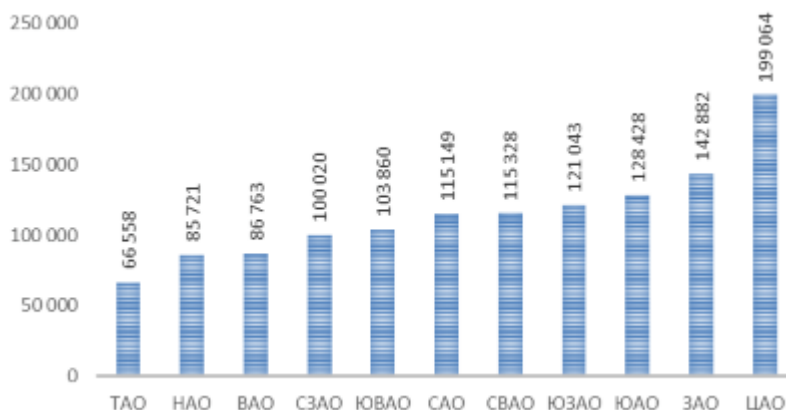
Наибольшим спросом при покупке офисной недвижимости класса С (В-) в г. Москве пользуются отдельно стоящие здания в Центральном административном округе. На спрос влияет состояние здания и возможность его реконструкции. Большим спросом пользуются объекты с наличием земельного участка, площадь которого достаточна для организации парковки для личных автомобилей сотрудников и клиентов.

**Коммерческие условия продажи офисов класса С (В-)**

Самым дорогим округом является ЦАО Москвы, средняя цена предложения в котором на офисные площади класса «С» («В-») составляет 199 064 рублей за кв. м. На втором месте по стоимости – Западный округ, в котором средняя цена продажи объектов офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 года составляла 142 882 рублей за кв. м. Несколько уступает ему по стоимости офисная недвижимость Южного округа – 128 428 рублей за кв. м. Самые бюджетные же предложения внутри МКАД располагались

в Северо-Западном и Восточном округах, средняя цена предложения в которых составляла 100 020 и 86 763 рублей за кв. м соответственно.

**Рисунок 6 Средняя цена предложения по округам, руб. за кв. м (с НДС)**



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

По мере удаления от центра цена города, продажи объектов данной офисной недвижимости уменьшаются. Так, внутри Садового кольца средняя цена продажи офисной недвижимости класса С (В-) в I полугодии 2019 год составляла 205 363 рублей за кв. м, между Садовым кольцом и ТТК 166 724 рублей за кв. м, между ТТК и МКАД – 107 817 рублей за кв. м, за МКАД – 86 326 рублей за кв. м. Что, несомненно, связано с престижностью и транспортной доступностью районов.

**Рисунок 7 Средняя цена предложения по экономическим зонам, руб. за кв. м (с НДС)**

Экономическая зона	Средневзвешенная цена по экономическим зонам, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	205 363
Между Садовым кольцом и ТТК	166 724
Между ТТК и МКАД	107 817
За МКАД	86 326

Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

### Предложение аренды на офисном рынке класса «С» («В-»)

Количество офисных объектов класса «С» («В-») в Москве постепенно сокращается, это связано со следующими факторами:

- промзоны, в которых расположена часть офисных объектов класса «С» («В-»), попадают под редевелопмент: на их месте возводят жилые комплексы, современные офисные здания и объекты инфраструктуры;
- собственники офисных объектов класса «С» («В-») проводят их реконструкцию, улучшают инфраструктуру, в следствие чего классность таких объектов повышается.

Прироста площадей в данном сегменте также не ожидается. Это объясняется тем, что затраты на возведение с нуля бизнес-центров классов «А», «В» и «С» почти сравнимы, в то время как арендные ставки в двух первых классах заметно выше, чем на офисы эконом-класса. При этом спрос на офисы класса «С» («В-») в условиях современной экономики остается на высоком уровне, так как офисы данного уровня являются наиболее доступным и бюджетным решением для бизнеса.

Крупнейшими офисными объектами класса «С» («В-»), выставленными на продажу в 2018-2019 г., являлись:

- Офисно-складской комплекс на Подъемной улице, 14, стр. 37, площадью 44 779 кв. м;

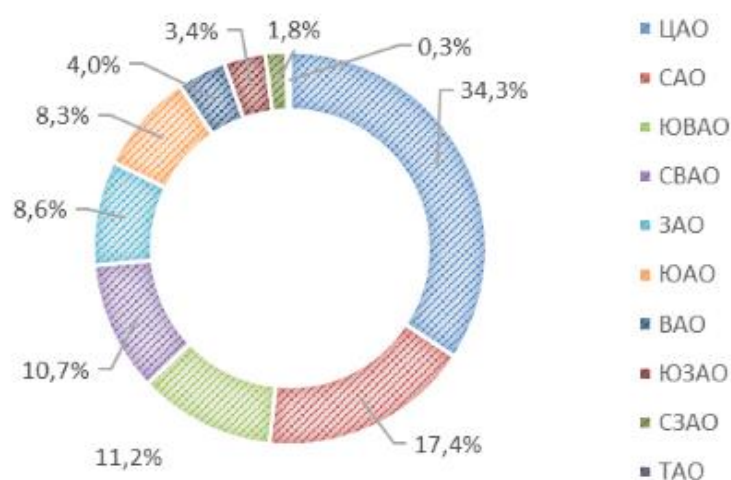
- Офисное здание на 2-й Бауманской улице, 9/23, общей площадью 17 225 кв. м;
- Офисное здание по адресу Балтийская улица, 15, общей площадью 15 006 кв. м.

Наиболее популярным для сдачи в аренду в I полугодии 2019 г. являлся Центральный административный округ Москвы (34%). Крупнейшими офисными объектами класса «С» («В-»), предложенными к аренде в I полугодии 2019 г., являлись:

- Здание бизнес-центра на ул. Новорязанская, 8Ас1, общей площадью 12 621 кв. м.
- Офисное здание по адресу: 2-й Хорошевский проезд, 7, стр. 18, общей площадью 9 104 кв. м
- Офисное здание по адресу: Рочдельская улица, 15, общей площадью 8 400 кв. м.

Крупные площади в основном уже заняты, условия аренды регулируются в рабочем режиме и становятся более привлекательными для арендаторов. Предложение больших пространств этого класса для сдачи в аренду минимально (1%).

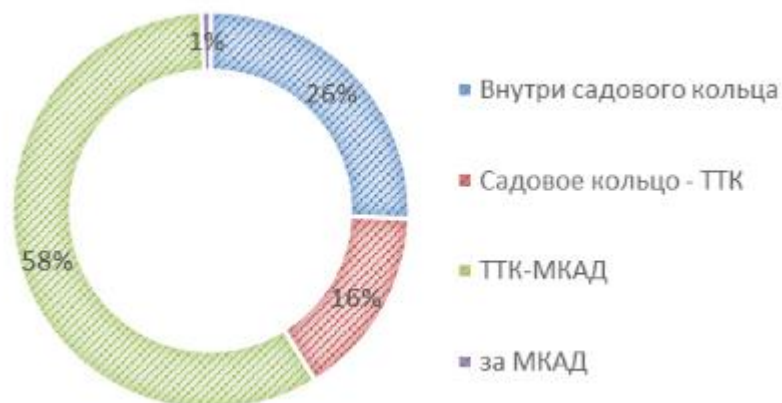
**Рисунок 8** Распределение количества предложений по аренде по округам



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

В I полугодии 2019 года наибольшее количество предложений об аренде отмечалось в Центральном округе (34,3% от всех предложений на рынке). Северный, Юго-Восточный и Северо-Восточный округа уступают по количеству предложений Центральному и занимают от 17,4% до 10,7% в общем количестве предложений.

**Рисунок 9** Распределение количества предложений по аренде по экономическим зонам

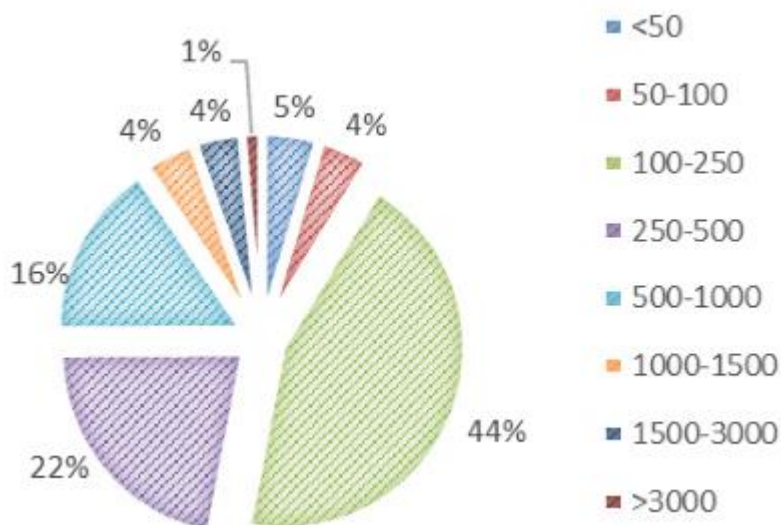


Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Рынок аренды офисной недвижимости класса С (В-) в основном сосредоточен между ТТК и МКАД. Вакансия в классе «С» («В-») находится на уровне 8,5%, типично самой низкой для среднего показателя

вакансии офисного рынка в целом, по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

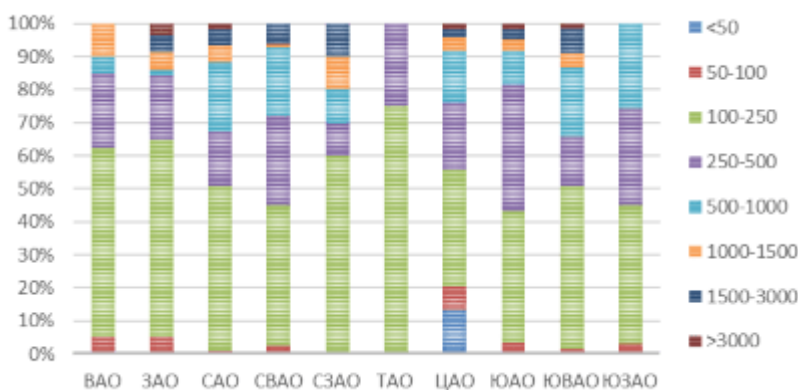
**Рисунок 10** Распределение количества предложений по аренде по площади



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Большинство предложений представляют собой предложения аренды помещений площадью 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности – офисные помещения площадью от 250 до 500 кв. м. Чуть меньшую долю в общем количестве составляют предложения в диапазоне площади от 500 до 1 000 кв. м. Относительно редкими в анализируемом сегменте являются предложения аренды больших площадей (свыше 3 000 кв. м), площади такого формата характерны для высококачественных офисных объектов.

**Рисунок 11** Распределение количества предложений по аренде по диапазонам площади в округах г. Москвы



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Те же тенденции просматриваются в разрезе округов. Наиболее востребованными являются объекты площадью 100-250 кв. м. На втором месте по распространенности – офисные помещения площадью от 250 до 500 кв. м.

### Спрос на рынке аренды офисов класса С (В-)

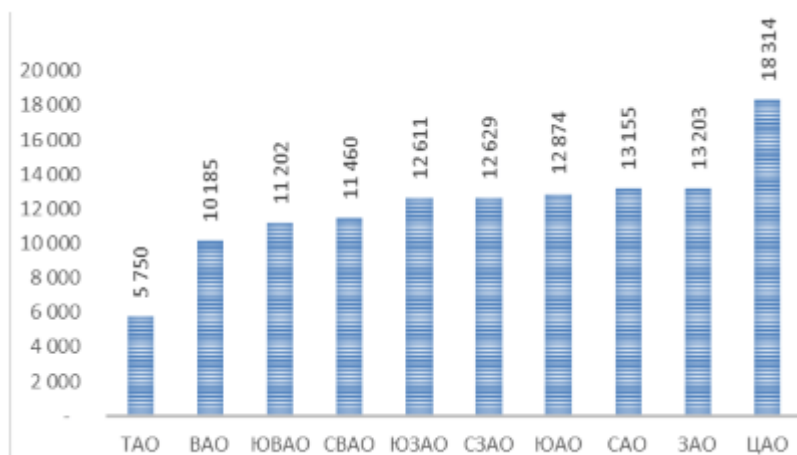
Спрос на аренду офисных объектов класса С (В-) по-прежнему остается высоким ввиду низких арендных ставок на объекты подобного рода, а также с учетом возможности более лояльного подхода к арендаторам. Среди арендаторов низкокачественных офисных объектов преобладают молодые компании, не имеющие большого бюджета для аренды помещений, на долю которых приходится почти половина объема поглощения. По мере роста бизнес-показателей, компании могут переезжать в более представительские офисы класса В+ и А. Обратная ротация происходит, когда компании, стремящиеся оптимизировать свои расходы ввиду не простой экономической ситуации в стране, переезжают из офисов класса В+ в более бюджетные офисы. Также наблюдается спрос со стороны арендаторов за счет их

перехода из одних объектов в другие на более выгодных коммерческих условиях, в том числе с сокращением занимаемого объема площадей.

### Коммерческие условия аренды офисов класса С (В-)

Ставки аренды в среднем уменьшаются по мере удаления от центра. Самый дорогой округ – Центральный. Аренда в Западном, Северном, Южном и Северо-Западном округах – примерно на одном уровне. Более низкие ставки аренды на Востоке и Юго-Востоке Москвы, что в целом соотносится с рейтингом районов по ценам предложений.

Рисунок 12 Средняя ставка аренды по округам, руб. за кв. м в год (с НДС)



Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

Рисунок 13 Средняя ставка аренды по экономическим зонам, руб. за кв. м в год (с НДС)

Экономическая зона	Средняя ставка аренды, руб./кв. м
Внутри Садового кольца	18 966
Между Садовым кольцом и ТТК	15 301
Между ТТК и МКАД	12 046
За МКАД	7 000

Источник: <https://zдание.info/2393/2420/news/13678>

### Прогнозы для рынка офисной недвижимости класса «С» («В-»)

В перспективе большой спрос на недорогие офисы приведет к тому, что арендные ставки вырастут и в тех районах столицы, которые пока не востребованы потенциальными арендаторами, предложение дешевых объектов сместиться в сторону МКАД.

Согласно планам по строительству улично-дорожной сети г. Москвы, начнется строительство северного дублера Кутузовского проспекта. Помимо этого, продолжится работа на таких объектах, как:

- Южный дублер Кутузовского проспекта;
- Балочный мост через канал имени Москвы;
- Улично-дорожная сеть на территории бывшей промзоны ЗИЛ;
- Улично-дорожная сеть в районе административно-делового центра (АДЦ) «Коммунарка».

Быстрыми темпами идет строительство новых станций метро. Открываются станции Малого Центрального Кольца, продлеваются линии на территорию Новой Москвы. Таким образом, транспортное сообщение будет улучшаться, а соответственно, будет увеличиваться спрос на офисную недвижимость, в том числе и класса С (В-), предложение которой, в свою очередь, будет сокращаться из-за реформации подобных объектов в класс «В+».

### Выводы применительно к рынку офисной недвижимости класса «С» («В-»)

Можно с уверенностью сказать, что кризис на рынке офисной и коммерческой недвижимости Москвы подходит к концу. При этом потенциальные покупатели и инвесторы приобретают офисную недвижимость класса С (В-) под редевелопмент более обдуманно, просчитывая все возможные риски проектов.

Вакансия в классе С (В-) по-прежнему остается самой низкой по причине низких арендных ставок, возможности заключения более лояльных договоров аренды, а также улучшения транспортной доступности подобных объектов.

Цены продажи офисных объектов класса «С» («В-») варьируются от 66 558 руб. за кв. м в ТАО, до 199 064 руб. за кв. м в ЦАО Москвы (с учетом НДС).

Арендные ставки на офисы класса «С» («В-») варьируются от 5 750 руб. за кв. м в год в ТАО, до 18 314 руб. за кв. м в год в ЦАО Москвы (с учетом НДС, операционных расходов и без учета коммунальных платежей).

#### 4.3.1. АНАЛИЗ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Данный раздел содержит анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка. Фактические данные о сделках/предложениях отбирались из массива предложений на основании, определенных выше ценообразующих факторов.

Таблица 8. Предложения по продаже зданий класса С (В-)

№ п/п	Объект	Площадь, кв. м	Адрес	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв. м/руб.	Источник
1	Нежилое здание	5 144,00	г. Москва, ул. Угрешская, д. 35, стр. 1	300 000 000,00	58 320,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217238151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/217238151/</a>
2	Нежилое здание	6 239,00	г. Москва, ул. Тихая, д. 24	500 000 000,00	80 141,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211212279/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211212279/</a>
3	Нежилое здание	6 532,00	г. Москва, ул. Мурановская, д. 5	342 000 000,00	52 358,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200914756/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200914756/</a>
4	Нежилое здание	6 370,00	г. Москва, ул. Речников, д. 15, корп. 1	475 000 000,00	74 568,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211506750/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211506750/</a>
5	Нежилое здание	11 437,00	г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 44, стр. 2	490 000 000,00	42 843,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207995010/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207995010/</a>
6	Нежилое здание	7 150,30	г. Москва, ул. Подъемная, д. 14, стр. 37	300 000 000,00	41 956,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217814093/">https://www.cian.ru/sale/commercial/217814093/</a>
7	Нежилое здание	5 805,50	г. Москва, ул. Щербаковская, д. 53, корп. 17	495 000 000,00	85 264,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209089778/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209089778/</a>
8	Нежилое здание	14 117,60	г. Москва, ул. Щербаковская, д. 53, корп. 2	700 000 000,00	49 583,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206259127/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206259127/</a>
9	Нежилое здание	7 927,00	г. Москва, ул. Волная, д. 35	600 000 000,00	75 691,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/218248509/">https://www.cian.ru/sale/commercial/218248509/</a>
10	Нежилое здание	5 460,00	г. Москва, Алтуфьевское шоссе, д. 35, стр. 1	299 000 000,00	54 762,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200547699/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200547699/</a>
11	Нежилое здание	6 514,00	г. Москва, Научный проезд, д. 10	364 000 000,00	55 880,00	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/205771732/">https://www.cian.ru/sale/commercial/205771732/</a>
	<i>Минимум</i>	<i>5 144,00</i>			<i>41 956,00</i>	
	<i>Максимум</i>	<i>14 117,60</i>			<i>85 264,00</i>	
	<i>Среднее</i>	<i>7 517,85</i>			<i>62 303,00</i>	

Источник: анализ рынка

Исходя из представленных на указанных ресурсах данных, с учетом наиболее типичных предложений, Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи нежилых зданий класса С(В-),

сходных с оцениваемыми по основным параметрам (качество, местоположение) в г. Москва составляет от 41 956 до 85 264 руб. за 1 кв. м. в год (среднее значение 62 303 руб./кв. м/год) без учета скидки на торг, и других корректировок на ценообразующие факторы.



## 4.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОЦЕНИВАЕМОМУ ОБЪЕКТУ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 4.4.1. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Кризисная экономическая ситуация в России сохраняется, и по прогнозам аналитиков сохранится еще не менее 2-х лет. Ситуация определяется несколькими группами факторов: резкое ухудшение внешних условий развития, усиление санкций, глубокое падение цен на нефть, эффект падения экономической активности в России в связи с цепными эффектами падения спроса.

Все это ведет к неизбежному резкому падению инвестиционных вложений, активности в большинстве регионов и отраслей, общему снижению показателей личного потребления, торговли, загрузки транспорта. При этом российский спад развивается на фоне роста в США, начала подъема в ЕС, относительного замедления в Китае и спада в Бразилии.

Как уже отмечалось выше, рынок коммерческой недвижимости испытывает, в первую очередь недостаток инвестирования (вплоть до прекращения его во многих регионах) и снижения спроса на объекты, в том числе уже введенные в эксплуатацию. Это ведет к приостановке и «заморозке» многих проектов и некоторому снижению цен на данном сегменте рынка.

### 4.4.2. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рамках настоящего отчета в процессе анализа рынка были определены основные ценообразующие факторы формирования стоимости коммерческой недвижимости. На основании ценообразующих факторов определяются элементы сравнения и единицы сравнения, которые в дальнейших расчетах корректируются в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.

Основными ценообразующими факторами при оценке объектов недвижимости являются<sup>9</sup>:

- Передаваемые имущественные права.
- Условия финансирования и платежа сделки.
- Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).
- Время продажи.
- Местоположение.
- Физические характеристики.
- Уровень внутренней отделки

**Передаваемые имущественные права.** Наличие тех или иных различий в правах на земельный участок или объект недвижимости между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом сравнения (право долгосрочной аренды, право собственности) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи. Необходимо учитывать набор прав на оцениваемый объект недвижимости и аналогичные объекты сравнения.

<sup>9</sup> Источник информации: Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.; Оценка стоимости имущества: учеб. пособие / О.М.Ванданимаева, П.В.Дронов, Н.Н.Ивлиева (и др.); под ред. И.В.Косоруковой. — М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. (Университетская серия)

**Условия финансирования и платежа сделки.** При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется. Необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене сделок с нетипичными условиями финансирования.

**Особые условия продажи (обстоятельства совершения сделки).** Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены.

**Время продажи.** Один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

**Торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 9. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисные объекты (г. Москва)	10,0%	7,1%	12,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 285, табл. 170

**Местоположение.** Необходимый элемент сравнения сопоставимых продаж, поскольку оказывает существенное воздействие на стоимость оцениваемого объекта. Идентичные объекты недвижимости, расположенные в центре города и окраине, имеют зачастую разницу в стоимости. Данный фактор учитывается при выборе аналогов и по этому фактору вносятся корректировки.

**Состояние объекта.** Состояние внутренней отделки помещений сильно влияет на итоговую рыночную стоимость. Очевидно, что помещения со стандартным ремонтом будут стоить значительно дороже тех, в которых требуется косметический ремонт или помещений без отделки. Влияние состояния нежилых помещений представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 10. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки (продажа)

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,92	0,79	0,64
требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
отделка "люкс"	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 143, стр. 244)

**Площадь помещений.** Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Влияние расположения нежилых помещений внутри здания, представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости, 2018 г.» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 11. Формула зависимости цены от площади (продажа)

Наименование коэффициента	Среднее значение
Зависимость удельной цены от площади офисно-торгового объекта	$Y=1,5458x-0,097$

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости», 2018 г. под ред. Л.А. Лейфера, том 2 (рис. 50, стр. 189)

#### **4.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

По оценке экспертов, далее представлены основные тенденции и прогнозы в сегменте офисной недвижимости г. Москвы:

- Оценщик сделал вывод, что исследуемый рынок продажи нежилых зданий, класса С(В-), сходных с оцениваемыми по основным параметрам (качество, местоположение) в г. Москва составляет от 41 956 до 85 264 руб. за 1 кв. м. в год (среднее значение 62 303 руб./кв. м/год) без учета скидки на торг, и других корректировок на ценообразующие факторы;
- Ценообразующие факторы – тип объектов недвижимости, назначение, площадь, местоположение, состояние отделки.

# 5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

## 5.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с п.11 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В соответствии с п. 24 Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке требования к проведению оценки» утвержденных приказом Минэкономразвития России N 297 от 20 мая 2015 г., «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Каждый из трех подходов предопределяет использование при оценке внутренне присущих ему методов. Возможность и целесообразность применения тех или иных методов и подходов зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и возможных действий потенциальных участников сделки, достаточности и достоверности исходной информации.

При определении рыночной стоимости Оценщик руководствуется результатами анализа НЭИ для выбора подходов и методов оценки Объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

**Сравнительный подход.** Согласно определению, приведенному ФСО-1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки 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 совершенных сделок, так и цены предложений. 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 объекта оценки.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В соответствии с ФСО-1 ст.13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Оценщик провел анализ предложений о продаже нежилых зданий класса С(В-) на территории г. Москвы и выявил достаточное количество предложений. Таким образом, в рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки будет рассчитываться в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

**Затратный подход.** Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

На основании п.23в ФСО №7 «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». К оценке представлено нежилое здание класса С(В-), предложений по продаже подобных объектов на территории г. Москва, достаточно для применения сравнительного и доходного подходов, и отказа от затратного. Также следует отметить, что у оценщика отсутствуют точные данные об износе оцениваемого здания, применение же допущений, в данном случае может значительным образом исказить результаты производимых расчетов и негативно отразиться на итоговой рыночной стоимости.

**Доходный подход.** Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Анализ рынка показал, что на рынке есть достаточно информации для применения доходного подхода.

**Вывод:** на основании проведенного анализа и располагая всей необходимой информацией для определения рыночной стоимости оцениваемого здания, Оценщик счел возможным использовать сравнительный и доходный подходы к оценке.

### 5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В рамках сравнительного подхода применялся метод сравнения продаж. Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону справедливой стоимости исследуемого объекта.

#### **Описание объектов-аналогов**

Объекты-аналоги отбирались по принципу наибольшего соответствия оцениваемому объекту по ценообразующим параметрам, определенным в разделе настоящего отчета «Анализ рынка». Данные факторы представлены ниже:

- Возможность торга.
- Местоположение.
- Расположение относительно красной линии.
- Наличие отдельного входа.
- Этаж.
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние.

В качестве единицы сравнения при оценке объектов недвижимости обычно принимается показатель стоимости продажи (предложения) объекта, единицы площади (1 кв. м.) сопоставимых объектов недвижимости. Для дальнейших расчетов в качестве единицы сравнения принята стоимость 1 кв. м.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения справедливой стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже.

Таблица 12. Информация о подобранных объектах-аналогах<sup>10</sup>

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Объект недвижимости	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Класс здания	С (В-)	С (В-)	С (В-)	С (В-)
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	г. Москва, ул. Окская, д. 13	г. Москва, ул. Угрешская, д. 35, стр. 1	г. Москва, ул. Тихая, д. 24	г. Москва, ул. Мурановская, д. 5
Метро	Рязанский проспект	Дубровка	Люблино	Бибирево
Площадь, кв. м	11 071,7	5 144,0	6 239,0	6 532,0
Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Среднее	Среднее
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Цена предложения, руб.	-	300 000 000	500 000 000	342 000 000
Торг, %	-	-12,90%	-12,90%	-12,90%
Цена предложения, руб. с учетом торга,	-	261 300 000	435 500 000	297 882 000
Стоимость земельного участка <sup>11</sup> , руб.	-	65 325 000	108 875 000	74 470 500
Стоимость без учета земельного участка, руб.	-	195 975 000	326 625 000	223 411 500
Стоимость без учета земельного участка, руб./кв. м с НДС	-	38 098	52 352	34 203
Дата предложения	17.09.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/217238151/">https://www.cian.ru/sale/commercial/217238151/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/211212279/">https://www.cian.ru/sale/commercial/211212279/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/200914756/">https://www.cian.ru/sale/commercial/200914756/</a>
Контакт	-	8-916-172-20-56	8-925-514-67-30	8-915-160-15-62

Источник: анализ рынка

<sup>10</sup> Все технико-экономические показатели, указанные в данной таблице, могут различаться с показателями, указанными в объявлении о продаже объектов-аналогов. Несовпадение данных обусловлено уточнением информации в процессе телефонных переговоров с представителями собственников.

<sup>11</sup> Стоимость земельных участков у объектов-аналогов определена в соответствии с информацией, указанной в Справочнике Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, стр. 148, табл. 80. Согласно информации, представленной в Справочнике, доля, приходящаяся на стоимость земельного участка, в стоимости единого объекта недвижимости, на территории г. Москва в среднем составляет 25% в интервале от 17 до 34%. К расчетам принимается среднее значение указанного интервала 25%.

### Обоснование вносимых поправок

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из объектов-аналогов.

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left( \frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1 \right) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{II}$  – размер корректировки;

$C_{OO}$  – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта оценки;

$C_{OA}$  – расчетное значение коэффициента поправки для Объекта-аналога.

При расчете рыночной стоимости оцениваемого объекта в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

**Корректировка на объем передаваемых прав.** По набору передаваемых прав объект оценки с объектами-аналогами не различаются между собой, поскольку во всех случаях передаются право собственности.

**Корректировка на условия финансирования.** В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек.

**Корректировка на дату предложения.** Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки, поэтому корректировки не вводились, т.к. цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

**Корректировка на условия продажи.** Все объекты-аналоги были представлены на открытый рынок в форме публичной оферты, их продажа не является вынужденной. Следовательно, по данному фактору корректировка не применяется.

**Корректировка на торг.** Корректировка на торг учитывает, насколько цена предложения отличается от реальной цены сделки.

Таблица 13. Влияние фактора торга

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Офисные объекты (г. Москва)	10,0%	7,1%	12,9%

Источник: Справочник Оценщика недвижимости-2018, под. ред. Л. А. Лейфера, *Офисно-торговая недвижимость, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода*, стр. 285, табл. 170

К расчетам принимается среднее максимальное интервала -12,9% ввиду состояния, местоположения и масштабы оцениваемого здания.

**Корректировка на местоположение.** Местоположение объекта недвижимости чаще всего является определяющим фактором, влияющим на его стоимость.

Для определения корректировки на местоположение, Оценщик использует данные о стоимости офисной недвижимости на станциях метрополитена наиболее близких к оцениваемому зданию и объектам-аналога. При отсутствии аналитических данных на ближайшей станции метрополитена, для расчетов используется следующая по удаленности от зданий станция.

Таблица 14. Корректировка на местоположение

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Метро	Рязанский проспект	Дубровка	Люблино	Бибирево
Средняя стоимость, руб./кв. м <sup>12</sup>	117 461,00	101 209,00	93 823,00	97 578,00
Корректировка, %		16,06%	25,19%	20,38%

Источник: Расчет Оценщика

**Корректировка на состояние внутренней отделки объекта.** Данная корректировка учитывает внутреннее состояние оцениваемых помещений и объектов-аналогов.

<sup>12</sup> Источник: <https://msk.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-ofisov/#form2>



Таблица 15. Корректирующие коэффициенты различия в уровне отделки

Цены офисно-торговых объектов	Аналог			
	без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
без отделки	1	0,92	0,79	0,64
требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
среднее состояние	1,27	1,16	1	0,81
отделка "люкс" (улучшенное)	1,56	1,43	1,23	1

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, 2018 г. (Табл. 143, стр. 244)

Расчет корректировки представлен ниже:

Таблица 16. Расчет корректировки на состояние внутренней отделки

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доля площадей в среднем состоянии, %	21,87%	0,00%	100,00%	100,00%
Доля площадей в состоянии, требующем ремонта, %	78,13%	100,00%	0,00%	0,00%
Отношение стоимости помещений, требующих ремонта, к помещениям в среднем состоянии	0,79	0,79	0,79	0,79
Коэффициент корректировки	0,84	0,79	1,00	1,00
Корректировка, %		5,81%	-16,41%	-16,41%

Источник: расчет Оценщика

**Корректировка на состояние здания.** Корректировка по данному параметру не применялась, так как оцениваемое здание, как и объекты-аналоги находится в удовлетворительном состоянии.

**Корректировка на общую площадь.** Как правило, большие по размеру объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Влияние фактора площади представлено в «Справочнике Оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость» под ред. Л.А. Лейфера, (рис. 50, стр. 189). Расчет корректировки представлен ниже.

Таблица 17. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв. м	11 071,70	5 144,00	6 239,00	6 532,00
Зависимость стоимости от площади	$Y=1,5458x-0,097$			
Коэффициент корректировки	0,63	0,67	0,66	0,66
Корректировка, %		-7,17%	-5,41%	-4,99%

Источник: расчет Оценщика

Для выведения итоговой величины стоимости были скорректированы значения аналогов и выведена средневзвешенная величина, на основе весовых коэффициентов, присвоенных аналогам в зависимости от общей величины корректировки удельной стоимости аналога. Расчет производился таким образом, что аналогу, по которому проведена максимальная суммарная корректировка, присваивался наименьший вес.

Расчет коэффициента вариации для выборки, состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

$\sigma$ - стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м аналогов;

C<sub>ср</sub>- среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше или равно 30%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной. Полученное значение не превышает 22,5% что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Ниже приведен расчет стоимости оцениваемого здания.

Таблица 18. Расчет рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./кв. м/год		38 098	52 352	34 203
Условия финансирования		Собственные средства	Собственные средства	Собственные средства
Корректировка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		38 098	52 352	34 203
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		38 098	52 352	34 203
Дата оценки	17.09.2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка на изменение цен		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб.		38 098	52 352	34 203
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на передаваемые права		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		38 098	52 352	34 203
Назначение	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Корректировка на разрешенное использование		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		38 098	52 352	34 203
Торг	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		38 098	52 352	34 203
Местоположение	г. Москва, ул. Окская, д. 13	г. Москва, ул. Угрешская, д. 35, стр. 1	г. Москва, ул. Тихая, д. 24	г. Москва, ул. Мурановская, д. 5
Метро	Рязанский проспект	Дубровка	Люблино	Бибирево
Корректировка на местоположение		16,06%	25,19%	20,38%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		44 215	65 542	41 172
Состояние отделки	Требуется ремонт	Требуется ремонт	Среднее	Среднее
Корректировка на состояние отделки		5,81%	-16,41%	-16,41%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		46 787	54 789	34 417
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка на состояние здания		0,00%	0,00%	0,00%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		46 787	54 789	34 417
Площадь, кв. м	11 071,70	5 144,00	6 239,00	6 532,00
Корректировка на площадь		-7,17%	-5,41%	-4,99%
Цена после внесения вышеуказанной корректировки, руб./кв. м		43 434	51 824	32 700
Цена после внесения поправок, руб./кв. м		43 434	51 824	32 700

Внесение поправок	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент вариации ряда	22,5%			
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС	43 000			
Рыночная стоимость, руб. с НДС	476 083 000			
Рыночная стоимость, руб. с НДС с ЗУ <sup>13</sup>	634 777 000			

Источник: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составила, с учетом НДС, округленно:

**634 777 000 (Шестьсот тридцать четыре миллиона семьсот семьдесят семь тысяч) руб.**

<sup>13</sup> Стоимость с учетом стоимости земельного участка определена в соответствии с информацией, указанной в Справочнике Оценщика недвижимости-2018, под ред. Л. А. Лейфера, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода, стр. 148, табл. 80. Согласно информации, представленной в Справочнике, доля, приходящаяся на стоимость земельного участка, в стоимости единого объекта недвижимости, на территории г. Москва в среднем составляет 25% в интервале от 17 до 34%. К расчетам принимается среднее значение указанного интервала 25%.

## 5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с п. 23 ФСО-7 при применении доходного подхода оценщик учитывает следующее:

- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом 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. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- 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.

Принимая во внимание тот факт, что на оцениваемое здание заключен долгосрочный договор аренды, сроком на 20 лет<sup>14</sup>, Оценщиком было принято решение об использовании метода дисконтирования денежных потоков.

### **Определение величины арендной платы**

Потенциальный валовой доход – определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

В рамках настоящей оценки, для расчета потенциального валового дохода была использована ставка аренды, указанная в Договоре аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г.

Согласно указанному договору, стоимость аренды оцениваемого здания составляет 655 руб./кв. м/месяц или 7 860 руб./кв. м/год. Данная ставка включает в себя НДС, и не включает эксплуатационные и коммунальные расходы.

Для применения указанной ставки аренды к расчетам, необходимо определить соответствие уровня данной цены рыночным данным.

Согласно данным указанным в разделе «Анализ рынка» п. 4.3 настоящего Отчета средняя арендная ставка за офисные помещения класса С(В-) на территории юго-восточного округа г. Москвы, составляет – 11 202 руб./кв. м/год с НДС и ЭР.

Согласно информации, представленной в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24 под ред. Е.Е. Яскевич, уровень эксплуатационных расходов для помещений класса С (В-) в г. Москва составляет – 2 840 руб./кв. м/год.

Таким образом, средний показатель арендной ставки на территории юго-восточного округа г. Москвы, без учета эксплуатационных расходов составляет – 8 362 руб./кв. м/год (11 202 – 2 840), что выше ставки указанной в Договоре аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. на 6,39%.

Расхождение в стоимости может быть вызвано общим масштабом оцениваемого здания, наличием в составе здания значительных площадей, не подлежащих аренде отдельно, сроком аренды (20 лет), а также волатильностью рынка аренды офисной недвижимости г. Москвы.

Таким образом, основываясь на проведенном анализе, Оценщик пришел к выводу о соответствии ставки аренды в Договоре аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. среднерыночным данным и корректности применения данной ставки для определения рыночной стоимости оцениваемого здания.

<sup>14</sup> Копия договора аренды оцениваемого здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. находится в приложении к настоящему Отчету.

## Расчет методом дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках с учетом степени риска, связанного с использованием объекта. В этом случае стоимость недвижимости определяется как сумма текущих стоимостей будущих доходов путем отдельного дисконтирования каждого из периодических потоков дохода и спрогнозированной будущей стоимости недвижимости, за которую она может быть продана в конце периода владения. При этих расчетах используется ставка дисконтирования – соответствующая ставка дохода на капитал, называемая нормой прибыли или нормой отдачи.

Метод позволяет учитывать текущую стоимость денежных потоков, которые могут произвольно изменяться и иметь различный уровень риска. Общая модель метода дисконтирования денежных потоков:

$$PV = \frac{I_1}{1+Y} + \frac{I_2}{(1+Y)^2} + \frac{I_3}{(1+Y)^3} + \dots + \frac{I_n}{(1+Y)^n}, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость,

n – число периодов;

I<sub>n</sub> – чистый операционный доход n периода;

Y – ставка дисконтирования.

Сокращенно эту модель можно представить в следующем виде:

$$PV = \sum_{i=q}^n \frac{NOI_i}{(1+Y)^i} + \frac{FV_n}{(1+Y)^{n-1}}$$

или

$$PV = \sum_{i=1}^n I_i \times F4(n, Y), \text{ где}$$

FV – цена перепродажи объекта в конце периода владения (реверсия);

n – период владения;

i – год прогнозного периода;

NOI<sub>n</sub> – чистый операционный доход n периода;

F4 (n, Y) – текущая стоимость единицы (четвертая функция сложного процента) для n периода при ставке дисконтирования Y.

То есть текущая стоимость недвижимости в соответствии с методом дисконтирования денежных потоков определяется как сумма текущих стоимостей доходов за каждый период владения и реверсии.

Для определения стоимости реверсии используется модель Гордона, которая выражается в следующей формуле:

$$FV_{\text{term}} = \frac{CF_{\text{term}}}{r - g}, \text{ где}$$

FV<sub>term</sub> – ожидаемая (будущая) стоимость в постпрогнозный период;

CF<sub>term</sub> – денежный поток доходов постпрогнозного (остаточного) периода;

r – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные (условно постоянные) темпы роста денежного потока в остаточном периоде.

В результате, стоимость реверсии в конце прогнозного периода рассчитывается как капитализированный денежный поток (чистый операционный доход) первого постпрогнозного года.

Ставка дисконтирования иначе называется нормой отдачи на инвестиции. Она характеризует эффективность капиталовложений, учитывает весь совокупный доход (доход на инвестиции и доход от изменения стоимости актива), приводит в соответствие по факторам времени и риска первоначальные инвестиции и реализуемый экономический эффект. Если анализируется чистый операционный доход от эксплуатации, то применяется ставка дисконтирования, учитывающая ставку дохода и ставку процента.

Потоки дохода прогнозируются на основании тщательного анализа текущего состояния рынка недвижимости и тенденций его изменения. При этом предполагаемые расходы на реконструкцию или модернизацию должны вычитаться из потоков дохода соответствующего периода.

Выбор ставки дисконтирования основан на анализе доступных альтернативных вариантов инвестиций с сопоставимым уровнем риска, т.е. анализируется альтернативная стоимость капитала. Этот метод требует учета и анализа показателей дохода и капитала за весь инвестиционный период.

Преимущества метода дисконтирования денежных потоков:

- учитывает динамику рынка;
- применим в условиях нестабильного рынка;
- учитывает неравномерную структуру доходов и расходов;
- применим для объектов, находящихся на стадии строительства или реконструкции.

Для расчета денежного потока необходимо рассчитать чистый операционный доход за  $i$  период и вычесть из него величину затрат на ремонтные работы за  $i$  период. Чистый операционный доход рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов. Действительный валовой доход рассчитывается как потенциальный валовой доход с учетом реальной загрузки и потерь от неплатежей.

### **Обоснование длительности прогнозного периода**

При анализе дисконтированных денежных потоков составляется прогноз на определенный период времени, который может отразить любые изменения в финансовых потоках и тем самым учесть множество факторов, влияющих на эти потоки. Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать ожидаемые доходы до момента достижения их стабильных показателей роста или неизменности денежного потока.

В рамках настоящей оценки, для определения рыночной стоимости, Оценщик использует Договор аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. Срок действия договора – 20 лет.

Таким образом, прогнозный период составляет 20 периодов с даты оценки до 19 июня 2039 г. При этом первый прогнозный период соответствует сроку с 17 сентября 2019 г. до 31 декабря 2016 г., начиная со второго прогнозного периода шаг модели составляет 1 год, последний прогнозный период соответствует сроку с 01 января 2039 года до даты окончания договора аренды – 19 июня 2039 года. После 19 июня 2039 г. наступает постпрогнозный период.

### **Обоснование изменения стоимости**

В теории оценки долгосрочные темпы роста денежного потока определяются долгосрочными темпами потребления продукции отрасли, а также долгосрочными темпами инфляции. Долгосрочные темпы роста денежного потока в постпрогнозный период определены в размере среднего значения инфляции за 2019-2025 гг. в соответствии с «Консенсус-прогнозом Института «Центр развития»»<sup>15</sup>.

Таблица 19. Прогноз инфляции 2019-2039 г.

Наименование показателя	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025..2039 <sup>16</sup>	ППП
Годовая инфляция	-	4,0%	4,0%	4,0%	4,1%	3,9%	3,8%	3,8%

Источник: Институт «Центр развития»

### **Определение величины арендной платы**

Потенциальный валовый доход определяет валовые поступления, которые были бы сразу получены, если бы все имеющиеся в наличии арендные площади были сданы в аренду, и арендаторы выплатили бы всю сумму арендной платы. Это максимальный доход, который может получить собственник от данного объекта недвижимости.

В качестве ставки арендной платы Оценщиком принята удельная величина арендной платы, указанная в Договоре аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. Согласно указанному договору, стоимость аренды оцениваемого здания составляет 655 руб./кв. м/месяц или 7 860 руб./кв. м/год.

На основании п. 7.8 Договора аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. «Арендная плата по Договору может изменяться не ранее истечения 2 (двух) лет с даты проведения последней оценки рыночной стоимости арендной платы на основании нового отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного независимым оценщиком».

<sup>15</sup> Источник: <https://dcenter.hse.ru/prog2>

<sup>16</sup> Ввиду отсутствия дальнейших прогнозов, Оценщик основывается на допущения о равномерной инфляции в период с 2025 года по 2039 годы, а также в постпрогножном периоде

Таким образом, в расчетах, Оценщик, основываясь на данном пункте договора, моделирует ситуацию, в рамках которой арендная плата будет изменяться 1 раз в 2 года, на уровень инфляции.

#### **Потенциальный валовой доход**

Учитывая тот факт, что датой оценки является – 17 сентября 2019 года, а датой окончания срока аренды – 19 июня 2039 года, необходимо скорректировать потенциальный валовой доход в 2019 и 2039 годах, на оставшуюся долю года.

Период с даты оценки до 31 декабря 2019 года (включительно) составляет – 105 дней или 0,29 в доле от длины года, принимаемой за 1 (единицу).

Период с 01 января 2039 года до 19 июня 2039 года (включительно) составляет – 169 дней или 0,46 в доле от длины года, принимаемой за 1 (единицу).

Таким образом, потенциальный валовой доход в первый и последний прогнозные периоды будет скорректирован на долю года соответствующую поступлению дохода.

#### **Определение коэффициента загрузки помещений**

Обычно потери от неполной загрузки выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Однако, это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам.

В рамках текущей оценки, расчет стоимости производится на основании данных указанных в Договоре аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г., согласно которому к аренде передается все здание, площадью 11 071,7 кв. м.

Таким образом, уровень загрузки оцениваемого здания составит 100%.

#### **Действительный валовой доход**

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального валового дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой Объекта оценки.

#### **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из действительного валового дохода операционных расходов и затрат на ремонт) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

В данном Отчете величина операционных расходов определялась информации, представленной в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24 под ред. Е.Е. Яскевич. Уровень операционных расходов для помещений класса С (В-) в г. Москва составляет – 4 340 руб./кв. м/год.

На основании п. 7.5 Договора аренды здания №А-01-2019/3760 от 19 июня 2019 г. Арендатор возмещает Арендодателю эксплуатационные и коммунальные расходы. На основании приведенного пункта, уровень операционных расходов, представленных в сборнике необходимо скорректировать на уровень эксплуатационных и коммунальных платежей.

Согласно информации, представленной в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24 под ред. Е.Е. Яскевич, уровень эксплуатационных расходов для помещений класса С (В-) в г. Москва составляет – 2 840 руб./кв. м/год.

Таким образом, уровень операционных расходов Арендодателя на дату оценки составит 1 500 руб./кв. м/год (4 340 – 2 840). В дальнейших периодах величина операционных затрат Арендодателя увеличивается ежегодно на величину инфляции, без привязки к увеличению (отсутствию увеличения) арендной ставки.

#### **Определение ставки дисконтирования**

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

1. обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
2. окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).



Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Коэффициент капитализации определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Л.А. Лейфер, 2018 г., Офисно-торговая недвижимость, Доходный подход, стр. 84, табл. 38. Согласно информации, указанной в Справочнике, размер коэффициента капитализации для объектов сходных с оцениваемым зданием находится в интервале 11,1-12,2%.

Уровень коэффициента принят на максимальном уровне, на основании того, что при исследованиях данных для одного города, как правило указывается интервал возможных значений, в рамках которого, наименьшее значение соответствует центральным районам города, наибольшее значение – его окраинам.

Принимая во внимание расположение оцениваемого объекта – ул. Окская, д. 13 (промзона на значительном удалении от центра, приближенно к МКАД), уровень коэффициента капитализации принят в размере – 12,2%.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1. ставки дохода на капитал (ставка доходности инвестиций), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретным объектом недвижимости;
2. нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов.

Норма возврата капитала показывает годовую величину возмещения средств, вложенных в объект недвижимости в том случае, если по каким-либо причинам прогнозируется потеря этих средств (полностью или частично) в период владения недвижимостью. Для возврата первоначальных инвестиций часть чистого операционного дохода откладывается в фонд возмещения для рекапитализации.

Существуют три способа расчета нормы возврата капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), его иногда называют аннуитетным методом;
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В рамках настоящей оценки величина нормы возврата капитала определена по методу Ринга. Этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями. Годовая норма возврата капитала рассчитывается путем деления 100% стоимости актива на остающийся срок полезной жизни, т. е. это величина, обратная сроку службы актива. Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения:

$$R_{н.в.} = \frac{1}{T_{ост.}}, \text{ где:}$$

$R_{н.в.}$  – норма возврата капитала;

$T_{ост.}$  – остаточный срок службы объекта.

Остаточный срок службы объекта определен в соответствии с остаточным сроком службы здания. Оценщик определил остаточный срок службы объекта на уровне 61 год (100 (нормативный срок службы аналогичных зданий<sup>17</sup>) – 39 (срок фактической жизни на дату оценки<sup>18</sup>) = 61).

Таким образом, норма возврата капитала составляет:  $1/61=0,0164=1,64\%$ .

Ставка дисконтирования для прогнозного периода определена как разность между ставкой капитализации и нормой возврата капитала и составила:  $12,2\%-1,64\%=10,56\%$ .

17 Источник: <https://statietl.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/275-srok-sluzhby-zdan>

18 Срок фактической жизни оцениваемого объекта определен на основании данных Выписки из Технического паспорта на здание №3048/12 от 2.12.2008 г. от 27.06.2019 года (Копия указанной Выписки находится в приложении к настоящему Отчету)

### Расчет стоимости реверсии

Стоимость актива равна сумме дисконтированных денежных потоков за период прогноза и стоимости в постпрогнозный период.

Стоимость объекта в постпрогнозный период определена по формуле:

$$V_{term} = \frac{ЧОД_{ппп}}{R_{кап.}}, \text{ где:}$$

ЧОД<sub>ппп</sub> – чистый операционный доход первого постпрогнозного периода;

R<sub>кап.</sub> – ставка капитализации<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> При расчетах, Оценщик основывается на допущении о продаже здания в постпрогножном периоде. Основываясь на данном факте, Оценщик рассчитывает рыночную стоимость продажи здания в постпрогножном периоде методом прямой капитализации

Таблица 20. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (начало)

Наименование показателя	период 1	период 2	период 3	период 4	период 5	период 6	период 7	период 8	период 9	период 10
Годовая инфляция	-	0,04	0,04	0,04	0,041	0,39	0,038	0,038	0,038	0,038
Индекс инфляции	1	1,04	1,04	1,04	1,041	1,39	1,038	1,038	1,038	1,038
Арендная ставка, руб./кв. м/год	7 860	7 860	8 200	8 200	8 500	8 500	8 800	8 800	9 100	9 100
Арендопригодная площадь, кв. м	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7
Потенциальный годовой доход, руб.	25 236 833	87 023 562	90 787 940	90 787 940	94 109 450	94 109 450	97 430 960	97 430 960	100 752 470	100 752 470
Недозагрузка, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Действительный валовой доход, руб.	25 236 833	87 023 562	90 787 940	90 787 940	94 109 450	94 109 450	97 430 960	97 430 960	100 752 470	100 752 470
Операционные расходы, руб.	4 816 190	17 271 852	17 962 726	18 681 235	19 447 166	27 031 560	28 058 760	29 124 993	30 231 742	31 380 549
Чистый операционный доход, руб.	20 420 643	69 751 710	72 825 214	72 106 705	74 662 284	67 077 890	69 372 200	68 305 967	70 520 728	69 371 921
Ставка дисконтирования	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%
Ставка капитализации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Доля периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фактор дисконтирования	1	0,904480887	0,818085675	0,739942858	0,669264172	0,605336652	0,547515433	0,495217244	0,447914532	0,405130134
Текущая стоимость денежного потока, руб.	20 421 000	63 089 000	59 577 000	53 355 000	49 969 000	40 605 000	37 982 000	33 826 000	31 587 000	28 105 000

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 21. Расчёт рыночной стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода (окончание)

Наименование показателя	период 11	период 12	период 13	период 14	период 15	период 16	период 17	период 18	период 19	период 20	ППП
Годовая инфляция	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038	0,038
Индекс инфляции	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038	1,038
Арендная ставка, руб./кв. м/год	9 400	9 400	9 800	9 800	10 200	10 200	10 600	10 600	11 000	11 000	11 400
Арендопригодная площадь, кв. м	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7	11071,7
Потенциальный годовой доход, руб.	104 073 980	104 073 980	108 502 660	108 502 660	112 931 340	112 931 340	117 360 020	117 360 020	121 788 700	121 788 700	126 217 380
Недозагрузка, руб.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Действительный валовой доход, руб.	104 073 980	104 073 980	108 502 660	108 502 660	112 931 340	112 931 340	117 360 020	117 360 020	121 788 700	121 788 700	126 217 380
Операционные расходы, руб.	32 573 009	33 810 784	35 095 593	36 429 226	37 813 537	39 250 451	40 741 968	42 290 163	43 897 189	20 960 030	21 756 511
Чистый операционный доход, руб.	71 500 971	70 263 196	73 407 067	72 073 434	75 117 803	73 680 889	76 618 052	75 069 857	77 891 511	35 062 772	104 460 869
Ставка дисконтирования	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	10,56%	-
Ставка капитализации	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,20%
Стоимость реверсии, руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	856 237 000
Период	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	-
Фактор дисконтирования	0,366432463	0,331431159	0,299773149	0,271139084	0,245240119	0,221815	0,200627428	0,181463674	0,164130425	0,148452833	0,148452833
Текущая стоимость денежного потока, руб.	26 200 000	23 287 000	22 005 000	19 542 000	18 422 000	16 344 000	15 372 000	13 622 000	12 784 000	5 205 000	15 508 000
Рыночная стоимость, руб. с НДС	606 807 000										

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого здания, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на 17 сентября 2019 года составила округленно: **606 807 000 (Шестьсот шесть миллионов восьмьсот семь тысяч) руб.**

## 5.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Затратный подход использует затраты на замещение в качестве базы, из которой затем вычитаются суммы, отражающие потерю в стоимости в результате физического износа, функционального и экономического устаревания. Согласно методологии затратного подхода, максимальная стоимость собственности для осведомленного покупателя – это величина, требуемая в настоящее время на производство или приобретение на открытом рынке новой собственности эквивалентной полезности. Поскольку оцениваемая собственность, как правило, бывает не новой, то стоимость воспроизводства должна быть уменьшена, чтобы отразить потерю в стоимости в результате физического, функционального и внешнего износов, приписываемых собственности на дату оценки.

В нашем случае затратный подход состоит из следующих этапов:

1. Определение затрат на воспроизводство или замещение;
2. Определение суммарной величины накопленного износа (физического, функционального, экономического);
3. Определение рыночной стоимости объекта путем вычитания из затрат на замещение величины накопленного износа.

При определении затрат на замещение учитываются все затраты, включая затраты на транспортировку, такелажные работы, монтаж, запуск в эксплуатацию.

В состав затрат на замещение входят:

1. Затраты на замещение объекта или отпускная цена завода – изготовителя, в том числе:
  - прямые затраты (сырье, материалы и энергия, инструмент, заработная плата производственного персонала и т.п.);
  - целевые сбытовые и управленческие расходы, косвенные затраты по оплате труда;
  - прибыль производства;
  - налоги, акцизы.
2. Транспортные расходы по доставке оборудования к месту использования, включая погрузку и разгрузку;
3. Стоимость такелажных работ;
4. Стоимость монтажа и сборки, включая сооружение фундамента, подсоединение к коммуникациям;
5. Косвенные расходы и гонорары, платежи и налоги.

**Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:**

- Определение затрат на замещение;
- Определение потерь стоимости в результате физического износа;
- Определение потерь стоимости в результате функционального устаревания;
- Определение потерь стоимости в результате экономического устаревания;
- Уменьшение затрат на замещение на сумму совокупного износа.

В зависимости от характеристик Объекта оценки и объема исходной информации о нем применяют различные методы определения затрат на замещение, то есть различные методы затратного подхода.

Методы затратного подхода можно разделить на 2 группы:

**Методы, основанные на способах прямого определения затрат,** применяются для оценки стоимости специальных и специализированных машин и оборудования. К ним относятся:

- *метод поэлементного расчета затрат*, который заключается в суммировании отдельных элементов Объекта оценки, затрат на их приобретение, транспортировку и сборку с учетом прибыли;
- *метод анализа и индексации имеющихся калькуляций*, который заключается в определении стоимости путем индексирования статей затрат, входящих в калькуляцию, по экономическим элементам (затрат на материалы, комплектующие

изделия, зарплату рабочих и косвенные расходы), приводя их тем самым к современному уровню цен;

- *метод укрупненного расчета себестоимости*, который заключается в определении стоимости путем расчета полной себестоимости изготовления по укрупненным нормативам производственных затрат с учетом рентабельности производства.

**Методы, основанные на способах косвенного определения затрат**, применяются для оценки стоимости универсальных машин и оборудования, а также специализированного оборудования, изготовленного на базе универсального. К ним относятся:

- *Метод замещения или аналого-параметрический метод*, который основан на принципе замещения и заключается в подборе объектов, аналогичных оцениваемому по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных стоимостей и технико-экономических характеристик объектов – аналогов рассчитывать стоимость оцениваемого объекта;
- *Индексный метод (по трендам изменения цен)*;
- *Метод удельных ценовых показателей*, заключается в расчете стоимости на основе удельных показателей, т. е. цены, приходящейся на единицу главного параметра (производительности, мощности и т.д.), массы или объема.

На основании факта отсутствия у Оценщика данных для применения методов сравнительного подхода<sup>20</sup>, в рамках настоящей оценки, применяется метод индексации, который наиболее точно учитывает все факторы, влияющие на стоимость оцениваемых объектов.

#### **Индексный метод (по трендам изменения цен)**

Индекс (тренд) цен получают путем анализа изменения (колебания) себестоимости цены с течением времени. Тренды никогда не применяются к стоимостям. Индекс изменения цен определяется по формуле:

$$K_i = C_i / C_{\text{баз}},$$

где:

$K_i$  - индекс (тренд) изменения цен;

$C_i$  – цена объекта текущего года;

$C_{\text{баз}}$  - цена объекта базового года.

В общем виде стоимость на основе индексного метода определяется по формуле:

$$C = C \times (K_{\text{мо}}/K_{\text{ми}}),$$

где:

$C$  – искомая стоимость Объекта оценки;

$C$  – цена известная цена объекта;

$K_{\text{мо}}$  – индекс изменения цен текущего года (момент оценки);

$K_{\text{ми}}$  – индекс изменения цен известного года (года изготовления или года покупки).

#### **Расчет стоимости индексным методом**

Индексный метод основан на индексации фактической стоимости приобретения (первоначальной стоимости) отдельных объектов с применением индексов изменения стоимости (индексы цен производителей).

Индексы для пересчета стоимости в текущий уровень цен Объекта оценки определяются и рассчитываются по соответствующему региону, исходя из периодов осуществления затрат и приобретение объектов, а также результатов предшествующих переоценок. Коэффициенты пересчета цен для основных средств в данной работе определены на основании статистических данных.

В процессе расчета коэффициентов приведения первоначальной стоимости к текущему уровню цен были использованы:

- данные, предоставленные Заказчиком – стоимость приобретения (контракт);
- индекс цен производителей зоны Евро по данным сайта<sup>21</sup>

<sup>20</sup> Отсутствует информация о составных частях оцениваемых объектов (для системы пожарной сигнализации, системы видеонаблюдения, кондиционеры, лифты и т.д.)

<sup>21</sup> Источник: <https://tradingeconomics.com/italy/producer-prices>

Расчет затрат на замещение велся путем умножения первоначальной стоимости Объекта оценки на соответствующие коэффициенты пересчета цен по формуле:

$$СЗВ_{2019} = БС \times K_{д.оц} \times K,$$

где:

**СЗВ<sub>2019</sub>** – текущая стоимость затрат на замещение оцениваемого имущества на дату оценки;

**БС** - базовая стоимость (стоимость приобретения по контракту<sup>22</sup>);

**K<sub>д.оц.</sub>** - коэффициент пересчета цен к текущему уровню (на дату оценки). Данный коэффициент рассчитывается на основании индексов цен производителей, исходя из зоны индексирования. Под зоной индексирования подразумевается место (страна) производства Объекта оценки. Оцениваемое имущество было произведено в Германии и России, поэтому для данных объектов рассчитывались индексы Германии и России.

**K** – коэффициент, учитывающий изменение курса валюты на дату оценки (в зависимости от страны изготовителя Объекта оценки) по отношению к рублю.

Таблица 22. Индексы цен зоны Евро

Период	Индекс периода	Индекс перехода
Индекс на дату оценки	104,6	1
Индекс на май 2019	105	0,9960
Индекс на середину 2018	103,7	1,0090
Индекс на середину 2017	100,1	1,0450
Индекс на середину 2016	97,8	1,0700
Индекс на середину 2015	100,8	1,0380
Индекс на середину 2014	103	1,0160
Индекс на середину 2013	104	1,0060
Индекс на середину 2012	103,8	1,0080
Индекс на середину 2010	96,4	1,0850
Индекс на середину 2008	99,8	1,0480
Индекс на середину 2007	92,6	1,1300
Индекс на середину 2006	90,8	1,1520

Источник: <https://tradingeconomics.com/euro-area/producer-prices>

Текущая стоимость затрат на замещение оцениваемого имущества на дату оценки рассчитывается умножением базовой стоимости (первоначальной балансовой стоимости) на коэффициент пересчета цен к текущему уровню (на дату оценки) (K д.оц.). Данный коэффициент рассчитывается на основании индексов цен производителей, исходя из зоны индексирования. Под зоной индексирования подразумевается место (страна) производства Объекта оценки. Оцениваемое имущество представляет собой импортные агрегаты, поэтому для данных объектов рассчитывались индексы Зоны Евро.

Расчет затрат на замещение приведен ниже по тексту.

Таблица 23. Расчет затрат на замещение

№ п/п	Наименование	Инв. Номер	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость, руб.	Индекс перехода на дату оценки	Стоимость затрат на замещение, без учета износа, руб.
1	Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	10006	29.09.2006	6 345,77	1,152	7 310,33
2	Лифт пассажирский 1	1012	30.04.2017	832 539,41	1,045	870 003,68
3	Лифт пассажирский 2	1013	30.04.2017	832 539,41	1,045	870 003,68
4	Лифт пассажирский 3	1021	20.12.2008	1 044 995,76	1,048	1 095 155,56
5	Лифт пассажирский 4	1022	20.12.2008	1 044 995,77	1,048	1 095 155,57
6	Шлагбаум	10032	17.03.2008	38 618,65	1,048	40 472,35
7	Кондиционер IGC	000000153	31.03.2016	101 652,53	1,07	108 768,21
8	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	000000104	10.08.2012	48 873,67	1,008	49 264,66

<sup>22</sup> Копии контрактов на приобретения оборудования находятся в приложении к настоящему Отчету

№ п/п	Наименование	Инв. Номер	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость, руб.	Индекс перехода на дату оценки	Стоимость затрат на замещение, без учета износа, руб.
9	Кондиционер Danham Buch ODC-48H	000000097	31.03.2012	137 745,98	1,008	138 847,95
10	Сплит-система RAS-18LH1/RAC18LH1 Hitachi	000000100	05.05.2012	60 312,25	1,008	60 794,75
11	Кондиционер KENTATSU	000000101	10.08.2012	28 594,84	1,008	28 823,60
12	Система вентилирования и кондиционирования адм. помещений	000000102	10.08.2012	3 616 143,29	1,008	3 645 072,44
13	Система вентилирования и кондиционирования тех. помещений	000000103	10.08.2012	664 723,34	1,008	670 041,13
14	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	000000105	10.08.2012	48 873,67	1,008	49 264,66
15	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	000000106	10.08.2012	48 873,67	1,008	49 264,66
16	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000107	17.08.2012	440 690,00	1,008	444 215,52
17	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000108	08.11.2012	684 840,00	1,008	690 318,72
18	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000139	29.10.2014	106 249,20	1,006	106 886,70
19	Кондиционер IGC	000000147	11.11.2014	65 847,46	1,006	66 242,54
20	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000148	28.04.2015	159 226,42	1,038	165 277,02
21	Кондиционер IUM-24H IGC	000000151	16.11.2015	96 245,76	1,038	99 903,10
22	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000154	13.04.2016	126 348,61	1,07	135 193,01
23	Кондиционер IGC	000000155	22.04.2016	130 500,00	1,07	139 635,00
24	Кондиционер IGC	000000156	17.06.2016	130 500,00	1,07	139 635,00
25	Кондиционер IGC	000000157	19.09.2016	71 949,15	1,07	76 985,59
26	Кондиционер IGC	000000158	15.06.2016	182 202,00	1,07	194 956,14
27	Система контроля и управления доступом	000000159	25.04.2018	54 581,56	1,009	55 072,79
28	Кондиционер IGC	000000160	16.08.2018	41 864,41	1,009	42 241,19
29	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000165	17.05.2019	195 769,74	0,996	194 986,66
30	Система видеонаблюдения	1100	22.05.2006	174 781,81	1,152	201 348,65
31	Цифровой регистратор	1043	10.12.2010	25 000,00	1,085	27 125,00
32	Мини мойка Fair H 140	10019	24.04.2007	10 127,12	1,13	11 443,65

№ п/п	Наименование	Инв. Номер	Дата принятия к учету	Балансовая стоимость, руб.	Индекс перехода на дату оценки	Стоимость затрат на замещение, без учета износа, руб.
33	Снегоуборщик TORO 38597 B&S 8л.с. Самоходный	000000113	05.07.2013	44 546,61	1,006	44 813,89

Источник: Расчет Оценщика

### Определение величины накопленного износа.

Износ – это уменьшение стоимости объекта, обусловленное различными причинами. Понятие «износ», используемое в оценочной деятельности, необходимо отличать от понятия «амортизация», применяемого в бухгалтерском учете. Амортизация в бухгалтерском учете – это процесс распределения первоначальных затрат, связанных с приобретением объекта, на весь срок его службы без определения его текущей стоимости. В оценочной деятельности износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости объекта.

В теории оценки выделяются три вида износа:

**Физический износ** – есть потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

**Функциональное (моральное) устаревание** – есть потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Он может проявляться в недостатке (излишке) производственных мощностей, неадекватности, конструкционной избыточности, избытке переменных производственных затрат.

**Внешние (экономические) устаревание** – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин: таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения. А также ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; кроме того, правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

### Расчет физического износа.

Метод экспертизы состояния заключается в оценке физического износа с использованием шкалы экспертных оценок, представленной ниже:

Таблица 24. Экспертные оценки физического износа<sup>23</sup>

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	"Почти новое" здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	"Почти новый объект", в отличном состоянии. Возможны лишь приработочные отказы.	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	Безотказно работающий объект, после недолгой эксплуатации, без выявленных дефектов и неисправностей.	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	Объект с небольшими дефектами эксплуатации, которые не ограничивают его работоспособность. Объект после капитального ремонта, в хорошем состоянии.	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например -	Объект в удовлетворительном состоянии. Могут быть некоторые ограничения в выборе режимов работы, устраняемые при межремонтном обслуживании или текущем ремонте.	от 30 до 50

<sup>23</sup> Источник: [https://sudact.ru/law/prikaz-rosstata-ot-03072013-n-258-ob/svedeniia-o-sdelkakh-s-osnovnymi/ukazaniia-po-zapolneniiu-formy-federalnogo\\_2/tab/](https://sudact.ru/law/prikaz-rosstata-ot-03072013-n-258-ob/svedeniia-o-sdelkakh-s-osnovnymi/ukazaniia-po-zapolneniiu-formy-federalnogo_2/tab/)



Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Характеристика технического состояния машин, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря	Примерная степень фактического износа, %
	замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)		
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	При работе объекта наблюдаются отказы, для ликвидации которых требуются внеплановые ремонты. Есть ограничения на выбор режимов работы и максимальные нагрузки.	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	Объект работает с частыми отказами, негодно к применению по основному назначению в существующем виде, требует капитального ремонта, модернизации или ликвидации.	От 75 до 100

Источник: Приказ Росстата от 03.07.2013 N 258 (ред. от 01.04.2014) Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов [https://sudact.ru/law/prikaz-rosstata-ot-03072013-n-258-ob/svedeniia-o-sdelkakh-s-osnovnymi/ukazaniia-po-zapolneniiu-formy-federalnogo\\_2/tab/](https://sudact.ru/law/prikaz-rosstata-ot-03072013-n-258-ob/svedeniia-o-sdelkakh-s-osnovnymi/ukazaniia-po-zapolneniiu-formy-federalnogo_2/tab/)

Принимая во внимание данные документации, результаты переговоров с представителем Заказчика, а также шкалу экспертных оценок, состоянию оцениваемых объектов можно присвоить следующую величину физического износа:

Таблица 25. Физический износ объектов кратно году производства

Год выпуска	Состояние	Физический износ, %
2019	Очень хорошее	10%
2018	Хорошее	15%
2017	Удовлетворительное	40%
2016	Удовлетворительное	40%
2015	Удовлетворительное	40%
2014	Удовлетворительное	40%
2013	Удовлетворительное	50%
2012	Удовлетворительное	50%
2010	Удовлетворительное	50%
2008	Удовлетворительное	50%
2007	Удовлетворительное	50%
2006	Удовлетворительное	50%

Источник: Анализ Оценщика

### Расчет функционального устаревания

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный (моральный) износ – есть потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Под влиянием научно-технического прогресса, изменением вкуса и требований потребителей быстро дешевеют, т. е. затраты на приобретение идентичной техники на текущий момент по сравнению с первоначальными будут меньше. Поэтому для машин и оборудования необходимо учесть влияние морального (функционального) устаревания.

Авторы статьи «Функциональное устаревание машин и оборудования», (прямой источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/funkcionalnyj\\_iznos\\_mashin\\_i\\_oborudovanija/0-650](http://dom-khv.ucoz.ru/index/funkcionalnyj_iznos_mashin_i_oborudovanija/0-650)), Анатолий Ковалев, д.э.н., профессор, член Экспертного совета СМАО, зав. кафедрой производственного менеджмента, МГТУ «Станкин» и Василий Игонин, старший преподаватель, Финансовый университет при Правительстве РФ, провели исследование по определению функционального устаревания и пришли к выводу, что решение задачи определения функционального устаревания следует искать, опираясь на статистические методы исследования.

Рисунок 14. Коэффициент морального устаревания в зависимости от хронологического возраста

Уравнение логистической кривой имеет следующий вид:

$$K_{\text{фy}} = 0,22 / \exp(3,04 - 1,09t) + 1, \text{ где}$$

t – хронологический возраст объекта в годах.

Коэффициент детерминации R2 = 0,9, т.е. довольно высокий.

Источник: [http://dom-khv.ucoz.ru/index/funkcionalnyj\\_iznos\\_mashin\\_i\\_oborudovanija/0-650](http://dom-khv.ucoz.ru/index/funkcionalnyj_iznos_mashin_i_oborudovanija/0-650)

Таким образом, размер функционального выглядит следующим образом:

Таблица 26. Функциональное устаревание кратно году производства

Год выпуска	Хронологический возраст, лет	Функциональное устаревание, %
2019	0	1,00
2018	1	3,00
2017	2	7,00
2016	3	12,00
2015	4	17,00
2014	5	20,00
2013	6	21,00
2012	7	22,00
2010	9	22,00
2008	11	22,00
2007	12	22,00
2006	13	22,00

Источник: Расчет Оценщика

#### Расчет внешнего устаревания

Внешний (экономический) износ (устаревание) – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Внешнее устаревание у оцениваемого оборудования не выявлено.

#### Расчет общей величины накопленного износа

Величина общего накопленного износа здания определяется по формуле:

$$И_{\text{общ.}} = 1 - (1 - И_{\text{физ.}}) * (1 - И_{\text{функц.}}) * (1 - И_{\text{вн.}}), \text{ где}$$

Ифиз.- физический износ, %

Ифункц.- функциональный износ, %

Ивн.- внешний износ, %

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода приведен в таблице ниже:

Таблица 27. Итоговый расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода

№ п/п	Наименование	Инв. Номер	Стоимость затрат на замещение, без учета износа, руб.	Физический износ, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Накопленный износ, %	Стоимость затрат на замещение, с учетом износа, руб.
1	Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	10006	7 310,33	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	3 000,00
2	Лифт пассажирский 1	1012	870 003,68	40,00%	0,00%	7,00%	44,20%	485 000,00
3	Лифт пассажирский 2	1013	870 003,68	40,00%	0,00%	7,00%	44,20%	485 000,00
4	Лифт пассажирский 3	1021	1 095 155,56	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	427 000,00
5	Лифт пассажирский 4	1022	1 095 155,57	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	427 000,00
6	Шлагбаум	10032	40 472,35	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	16 000,00
7	Кондиционер IGC	000000153	108 768,21	40,00%	0,00%	12,00%	47,20%	57 000,00
8	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	000000104	49 264,66	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	19 000,00
9	Кондиционер Danham Buch ODC-48H	000000097	138 847,95	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	54 000,00
10	Сплит-система RAS-18LN1/RAC18LN1 Hitachi	000000100	60 794,75	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	24 000,00
11	Кондиционер KENTATSU	000000101	28 823,60	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	11 000,00
12	Система вентиляции и кондиционирования адм. помещений	000000102	3 645 072,44	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	1 422 000,00
13	Система вентиляции и кондиционирования тех. помещений	000000103	670 041,13	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	261 000,00
14	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	000000105	49 264,66	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	19 000,00
15	Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	000000106	49 264,66	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	19 000,00
16	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000107	444 215,52	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	173 000,00
17	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000108	690 318,72	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	269 000,00
18	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000139	106 886,70	40,00%	0,00%	20,00%	52,00%	51 000,00
19	Кондиционер IGC	000000147	66 242,54	40,00%	0,00%	20,00%	52,00%	32 000,00
20	Система пожарной сигнализации, оповещения и	000000148	165 277,02	40,00%	0,00%	17,00%	50,20%	82 000,00

№ п/п	Наименование	Инв. Номер	Стоимость затрат на замещение, без учета износа, руб.	Физический износ, %	Внешнее (экономическое) устаревание, %	Функциональное устаревание, %	Накопленный износ, %	Стоимость затрат на замещение, с учетом износа, руб.
	управления эвакуацией людей при пожаре							
21	Кондиционер IUM-24H IGC	000000151	99 903,10	40,00%	0,00%	17,00%	50,20%	50 000,00
	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре							
22	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000154	135 193,01	40,00%	0,00%	12,00%	47,20%	71 000,00
23	Кондиционер IGC	000000155	139 635,00	40,00%	0,00%	12,00%	47,20%	74 000,00
24	Кондиционер IGC	000000156	139 635,00	40,00%	0,00%	12,00%	47,20%	74 000,00
25	Кондиционер IGC	000000157	76 985,59	40,00%	0,00%	12,00%	47,20%	41 000,00
26	Кондиционер IGC	000000158	194 956,14	40,00%	0,00%	12,00%	47,20%	103 000,00
	Система контроля и управления доступом							
27	Система контроля и управления доступом	000000159	55 072,79	15,00%	0,00%	3,00%	17,55%	45 000,00
28	Кондиционер IGC	000000160	42 241,19	15,00%	0,00%	3,00%	17,55%	35 000,00
	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре							
29	Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	000000165	194 986,66	10,00%	0,00%	1,00%	10,90%	174 000,00
	Система видеонаблюдения							
30	Система видеонаблюдения	1100	201 348,65	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	79 000,00
31	Цифровой регистратор	1043	27 125,00	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	11 000,00
32	Мини мойка Fair H 140	10019	11 443,65	50,00%	0,00%	22,00%	61,00%	4 000,00
	Снегоуборщик							
33	Снегоуборщик TORO 38597 B&S 8л.с. Самоходный	000000113	44 813,89	50,00%	0,00%	21,00%	60,50%	18 000,00
							ИТОГО	5 115 000,00

Источник: Расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, полученная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составила, без учета НДС, округленно:

**5 115 000(Пять миллионов сто пятнадцать тысяч) руб.**

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

Для определения стоимости движимого имущества, был использован только один подход – затратный. Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества равна результатам затратного подхода.

При определении рыночной стоимости здания были использованы два подхода: сравнительный и доходный.

Таблица 28. Результаты расчетов по подходам

Наименование	Стоимость, полученная в рамках подхода, руб.		
	ЗП	СП	ДП
Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13	Обоснованный отказ	634 777 000	606 807 000

Источник: расчеты оценщика

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого Объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег во времени.
4. Способность учитывать специфические особенности Объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

**Сравнительный подход.** В соответствии с принципом замещения<sup>24</sup> сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Необходимо проанализировать сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, или находятся в продаже на момент оценки. Следовательно, для адекватного применения сравнительного подхода, при котором полученный результат наиболее соответствует действительности, необходимо наличие открытого рынка.

**Доходный подход.** В основе доходного подхода лежит принцип ожидания<sup>25</sup>, исходя из которого предполагается что потенциальные покупатели рассматривают приносящий доход объект оценки с точки зрения инвестиционной привлекательности, т.е. как объект вложения с целью получения в будущем дохода. Доходный подход при наличии достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы и связанные с ними расходы, т.е. при наличии развитого рынка аренды сопоставимой недвижимости, наиболее достоверно отражает ожидаемую полезность объекта недвижимости, что в свою очередь и является ценностью объекта недвижимости, выраженной в его стоимости.

Таким образом, следует отметить, что информация, используемая в основе расчетов в рамках настоящего отчета, является достоверной и достаточной для определения рыночной стоимости как сравнительным, так и доходным подходом, т.к. источником информации является открытый рынок продажи и развитый рынок аренды, который позволяет выносить объективные суждения о будущих доходах и связанных с ними расходах. В рамках согласования сравнительному подходу присвоен вес 0,65 т.к. предложений о продаже зданий, подобных оцениваемому, на территории г. Москва имеется достаточно много, наблюдается четкая корреляция в стоимости 1 кв. м подобных объектов. Доходному подходу 0,35 т.к. применен метод дисконтирования денежных потоков сроком на 20 лет, со значительным количеством допущений относительно будущей инфляции, ставок капитализации и дисконтирования.

<sup>24</sup> Принцип замещения - рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму большую, чем при приобретении другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью

<sup>25</sup> Принцип ожидания – стоимость объекта оценки определяется величиной будущих выгод ее владельца.

Таблица 29. Согласование результатов оценки здания

Наименование	Стоимость, полученная в рамках похода, руб.		Коэффициенты значимости подхода		Рыночная стоимость, руб.
	СП	ДП	СП	ДП	
Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13	634 777 000	606 807 000	0,65	0,35	624 988 000

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

Таблица 30. Рыночная стоимость оцениваемых объектов

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13	520 823 000	624 988 000
В том числе:		
Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	3 000,00	3 600,00
Лифт пассажирский 1	485 000,00	582 000,00
Лифт пассажирский 2	485 000,00	582 000,00
Лифт пассажирский 3	427 000,00	512 400,00
Лифт пассажирский 4	427 000,00	512 400,00
Шлагбаум	16 000,00	19 200,00
Кондиционер IGC	57 000,00	68 400,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	19 000,00	22 800,00
Кондиционер Danham Buch ODC-48H	54 000,00	64 800,00
Сплит-система RAS-18LH1/RAC18LH1 Hitachi	24 000,00	28 800,00
Кондиционер KENTATSU	11 000,00	13 200,00
Система вентилирования и кондиционирования адм. помещений	1 422 000,00	1 706 400,00
Система вентилирования и кондиционирования тех. помещений	261 000,00	313 200,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	19 000,00	22 800,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	19 000,00	22 800,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	173 000,00	207 600,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	269 000,00	322 800,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	51 000,00	61 200,00
Кондиционер IGC	32 000,00	38 400,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	82 000,00	98 400,00
Кондиционер IUM-24H IGC	50 000,00	60 000,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	71 000,00	85 200,00
Кондиционер IGC	74 000,00	88 800,00
Кондиционер IGC	74 000,00	88 800,00
Кондиционер IGC	41 000,00	49 200,00
Кондиционер IGC	103 000,00	123 600,00
Система контроля и управления доступом	45 000,00	54 000,00
Кондиционер IGC	35 000,00	42 000,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	174 000,00	208 800,00
Система видеонаблюдения	79 000,00	94 800,00
Цифровой регистратор	11 000,00	13 200,00
Мини мойка Fair H 140	4 000,00	4 800,00
Снегоуборщик TORO 38597 B&S 8л.с. Самоходный	18 000,00	21 600,00
<b>ИТОГО</b>	<b>520 823 000</b>	<b>624 988 000</b>

Источник: Расчет Оценщика

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки, округленно составляет:

Таблица 31. Рыночная стоимость Объекта оценки

Наименование	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Здание нежилое, общей площадью 11 071,7 кв. м с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, 5 этажей, в том числе подземных 1, расположенное по адресу: 109457 Москва, р-н Рязанский, ул. Окская, д. 13	520 823 000	624 988 000
В том числе:		
Монитор Samsung TFT (для видеонаблюдения)	3 000,00	3 600,00
Лифт пассажирский 1	485 000,00	582 000,00
Лифт пассажирский 2	485 000,00	582 000,00
Лифт пассажирский 3	427 000,00	512 400,00
Лифт пассажирский 4	427 000,00	512 400,00
Шлагбаум	16 000,00	19 200,00
Кондиционер IGC	57 000,00	68 400,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_01	19 000,00	22 800,00
Кондиционер Danham Buch ODC-48H	54 000,00	64 800,00
Сплит-система RAS-18LH1/RAC18LH1 Hitachi	24 000,00	28 800,00
Кондиционер KENTATSU	11 000,00	13 200,00
Система вентилирования и кондиционирования адм. помещений	1 422 000,00	1 706 400,00
Система вентилирования и кондиционирования тех. помещений	261 000,00	313 200,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_02	19 000,00	22 800,00
Кондиционер Panasonic CS/CU-D50DBE8_03	19 000,00	22 800,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	173 000,00	207 600,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	269 000,00	322 800,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	51 000,00	61 200,00
Кондиционер IGC	32 000,00	38 400,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	82 000,00	98 400,00
Кондиционер IUM-24H IGC	50 000,00	60 000,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	71 000,00	85 200,00
Кондиционер IGC	74 000,00	88 800,00
Кондиционер IGC	74 000,00	88 800,00
Кондиционер IGC	41 000,00	49 200,00
Кондиционер IGC	103 000,00	123 600,00
Система контроля и управления доступом	45 000,00	54 000,00
Кондиционер IGC	35 000,00	42 000,00
Система пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре	174 000,00	208 800,00
Система видеонаблюдения	79 000,00	94 800,00
Цифровой регистратор	11 000,00	13 200,00
Мини мойка Fair H 140	4 000,00	4 800,00
Снегоуборщик TORO 38597 B&S 8л.с. Самоходный	18 000,00	21 600,00
<b>ИТОГО</b>	<b>520 823 000</b>	<b>624 988 000</b>

Источник: Расчет Оценщика

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» номер 135 ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»

утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. N 611, Свода стандартов и правил РОО 2015, корпоративным Кодексом ООО КГ «Бизнес-КРУГ» и внутрикорпоративными стандартами оценки.

Директор

ООО КГ «Бизнес-КРУГ»

Б. А. Кулик

Оценщик I категории

А.В. Леонтьева



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ**

# Аналоги Аналоги Сравнительный подход Аналог №1

cian.ru/sale/commercial/217238151/

**ЦИАН** Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Москве > Коммерческая > Продажа зданий в Москве > ЮВАО > Печатники > метро Угрешская > Угрешская улица  
вчера, 15:46 34 просмотра, 0 за сегодня Премиум

### Здание, 5 144 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Угрешская ул., 35С1 [На карте](#)  
Угрешская · 8 мин. пешком Волгоградский проспект · 23 мин. пешком  
Новохоловская · 40 мин. пешком

В избранное Пожаловаться

**300 000 000 ₽**  
58 321 ₽ за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
Включены НДС

**Телус**  
Агентство недвижимости  
На рынке с 2004 года  
[Ещё 49 объектов](#)

**+7 916 172-20-56**  
SMS доставлены не будут, звоните  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка  
[Написать сообщение](#)

**9 фото**

**5 144 м<sup>2</sup>** **3 этажа**  
Площадь Этажность

Продажа зданий · Свободное назначение Основное здание - 4 642 кв.м(3-х этажное), и дополнительное (административное) - 502 кв.м(2-х этажное). Потолки 3.6 - 4 метров. Участок 42 сотки, ЗЕМЛЯ и здания в СОБСТВЕННОСТИ! Эл. мощность 800 кВт. Здания 60-х годов постройки

[Отзыв о сайте](#)

## Аналог №2


← → ↻ 🏠 📍 cian.ru/sale/commercial/211212279/ 🔍 ☆ 👤 ⋮

### Здание (С), 6 239 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Тихая ул., 24 [На карте](#)

🟢 Волжская · 12 мин. пешком 🟢 Люблино · 20 мин. пешком  
🟢 Печатники · 21 мин. пешком

❤️ В избранное 🔄 📄 📥 📧 ⚠️ Пожаловаться



**Кредит от 8,5%**  
на коммерческую  
недвижимость

**Онлайн-заявка**

Государственная лицензия  
Банка России № 3251.

500 000 000 ₽

80 142 ₽ за м<sup>2</sup>

📧 Следить за изменением цены

Включены НДС

PRO


ID 26757

Ещё 5 объектов

**+7 925 514-67-30**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



📷 14 фото

<b>6 239 м<sup>2</sup></b> Площадь	<b>4 этажа</b> Этажность	<b>С</b> Класс
---------------------------------------	-----------------------------	-------------------

На продажу предлагаются 2 отдельно стоящих здания общей площадью 6239 кв. м. По отдельности НЕ продаются.

Расположение: 10 минут пешком от М Волжская.

1-е здание: 3-х этажное, с полноценным цокольным этажом 4632 кв. м. Назначение: офисно-складские площади. Высота потолков 3,2 м.

2-е здание: 2-х этажное, без подвала, площадью 1607 кв. м. Назначение: офисные площади. Высота потолков 4 м.


Состояние: хорошее (см. ФОТО).

Территории ограждены, имеют парковочные зоны. Круглосуточная охрана.

Показ по ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ договоренности.


Подробнее ответу по ТЕЛЕФОНУ, Александр Борисович.

🗣️ Отзыв о сайте



**ЖК премиум-класса «Резиденции Архитекторов»**  
Street retail\* от 72 до 916 м<sup>2</sup>. Офисы от 40 до 2000 м<sup>2</sup>. Потолки от 4 м. Высокий пешеходный трафик от метро. ЦАО  
+7 (495) 125-16-92


Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте afirstroyava.ru. \*Street retail (стриг-ритейл) – уличная торговля



**Одинбург**  
коммерческие  
от 50 м<sup>2</sup>

Коммерческие помещения от 110 000 руб./м<sup>2</sup>  
Продажа помещений на 1-м этаже в ЖК «Одинбург». Выгодные инвестиции на этапе строительства – скидка до 10% до конца августа! Помещения от 50 м<sup>2</sup>.  
+7 (495) 125-12-28

Скидка до 31.08.19. Подробнее и проектная декларация на сайте застройщика Afi Development наш.дом.рф



**Представительский офис в Башне Федерация**

В продаже офис на 35 этаже, 1 195 м<sup>2</sup>, панорамные окна, статусный вид на Кремль. Доходность до 11%.  
Тел.: (495) 432-50-75

Отчет № 2019-315

Стр. 75

## Аналог №3

cian.ru/sale/commercial/200914756/

### Здание, 6 532 м<sup>2</sup>

Москва, СВАО, р-н Бибирево, Мурановская ул., 5 [На карте](#)

Бибирево · 10 мин. пешком Алтуфьево · 12 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [📄](#) [📷](#) [🔗](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

**МЕТАЛЛИНВЕСТБАНК**  
Коммерческая ипотека  
от **12%**  
онлайн заявка



**6 532 м<sup>2</sup>** **6 этажей**  
Площадь Этажность

Продается Отдельно стоящее здание!!! Участок расположен внутри развитого жилого района с большим количеством социальной и коммерческой инфраструктуры. Земельный участок огорожен, имеет свою парковку, территория имеет асфальтовое покрытие. Расположение участка в развитом жилом районе - Бибирево с наличием всей сопутствующей инфраструктуры. Отличная транспортная и пешеходная доступность благодаря расположению в 10 минутах пешком от станции метро Бибирево, на автомобиле удобный выезд на Алтуфьевское ш., ТТК 12 км, МКАД 3 км.

Участок расположен в границах зоны жилых микрорайонов и жилых групп многоквартирной жилой застройки, что позволяет разместить жилые дома, объекты делового, финансового назначения, гостиницы, гаражи и иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан. Звоните!!!

[Отзыв о сайте](#)

**342 000 000 Р**

52 358 Р за м<sup>2</sup>

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС

**PRO**

**МАРИМАКС**

Агентство недвижимости

На рынке с 2001 года

[Ещё 101 объект](#)



**+7 915 160-15-62**

[СМС доставлены не будут, звоните](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

[Написать сообщение](#)



**ЖК бизнес-класса «Резиденции композиторов»**  
Помещения от 71 до 456 м<sup>2</sup> в клубном квартале бизнес-класса. Готовый арендный бизнес «супермаркет». Охрана, паркинг и витринное остекление. 4 минуты до Садового кольца. +7 (495) 106-76-82

Застройщик AFI Development. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф

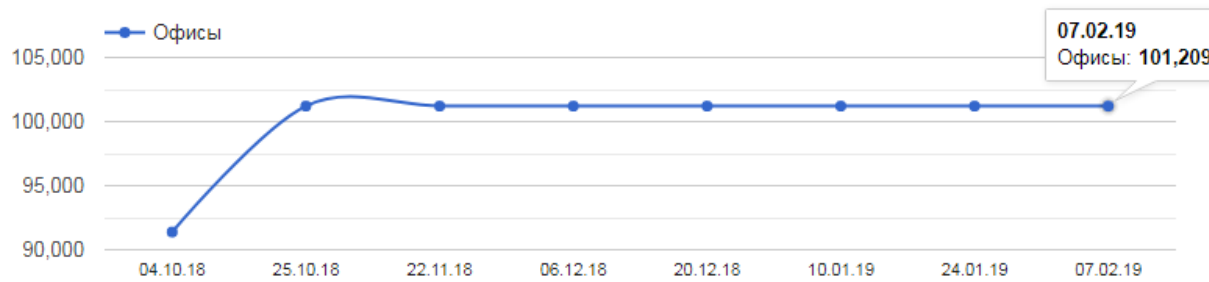


**Торговые помещения, офисы**  
Аренда и продажа помещений рядом с метро от ГК «Пионер». Площади 40-273 кв. м. Высокая рентабельность! +7 (495) 023-66-12

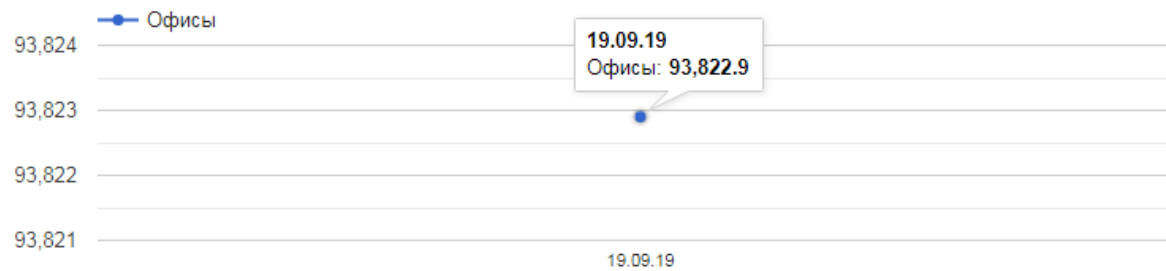
Застройщик ГК «Пионер». Проектные декларации строящихся объектов на сайте наш.дом.рф

Стоимость офисной недвижимости, по станциям метрополитена (руб./кв. м)

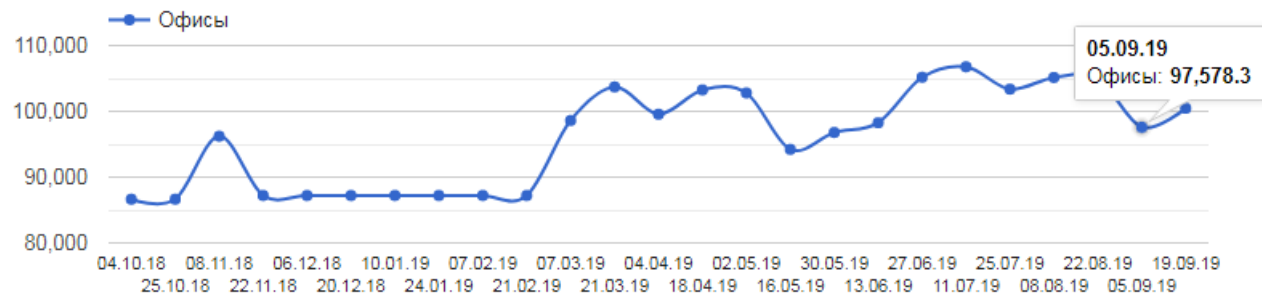
Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. [Дубровка](#). Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. [Люблино](#). Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



Рассчитываем по параметрам: Москва. Офисы. Офисы. [Бибирево](#). Продажа. Цена за м<sup>2</sup>



## **ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА**

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 05.07.2018 г., поступившего на рассмотрение 05.07.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


<b>Здание</b>	
Лист № _____ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____
<small>(на объект недвижимости)</small>	
09.07.2018 № 77/100/089/2018-6240	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	77:04:0002006:1375
Номер кадастрового квартала: _____	77:04:0002006
Дата присвоения кадастрового номера: _____	25.05.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер: _____	Условный номер: 2704778
Адрес: _____	109457 Москва, р-н Раганский, ул Окская, д 13
Площадь, м²: _____	11071.7
Назначение: _____	Нежилое здание
Наименование: _____	данные отсутствуют
Количество этажей, в том числе подземных этажей: _____	5, в том числе подземных 1
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства: _____	1980
Год завершения строительства: _____	1980
Кадастровая стоимость, руб.: _____	649618047.16
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: _____	77:04:0002006:115
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении: _____	77:04:0002006:14284, 77:04:0002006:14285, 77:04:0002006:14286, 77:04:0002006:14287, 77:04:0002006:14288, 77:04:0002006:14289, 77:04:0002006:14290, 77:04:0002006:14291, 77:04:0002006:14292, 77:04:0002006:14293
Виды разрешенного использования: _____	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости: _____	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки: _____	данные отсутствуют
Получатель выписки: _____	Вакула Алёна Евгеньевна

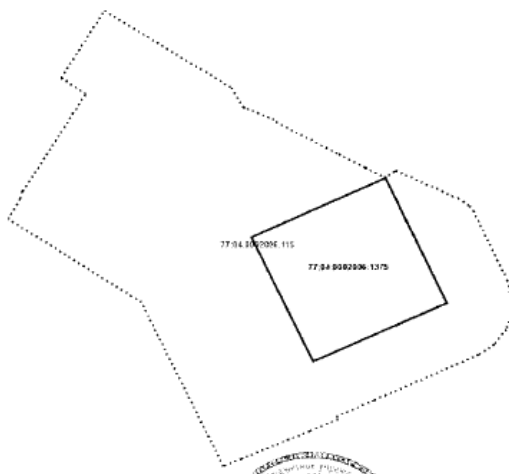
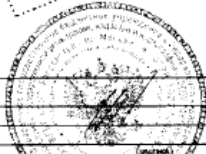
Ведущий инженер		Андреева Е. Г.
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

<b>Здание</b>	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<small>(на объект недвижимости)</small>	
09.07.2018 № 77/100/089/2018-6240	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	77:04:0002006:1375
1. Правообладатель (правообладатели): _____	1.1. Открытое акционерное общество "МОСКВИЧКА", ИНН: 7721029922
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: _____	2.1. Собственность, № 77-01/30-613/2002-94 от 04.11.2002
3. Документы-основания: _____	3.1. Сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: _____	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: _____	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: _____	данные отсутствуют

Ведущий инженер		Андреева Е. Г.
<small>(полное наименование должности)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>

Здание		<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела <b>4</b>	Всего листов раздела <b>4</b> :	Всего разделов:
<b>09.07.2018 № 77/100/089/2018-6240</b>			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:		<b>77:04:0002006:1375</b>	
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах):			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
Ведущий инженер			Андрева Е. Г.
	<small>(подпись)</small>		<small>(подпись, фамилия)</small>



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Восточное ВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 3048/12 Литер -  
по состоянию на 2.12.2008 г.

Информация по зданию (строению)

нежилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02704778		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Окская ул.		
Дом	13	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	11071,7	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	панельные
лестничных клеток	-	Год постройки	1980
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	5
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. техподвал
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	1702,5
Площадь застройки (кв.м.)	2439	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	11071,7 -

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Москвичка" S=11429.7кв.м		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	11071,7	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	11071,7
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
2.06.2006г. N 4011103.

Начальник ТБТИ Е.А.Егорова

Исполнитель Брагина Н.М.


Заместитель начальника  
ТБТИ "Юго-Восточное"  
РФ-125 Лермонтовский

2.02.2009 Подпись

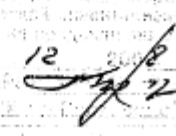
2.02.2009 Подпись



Российская Федерация  
ТБТИ "Юго-Восточное"  
Москва, Лермонтовский пр., 125



по заданию  
02.12.2008  
Брагина Н.М.



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

Лист N 1 , всего листов 2

здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 29.01.2009

Кадастровый номер \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 3048/12 (02704778)

1. Описание объекта недвижимого имущества  
1.1. Наименование фабрика  
1.2. Адрес (местоположение): \_\_\_\_\_

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Юго-восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Рязанский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Окская
Номер дома	13	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.3. Основная характеристика: общая площадь , 11033,4 <sup>11033,4</sup> кв.м.  
(тип) (значение) (единица измерения)  
степень готовности объекта незавершенного строительства \_\_\_\_\_  
1.4. Назначение: нежилое здание  
1.5. Этажность: \_\_\_\_\_  
количество этажей 5 , количество подземных этажей: 1  
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1980  
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков) , в пределах которого расположен объект недвижимого имущества \_\_\_\_\_  
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: \_\_\_\_\_  
1.9. Примечание: год обследования - 2008  
Здание переоборудовано без разрешения  
1.10. ГУП Мосгосэксперт (Юго-Восточное ТЭТИ)  
(наименование, органа или организации)  
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 24 июля 2005 г.

Начальник Юго-Восточного ТЭТИ \_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
(подпись) Е.А. Воробья  
Заместитель начальника Юго-Восточного ТЭТИ  
Владимирова



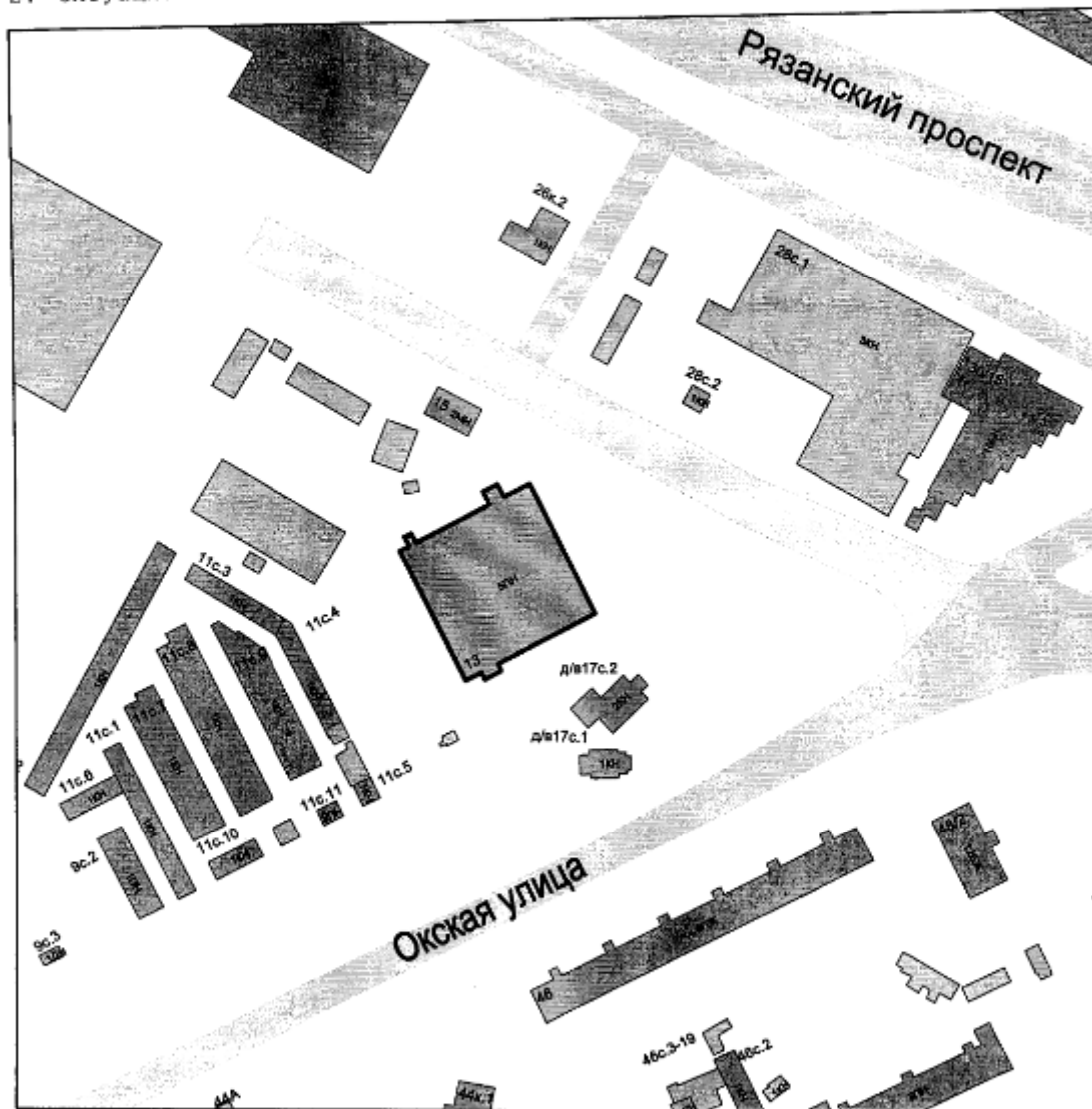
40 08 0197529

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
здание  
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

Кадастровый номер: \_\_\_\_\_  
Инвентарный номер (ранее  
присвоенный учётный номер): 3048/12 (02704778)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Юго-Востоchno



(подпись)

Заместитель начальника  
ИТИ Юго-Востоchno  
Е.А. (инициалы, фамилия)

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

Кварт. № 3048  
Инв. № 12

Кондоминиум № \_\_\_\_\_

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 13**

по Ореховой

Юго-Восточного административного округа г. Москвы

Составлен по состоянию на 02.12 2008г.

**I. Владение строениями в домовладении**

Дата записи	№№ или литеры строен. по плану	Наименование владельцев кондоминиума, ТСЖ	Долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись ответственного за регистрацию права собственности
1	2	3	4	5	6
21.08.03		ООО «Мостобитка»		§ 14429.7 м <sup>2</sup> (выд. в о. с. 2002 г. реестр права № 77-01/30-613/2002-94 от 04.11.2002 г.	

**Учет запретов и арестов по фонду ЛС.**

Наложено	Снято

**II. Экспликация земельного участка**

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том									
				в том числе					тротуары, дорожки, отмостки				
		по документам	фактическая	застроенная, м <sup>2</sup>	под арками		открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по ложж.	незастроенная, м <sup>2</sup>	в том числе				
					всего, м <sup>2</sup>	из них асфальт.			всего, м <sup>2</sup>	асфальт, м <sup>2</sup>	прочие покр., м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
04.05.05	Олегова, 13		13186	5308				4849	465	165			
в т.ч. кондоминиум (по документам АИУ)													

**III. Уборочная площадь прилегающих проездов в кв. м (улиц, проспектов, переулков и т.д.)**

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади										
			тротуары	в том числе				проезжая часть	в том числе				2-метровая полоса
				асфальт. покр.	прочие покр.	зеленые насажд.	асфальт. покр.		прочие покр.	грунт	зеленые насажд.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	

**IV. Основные экономические показатели строений в домовладении**

Дата записи	Наименование строений и их №№ по плану	Этажность	Материал стен	Площадь по наружн. обмеру	Объем	Стоимость						
						общая		в том числе				
						восстан.	действ.	основн. стр.		служ. стр. и сооруж.		
								вос-стан.	дей-ствит.	вос-стан.	дей-ствит.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Ф-С <sup>2</sup> "Александровка" стр. 90023	5	кирп.  стр. 500	2938,6 2868,7	56454	170253	1310953					
	Всего:			5307,3		170253	1310953					

числе														Подпись вносящего текущие изменения		
в том числе																
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения										
всего, м <sup>2</sup>	в том числе			детские, м <sup>2</sup>	спортивные, м <sup>2</sup>	всего, м <sup>2</sup>	в том числе									
	асфальт, м <sup>2</sup>	прочие покрытия, м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>				плод. дер., шт.	огор., м <sup>2</sup>	декоративные деревья и кусты, м <sup>2</sup>	газон с деко- рат. дер. и кустами, м <sup>2</sup>	чис- тый газон, м <sup>2</sup>	цвет- ники, м <sup>2</sup>	пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхнос- ти, м <sup>2</sup>	грунт, м <sup>2</sup>	прочие территории, м <sup>2</sup>	
14	15	16	17	18	19	20	21	22								23
5248	3740	1508				1990					1990			127		подпи

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или ли- теры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса										№ сборника, № таблицы	Ближайшие измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оце- нил. объекта в %	Стоимость еди- ницы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и пере- городки	перекрытия	крыша	полы	проемы	отделочные работы	электро- освещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
с. 9-23	сарай	1			461.83																	
ср. 2	Трансп.																					

(Продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	

Работу выполнил

ин.р. Букина  
(должность) (подпись)

« 02 » 12 20 08 г.

Проверил бригадир  
(подпись)

« 30 » 01 20 09 г.

Начальник бюро  
(подпись)

« 02 » 02 20 09 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

• _ • _ 20 _ г.	• _ • _ 20 _ г.	• _ • _ 20 _ г.	• _ • _ 20 _ г.

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капитальном ремонте						Выполнено:			
					всего	в т.ч.		цена за единицу		сумма в руб.	20 __ г.	20 __ г.	20 __ г.	
						ре-монт	смена	ре-монт	смена					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	замошени	Проезды асфальтир.	кв. м											
		Тротуары асфальтир.	кв. м											
		Прочие покрытия	кв. м											
		Без покрытия	кв. м											
6	отраждения	Кирпичные	п/м											
		Бетонные	п/м											
		Деревянные	п/м											
		Металлические	п/м											
		Прочие	п/м											



### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Фабрика на 494 гект.  
(наименование здания) (местность)  
 по ул. Озерная дом № 13 стр. корп. № \_\_\_\_\_  
 АО г. Москвы

Кварт. №	<u>3048</u>
Инвент. №	<u>12</u>
Шифр фонда	<u>490</u>
Шифр проекта	

#### 1. Общие сведения

Владелец ООО «Москва-Векса» Число этажей 5  
 Год постройки \_\_\_\_\_ переоборудовано \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ г. Год последнего кап. ремонта \_\_\_\_\_ г.  
 надстроено \_\_\_\_\_  
 Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)  
 Материал крыши ручная площадь крыши 2818 кв. м  
 Фасад раешив. шпал. обш. шп. пл. площадь фасадов \_\_\_\_\_ кв. м  
 Число лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 1837 кв. м  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общ. пользов. \_\_\_\_\_ кв. м  
 Объем 56459 куб. м  
 Общая площадь по зданию \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей, без учета балконов и лоджий 11092 кв. м  
 из них:  
 а. Жилые помещения: Общ. площ. \_\_\_\_\_ кв. м, в т.ч. общей площади, без учета балконов и лоджий \_\_\_\_\_ кв. м  
 жилой площади \_\_\_\_\_ кв. м  
 Общая площадь, относящаяся к общему имуществу кооператива \_\_\_\_\_ кв. м

#### А. Распределение жилой площади

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

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

№ п/п	Квартиры	Число квартир	Общая 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 11072 кв. м

№ п/п	Классификация помещений	Общая		Основная		Текущие изменения								
		всего	в т.ч. аренд. дум.	всего	в т.ч. аренд. дум.	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	Тип жилого в и/ж пом. (гостиница, казарма и т.д.)													
2	Торговая													
3	Производственная	10276		9516										
4	Складская													
5	Бытового обслуж.	12		12										
6	Гаражи													
7	Учрежденческая													
8	Обществ. питания	486		181										
9	Школьная													
10	Учебно-научная													
11	Лечебно-санитарн.	58		41										
12	Культ.-просветит.													
13	Детские сады и ясли													
14	Театров и зрел. предпр.													
15	Творческие мастерские													
16	Профтехобразования													
17	Прочая	240		190										
Итого:		11072		9940										

В том числе: 1. Площадь подвалов: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_ 2. Цокольн. эт.: общая \_\_\_\_\_, основная \_\_\_\_\_  
площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд \_\_\_\_\_ кв. м

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

II. Благоустройство общед и жилых / основной площади (кв. м.)

Дата записи	Канализация	Отопление											Ванны	Горячее водоснаб.	Газоснабжение	Лифты	Напряжения электросети (вольт)		Группа благоустройства				
		Центральное															127			220			
		От АГВ	От ТЭЦ	От собственной котельной	От групп. котельной	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	Баллонное	Мультипроход
11033	Центральная																				127	220	1-1

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

№ или литер по плану	Наименование	3	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)
1	2	3	4	5	6	7
1	Ф.Р.с. Магистраль	1	— " —	2421,9	4,60	11141
		2-5	— " —	2320,1	1,241	43218
A	подвал		— " —	379,0	2,38	902
	Разница высота		— " —	343,6	0,55	189
	площадь		— " —	16,7	,	
	машинный		— " —	132,6	3,05	404

Площадь застройки: 2438,6 кв. м  
 (площадь здания по цоколю, открытые эскеры, крыльца, площадки перед подъездами, гаражи, и т. д.)

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Группа капит. Б Средняя жилая площадь квартиры                      Сборник № 14 Група  
 вид внутренней отделки проездов Средняя внутренняя высота помещений 4,60 Таблица № 54 вид I

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль, и т.п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов с поправкой	Износ в процентах	Процент износа на удельный вес конструктивных элементов деленное на 100	№ п.п.	
1	Фундаменты	сборные железобетонные	трещины в швах, высолы сыр. пятна	9		9	25	2.2	1	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки	высокобетонные на кирпичном основании высокобетонные	трещины, высолы сырости	8		8	25	2.0	2	
3	Перегородки: чердачные междустяжные подвальная	сборные железобетонные	высокобетонные	10		10	20	2.0	3	
		кирпичные	кирпичные							
		деревянные	деревянные							
4	Крыша	рулонная, утепленная	бурый налет, гниль, сырость	20		20	25	5.0	4	
5	Полы	паркетная	отслаивание, гниль, сырость	4		4	20	0.8	5	
6	Любые: оконные дверные	металлические	коррозия	10		10	20	2.0	6	
		деревянные	гниль, сырость							
7	Отдел. работы: архитект. оформл. Внутрен. отделка	растворная шпатель, оштукатурка, окраска масляной краской, отделка паркетной	трещины, высолы сырости	9		9	25	2.2	7	
8	Санитарные и электротехнические работы	Центр. отопление	ТЭЦ						8	
		Печное отопл.								
		Водопровод	горячая							
		Канализация	централизованная	капительные течи в местах						
		Радио	от гор. сети							
		Телефон	АТС							
		Телевидение	общая антенна	капительные течи в местах	22		22	30		6.6
		Ванны: с газовой колон.		коррозия						
		с дровяк. колон.								
		с горяч. водосн.	душ							
Горячее водоснаб.	ТЭЦ									
Вентиляция	механическая									
Газоснабжение	от сети									
Мусоропровод										
Лифты	навесной									
Электросвещение										
9	Разные работы	штукатурка, окраска, отделка	трещины, высолы сырости	2		2	25	0.5		
Итого						100		23		
Процент износа (р. 9x100)						23,3 x 100		23%		
удельный вес (р. 7)						100				

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

V. Описание конструктивных элементов и определение износа основной пристройки

Грунта капит. \_\_\_\_\_ Средняя жилая площадь квартиры \_\_\_\_\_ Сборник № \_\_\_\_\_  
 № и внутренняя отделка \_\_\_\_\_ Средняя внутренняя высота помещений \_\_\_\_\_ Таблица № \_\_\_\_\_

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

VI. Техническое описание холодильных пристроек

1	2	3	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											14	15	16	17			
			4	5	6	7	8	Проемы:		11	12	13								
								9	10											

№ или литер по плану	Наименование строения и пристройк	№ сборки	№ таблицы	Стоимость по таблице	Удельный вес строения	Поправка к стоимости в коэффициентах								Стоим. сд. зем. после примен. поправок	Площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% вноса	Действит. стоимость в руб.
						на высоту помещений	на среднюю площадь квартиры	на отклонен. от группы казначальн.	на объем строения	на стоимость строений	на стоимость строений	на стоимость строений	на стоимость строений					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
1	Фабрика	14	54	14.2	1.00							14.2	14.2	5648	860392			
Всего $199 \frac{1}{2} \times 860392 \times 15.8 =$																		
$= 1902537.25$																		
Всего $1902537$																1310		

Работу выполнил *90 цмсс. 2008г.* Всего **1902537** **1310**  
 (подпись) *Труфф* (подпись)  
 Проверил бригадир *В.И.* (подпись) *В.И.* (подпись)  
 Начальник бюро *В.И.* (подпись) *В.И.* (подпись)

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

III. Потребность в капитальном ремонте строения № \_\_\_\_\_

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

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

Потребность в капитальном ремонте по строению \_\_\_\_\_ руб.

« \_\_\_\_\_ » 20 \_\_\_\_ г. Работу выполнил \_\_\_\_\_ (должность, Ф.И.О., подпись)



Тип: Производственные  
Последнее обследование 2.12.2008

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	А	клетка лестнич	13,6		13,6	произв.			196
	а	сход в подвал	18,4		18,4	произв.			
	а1	сход в подвал	6,3		6,3	произв.			
Итого по помещению			38,3		38,3				
---Нежилые помещения всего			38,3		38,3				
в т.ч. Производствен.			38,3		38,3				
Итого по этажу п			38,3		38,3				
---Нежилые помещения всего			38,3		38,3				
в т.ч. Производствен.			38,3		38,3				
Итого по зданию			11071,7	7939,8	3131,9				
---Нежилые помещения всего			11071,7	7939,8	3131,9				
в т.ч. Производствен.			10275,6	7516,0	2759,6				
Выгов.обслужив.			12,0	12,0					
Обществ.питания			486,5	180,9	305,6				
Лечебно-санитар.			57,9	40,8	17,1				
Спец.назначение			239,7	190,1	49,6				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы  
2.06.2006г. N 4011103.

Экспликация на 15 страницах

2.02.2009 г.

Исполнитель



Брагина Н.М.

84 40 002411

## Юго-Восточное ТБТИ

## ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Окская ул., 13

стр. 1

Помещение N I Тип: Спец.назначение

ф.25

Последнее обследование 2.12.2008

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	пом. специальное	10,6	10,6			сп. наз.		258
	2	пом. специальное	5,5	5,5			сп. наз.		258
	3	пом. специальное	7,6	7,6			сп. наз.		258
	4	уборная	5,6		5,6		сп. наз.		210
	5	уборная	0,5		0,5		сп. наз.		258
	6	умывальная	2,2		2,2		сп. наз.		258
	7	коридор	1,9		1,9		сп. наз.		258
	8	умывальная	4,6		4,6		сп. наз.		258
	9	уборная	4,4		4,4		сп. наз.		258
	10	уборная	0,8		0,8		сп. наз.		258
	√11	пом. специальное	5,4	5,4			сп. наз.		258
	√12	пом. специальное	5,6	5,6			сп. наз.		258
	13	венткамера	29,6		29,6		сп. наз.		258
	14	пом. специальное	30,3	30,3			сп. наз.		258
	15	пом. специальное	125,1	125,1			сп. наз.		258
Итого по помещению			239,7	190,1	49,6				
---Нежилые помещения всего			239,7	190,1	49,6				
в т.ч. Спец.назначение			239,7	190,1	49,6				
Итого по этажу п			239,7	190,1	49,6				
---Нежилые помещения всего			239,7	190,1	49,6				
в т.ч. Спец.назначение			239,7	190,1	49,6				

2 Юго-Восточное  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы

Помещение N I Тип: Производственные  
 Последнее обследование 2.12.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	13,2						425
	2	кабинет	18,1	18,1					
	3	кабинет	11,6	11,6					
	4	кабинет	4,8	4,8					
	5	коридор	14,5			14,5			
	6	умывальная	1,3			1,3			
	7	уборная	1,3			1,3			
	8	кабинет	11,7	11,7					
	9	кабинет	12,0	12,0					
	9а	пом. подсобное	5,3			5,3			
	10	склад	36,0			36,0			
	√11	санузел	2,9			2,9			
	√12	санузел	2,9			2,9			
	13	раздевалка	18,7			18,7			
	14	коридор	84,0			84,0			
	14а	комната охраны	6,7	6,7					
	15	тамбур	1,1			1,1			
	16	бойлерная	43,7			43,7			
	17	бойлерная	31,5			31,5			
	18	коридор	4,5			4,5			
	19	бойлерная	71,2			71,2			
	20	офис	327,5	327,5					
	20а	кабинет	10,3	10,3					
	20б	кабинет	23,0	23,0					
	20в	коридор	11,6			11,6			
	21	кабинет	61,4	61,4					
	21а	кабинет	12,7	12,7					
	21б	пом. подсобное	6,7			6,7			
	21в	кабинет	58,5	58,5					
	21г	коридор	3,9			3,9			
	22	кабинет	77,4	77,4					
	22а	склад	66,7	66,7					
	22б	коридор	18,9			18,9			
	22в	коридор	20,7			20,7			
	25	кабинет	11,4	11,4					
	26	кабинет	11,2	11,2					
	27	тамбур	2,0			2,0			
	28	коридор	33,0			33,0			
	28а	пом. подсобное	4,8			4,8			
	29	умывальная	4,8			4,8			
	30	уборная	1,0			1,0			
	31	уборная	1,1			1,1			
	32	коридор	53,5			53,5			
	33	уборная	1,8			1,8			
	34	душевая	1,5			1,5			
	35	умывальная	1,5			1,5			
	36	умывальная	1,4			1,4			
	37	коридор	20,7			20,7			
	38	аппаратная	14,4	14,4					
	38а	аппаратная	6,3	6,3					
	39	камера хранения	4,8			4,8			
	40	прочее	12,3			12,3			

## Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
	41	раздевалка	17,7		17,7				произв.
√	42	умывальная	5,5		5,5				произв.
√	43	умывальная	7,3		7,3				произв.
√	44	буфет	9,0	9,0					общепит
√	45	буфет	9,4	9,4					общепит
√	46	кабинет	63,3	63,3					общепит
√	46a	коридор	12,9		12,9				произв.
√	47	коридор	6,6		6,6				произв.
	48	отдел кадров	17,1	17,1					произв.
√	49	кабинет	15,0	15,0					общепит
√	49a	кабинет	13,2	13,2					произв.
√	50	кабинет	14,5	14,5					общепит
√	50a	кабинет	53,6	53,6					общепит
√	50б	пом. подсобное	8,6		8,6				произв.
√	50в	кладовая	1,7		1,7				произв.
	51	цех	33,8		33,8				общепит
	52	мочная	12,6		12,6				общепит
	53	мочная	12,4		12,4				общепит
√	54	коридор	20,3		20,3				общепит
√	55	умывальная	1,4		1,4				общепит
√	56	уборная	1,5		1,5				общепит
	57	уборная	2,7		2,7				общепит
	58	цех	8,2		8,2				общепит
√	59	цех	5,0		5,0				общепит
	60	цех	26,7		26,7				общепит
√	61	душевая	1,7		1,7				общепит
	65	камера холодиль	16,0		16,0				общепит
	66	цех	18,2		18,2				общепит
	68	камера холодиль	4,3		4,3				общепит
	69	пом. д./резки хл.	5,6		5,6				общепит
	70	цех	4,8		4,8				общепит
	71	цех	10,6		10,6				общепит
	72	цех	22,5		22,5				общепит
	73	цех	12,0		12,0				общепит
	74	коридор	12,0		12,0				общепит
	75	комн. персонала	8,4	8,4					общепит
	76	комн. персонала	7,7	7,7					общепит
	77	пом. подсобное	3,4		3,4				общепит
	78	тамбур	3,2		3,2				общепит
	79	коридор	22,8		22,8				общепит
	80	пом. подсобное	8,4		8,4				общепит
	82	коридор	9,9		9,9				общепит
	83	венткамера	0,3		0,3				общепит
	84	пом. для хранения	19,9		19,9				общепит
	88	коридор	5,4		5,4				общепит
	89	камера хранения	48,9	48,9					произв.
	93	прочее	28,5		28,5				произв.
	94	прочее	4,4		4,4				произв.
	95	насосная	153,9		153,9				произв.
	96	кабинет	6,3	6,3					леч. сан
A		клетка лестнич	13,5		13,5				произв.
a		лифт	1,0		1,0				произв.
a1		лифт	2,8		2,8				произв.
B		клетка лестнич	13,5		13,5				произв.

помещение N I

(продолжение)

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.	
б		лифт	1,0			1,0			произв.
б1		лифт	2,8			2,8			произв.
Итого по помещению			2137,5	1012,1	1125,4				
---Нежилые помещения всего			2137,5	1012,1	1125,4				
в т.ч. Производствен.			1581,1	778,4	802,7				
Вътов.обслужив.			12,0	12,0					
Обществ.питания			486,5	180,9	305,6				
Лечебно-санитар.			57,9	40,8	17,1				
Итого по этажу 1			2137,5	1012,1	1125,4				
---Нежилые помещения всего			2137,5	1012,1	1125,4				
в т.ч. Производствен.			1581,1	778,4	802,7				
Вътов.обслужив.			12,0	12,0					
Обществ.питания			486,5	180,9	305,6				
Лечебно-санитар.			57,9	40,8	17,1				

Помещение N II Тип: Производственные  
 Последнее обследование 2.12.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
2	1	кабинет	16,1	16,1					425
	1а	тамбур	0,3			0,3			
	2	секретарь	14,5	14,5					
	2а	шкаф	0,4			0,4			
	2б	шкаф	0,4			0,4			
	3	кабинет	34,1	34,1					
	3а	тамбур	0,3			0,3			
	4	кабинет	17,7	17,7					
	5	прочее	11,1	11,1					
	6	кладовая	5,8			5,8			
	7	пом. производств	43,3	43,3					
	7а	пом. производств	26,7	26,7					
	8	коридор	123,9			123,9			
	8а	коридор	10,3			10,3			
	8б	кузня	17,1			17,1			
	9	пом. пожарных	11,8	11,8					
	10	столовая	177,6	177,6					
	10а	уборная	1,1			1,1			
	10б	кладовая	1,6			1,6			
	11	кабинет	8,8	8,8					
	12	кабинет	13,9	13,9					
	13	кабинет	56,7	56,7					
	13а	кабинет	14,9	14,9					
	13б	кабинет	51,4	51,4					
	13в	кабинет	36,5	36,5					
	13г	кабинет	12,0	12,0					
	13д	умывальная	2,2			2,2			
	13е	уборная	1,1			1,1			
	13ж	уборная	1,1			1,1			
	13з	пом. подсобное	5,1			5,1			
	13и	кабинет	20,4	20,4					
	13к	кабинет	21,5	21,5					
	13л	кабинет	25,9	25,9					
	14	кабинет	64,3	64,3					
	14а	кабинет	37,1	37,1					
	14б	уборная	1,1			1,1			
	14в	уборная	1,1			1,1			
	15	кабинет	188,3	188,3					
	15а	кабинет	20,6	20,6					
	15б	кабинет	14,3	14,3					
	15в	коридор	2,3			2,3			
	15г	уборная	1,3			1,3			
	15д	уборная	1,3			1,3			
	15е	уборная	1,6			1,6			
	15ж	пом. подсобное	1,3			1,3			
	15з	кабинет	37,0	37,0					
	15и	кабинет	7,3	7,3					
	15к	коридор	17,0			17,0			
	15л	кабинет	19,4	19,4					
	15м	коридор	4,5			4,5			
	16	коридор	70,2			70,2			
	16а	коридор	3,9			3,9			

Помещение N II

(продолжение)

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.	
	17	умывальная	4,7			4,7			произв.
	18	уборная	1,1			1,1			произв.
	19	уборная	1,0			1,0			произв.
	20	прочее	31,0			31,0			произв.
	21	уборная	1,0			1,0			произв.
	22	уборная	1,1			1,1			произв.
	23	умывальная	2,3			2,3			произв.
	24	умывальная	2,1			2,1			произв.
	25	сауна	6,3	6,3					произв.
	25а	кладовая	1,3			1,3			произв.
	25б	коридор	3,4			3,4			произв.
	25в	коридор	4,9			4,9			произв.
	26	душевая	8,8			8,8			произв.
	27	бассейн	16,1	16,1					произв.
	28	уборная	1,6			1,6			произв.
	29	умывальная	1,9			1,9			произв.
	30	коридор	3,5			3,5			произв.
	30а	пом. подсобное	3,7			3,7			произв.
	31	архив	57,8			57,8			произв.
	31а	комната отдыха	16,8	16,8					произв.
	31б	комн. для отдыха	5,5	5,5					произв.
	31в	коридор	2,6			2,6			произв.
	31г	уборная	1,2			1,2			произв.
	32	пом. подсобное	5,1			5,1			произв.
	33	пом. подсобное	5,6			5,6			произв.
	34	пом. подсобное	5,4			5,4			произв.
	35	раздевалка	191,1			191,1			произв.
	36	умывальная	3,7			3,7			произв.
	37	душевая	3,6			3,6			произв.
	38	умывальная	1,7			1,7			произв.
	39	уборная	1,6			1,6			произв.
	40	коридор	4,0			4,0			произв.
	41	кабинет врача	5,0			5,0			произв.
	42	кабинет врача	4,3			4,3			произв.
	43	уборная	1,9			1,9			произв.
	44	уборная	2,2			2,2			произв.
	45	комн. для отдыха	17,0	17,0					произв.
	45а	пом. подсобное	1,2			1,2			произв.
	46	раздевалка	19,8			19,8			произв.
	47	кладовая	7,7			7,7			произв.
	47а	кабинет	4,8	4,8					произв.
	47б	кабинет	4,2	4,2					произв.
	48	кладовая	22,2			22,2			произв.
	49	кабинет	13,9	13,9					произв.
	50	кабинет	12,9	12,9					произв.
	51	кабинет	13,0	13,0					произв.
	52	кабинет	9,9	9,9					произв.
	53	кабинет	12,6	12,6					произв.
	53а	кабинет	13,9	13,9					произв.
	54	бухгалтерия	32,9	32,9					произв.
	55	кабинет	24,0	24,0					произв.
	56	кабинет	24,1	24,1					произв.
	57	кабинет	11,2	11,2					произв.
	58	кабинет	12,3	12,3					произв.

## Помещение N II

(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.	
	59	прочее	24,1	24,1				произв.	
	60	кабинет	24,0	24,0				произв.	
	61	коридор	47,7		47,7			произв.	
	62	касса	8,9	8,9				произв.	
	63	пом.подсобное	12,4		12,4			произв.	
	64	архив	3,9	3,9				произв.	
	65	архив	3,9	3,9				произв.	
	66	архив	4,1	4,1				произв.	
	67	коридор	30,7		30,7			произв.	
	A	клетка лестнич	13,5		13,5			произв.	
	B	клетка лестнич	13,5		13,5			произв.	
Итого по помещению			2138,7	1323,5	815,2				
---Нежилые помещения всего			2138,7	1323,5	815,2				
в т.ч. Производствен.			2138,7	1323,5	815,2				
Итого по этажу 2			2138,7	1323,5	815,2				
---Нежилые помещения всего			2138,7	1323,5	815,2				
в т.ч. Производствен.			2138,7	1323,5	815,2				



Помещение N III Тип: Производственные  
 Последнее обследование 2.12.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	коридор	75,4			75,4			425
	2	кабинет	57,9	57,9					
	3	кабинет	20,1	20,1					
	4	венткамера	16,6			16,6			
	5	уборная	1,7			1,7			
	6	умывальная	2,7			2,7			
	7	кабинет	92,3	92,3					
	7а	пом. подсобное	2,0			2,0			
	7б	пом. подсобное	1,6			1,6			
	8	кабинет	85,3	85,3					
	9	цех	192,9	192,9					
	9а	кабинет	23,5	23,5					
	10	кабинет	159,1	159,1					
	10а	кабинет	14,9	14,9					
	10б	кабинет	33,2	33,2					
	10в	кабинет	10,8	10,8					
	10г	кабинет	12,8	12,8					
	11	пом. подсобное	5,8			5,8			
	11а	уборная	2,7			2,7			
	11б	коридор	2,1			2,1			
	11в	уборная	1,7			1,7			
	12	кабинет	92,6	92,6					
	12а	комн. для отдыха	8,2	8,2					
	13	кабинет	61,3	61,3					
	13а	кабинет	23,8	23,8					
	13б	кабинет	12,2	12,2					
	13в	кабинет	12,8	12,8					
	14	коридор	78,2			78,2			
	15	умывальная	2,7			2,7			
	16	уборная	1,0			1,0			
	17	венткамера	5,3			5,3			
	18	умывальная	3,7			3,7			
	19	уборная	1,7			1,7			
	20	уборная	1,7			1,7			
	21	кабинет	69,6	69,6					
	22	кабинет	8,3	8,3					
	23	кабинет	249,3	249,3					
	23а	кабинет	12,1	12,1					
	23б	кабинет	11,5	11,5					
	23в	кабинет	13,4	13,4					
	23г	кабинет	25,5	25,5					
	24	кабинет	106,9	106,9					
	25	кабинет	16,9	16,9					
	26	кабинет	103,4	103,4					
	27	кабинет	15,4	15,4					
	28	пом. подсобное	33,2			33,2			
	29	пом. подсобное	18,3			18,3			
	30	пом. подсобное	8,8			8,8			
	31	коридор	9,0			9,0			
	32	лаборатория	37,1	37,1					
	33	лаборатория	36,2	36,2					
	34	прочее	17,3	17,3					

Помещение N III

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высо-та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
	35	прочее	13,3	13,3					произв.
	36	коридор	4,2			4,2			произв.
	37	уборная	1,8			1,8			произв.
	38	кабинет	30,3	30,3					произв.
	39	кабинет	70,2	70,2					произв.
	40	кабинет	44,9	44,9					произв.
	41	кабинет	8,3	8,3					произв.
	42	кабинет	10,8	10,8					произв.
	43	кабинет	10,5	10,5					произв.
	44	кабинет	17,9	17,9					произв.
	A	клетка лестнич	13,5			13,5			произв.
	B	клетка лестнич	13,5			13,5			произв.
Итого по помещению			2151,7	1842,8	308,9				
---Нежилые помещения всего			2151,7	1842,8	308,9				
в т.ч. Производствен.			2151,7	1842,8	308,9				
Итого по этажу 3			2151,7	1842,8	308,9				
---Нежилые помещения всего			2151,7	1842,8	308,9				
в т.ч. Производствен.			2151,7	1842,8	308,9				

Помещение N IV Тип: Производственные  
 Последнее обследование 2.12.2008  
 Помещение переоборудовано без разрешения

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.	
4	1	коридор	88,2			88,2			произв.	425
	1a	коридор	6,6			6,6			произв.	
	2	кабинет	35,9	35,9					произв.	
	3	комн. для отдыха	12,7	12,7					произв.	
	4	комн. для отдыха	8,9	8,9					произв.	
	5	уборная	1,6			1,6			произв.	
	6	умывальная	2,4			2,4			произв.	
	7	кабинет	90,8	90,8					произв.	
	8	коридор	12,2			12,2			произв.	
	9	кабинет	217,8	217,8					произв.	
	10	кабинет	11,3	11,3					произв.	
	11	склад	72,4			72,4			произв.	
	11a	склад	9,8			9,8			произв.	
	12	кабинет	33,0	33,0					произв.	
	13	кабинет	62,8	62,8					произв.	
	13a	кабинет	21,0	21,0					произв.	
	13b	кабинет	11,8	11,8					произв.	
	14	коридор	73,5			73,5			произв.	
	15	умывальная	2,5			2,5			произв.	
	16	уборная	1,6			1,6			произв.	
	17	кладовая	2,7			2,7			произв.	
	18	умывальная	14,6			14,6			произв.	
	19	пом. подсобное	0,8			0,8			произв.	
	20	кабинет	62,3	62,3					произв.	
	20a	кабинет	29,9	29,9					произв.	
	21	коридор	37,0			37,0			произв.	
	22	кабинет	425,3	425,3					произв.	
	22a	коридор	16,7			16,7			произв.	
	22b	кабинет	208,7	208,7					произв.	
	22в	кабинет	8,5	8,5					произв.	
	23	мастерская	56,1			56,1			произв.	
	23a	пом. подсобное	8,0			8,0			произв.	
	24	цех	43,5	43,5					произв.	
	25	кабинет	57,8	57,8					произв.	
	25a	кабинет	16,6	16,6					произв.	
	27	кабинет	21,8	21,8					произв.	
	28	пом. подсобное	3,8			3,8			произв.	
	29	уборная	1,2			1,2			произв.	
	30	уборная	3,7			3,7			произв.	
	31	умывальная	5,9			5,9			произв.	
	32	уборная	1,1			1,1			произв.	
	33	уборная	1,2			1,2			произв.	
	34	пом. подсобное	7,1			7,1			произв.	
	35	коридор	8,5			8,5			произв.	
	36	кабинет	14,7	14,7					произв.	
	37	кабинет	33,4	33,4					произв.	
	38	кабинет	18,6	18,6					произв.	
	39	кабинет	239,6	239,6					произв.	
	40	уборная	1,0			1,0			произв.	
	41	умывальная	2,1			2,1			произв.	
	42	уборная	1,0			1,0			произв.	
	А	клетка лестнич	13,5			13,5			произв.	

Помещение N IV

(продолжение)

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.	
		В клетка лестнич	13,5			13,5	произв.		
		Итого по помещению	2157,0	1686,7	470,3				
		---Нежилые помещения всего	2157,0	1686,7	470,3				
		в т.ч. Производствен.	2157,0	1686,7	470,3				
		Итого по этажу 4	2157,0	1686,7	470,3				
		---Нежилые помещения всего	2157,0	1686,7	470,3				
		в т.ч. Производствен.	2157,0	1686,7	470,3				

Помещение N V Тип: Производственные

ф. 25

Последнее обследование 2.12.2008

Помещение переоборудовано без разрешения

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ.			Высота
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
5	1	коридор	54,4			54,4	произв.		425
	1a	пом. подсобное	5,3			5,3	произв.		
	2	уборная	3,8			3,8	произв.		
	3	пом. подсобное	7,1			7,1	произв.		
	4	кабинет	65,2	65,2			произв.		
	5	уборная	1,4			1,4	произв.		
	6	умывальная	2,5			2,5	произв.		
	7	кабинет	60,5	60,5			произв.		
	8	кабинет	11,0	11,0			произв.		
	9	офис	528,3	528,3			произв.		
	9a	кабинет	5,3	5,3			произв.		
	10	кабинет	10,8	10,8			произв.		
	11	коридор	37,3			37,3	произв.		
	11a	коридор	33,4			33,4	произв.		
	12	умывальная	2,5			2,5	произв.		
	13	уборная	0,7			0,7	произв.		
	13a	уборная	0,7			0,7	произв.		
	14	кабинет	5,9	5,9			произв.		
	15	кабинет	7,6	7,6			произв.		
	16	кабинет	29,5	29,5			произв.		
	17	кабинет	77,4	77,4			произв.		
	17a	пом. подсобное	15,6			15,6	произв.		
	18	кабинет	14,8	14,8			произв.		
	19	пом. производств	36,2	36,2			произв.		
	20	кабинет	276,6	276,6			произв.		
	21	кабинет	34,3	34,3			произв.		
	22	кабинет	33,3	33,3			произв.		
	23	кабинет	19,2	19,2			произв.		
	24	кабинет	42,5	42,5			произв.		
	25	кабинет	39,5	39,5			произв.		
	26	кабинет	181,3	181,3			произв.		
	26a	пом. подсобное	3,9			3,9	произв.		
	27	кабинет	62,7	62,7			произв.		
	28	кабинет	35,5	35,5			произв.		
	29	кабинет	32,0	32,0			произв.		
	30	кабинет	35,7	35,7			произв.		
	31	кабинет	221,3	221,3			произв.		
	32	кабинет	9,9	9,9			произв.		
	33	кабинет	8,3	8,3			произв.		
	34	уборная	1,1			1,1	произв.		
	35	уборная	0,9			0,9	произв.		
	36	уборная	1,0			1,0	произв.		
	37	умывальная	6,6			6,6	произв.		
	38	умывальная	7,5			7,5	произв.		
	39	уборная	1,5			1,5	произв.		
	40	уборная	1,4			1,4	произв.		
	41	умывальная	4,4			4,4	произв.		
	42	уборная	1,7			1,7	произв.		
	43	уборная	1,7			1,7	произв.		
	A	клетка лестнич	13,5			13,5	произв.		
	B	клетка лестнич	13,5			13,5	произв.		

Итого по помещению	2108,0	1884,6	223,4				
---Нежилые помещения всего	2108,0	1884,6	223,4				
в т.ч. Производствен.	2108,0	1884,6	223,4				

Итого по этажу 5	2108,0	1884,6	223,4				
---Нежилые помещения всего	2108,0	1884,6	223,4				
в т.ч. Производствен.	2108,0	1884,6	223,4				

По адресу: Окская ул., 13

стр. 14

Тип: Производственные  
Последнее обследование 2.12.2008

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.	
чн	А	клетка лестнич	13,5		13,5	произв.			270
	Б	клетка лестнич	13,5		13,5	произв.			
Итого по помещению			27,0		27,0				
---Нежилые помещения всего			27,0		27,0				
в т.ч. Производствен.			27,0		27,0				

Помещение N I Тип: Производственные  
Последнее обследование 2.12.2008

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.	
чн	1	отдел.машинное	28,2		28,2	произв.			270
	2	коридор	8,5		8,5	произв.			
Итого по помещению			36,7		36,7				
---Нежилые помещения всего			36,7		36,7				
в т.ч. Производствен.			36,7		36,7				

Помещение N II Тип: Производственные  
Последнее обследование 2.12.2008

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.	
чн	1	отдел.машинное	28,5		28,5	произв.			270
	2	коридор	8,6		8,6	произв.			
Итого по помещению			37,1		37,1				
---Нежилые помещения всего			37,1		37,1				
в т.ч. Производствен.			37,1		37,1				
Итого по этажу чн			100,8		100,8				
---Нежилые помещения всего			100,8		100,8				
в т.ч. Производствен.			100,8		100,8				

*Копия свидетельства*

СПРАВКА N 147/40

об идентификации адреса объекта (здания, строения, сооружения)  
зарегистрированного в Адресном реестре

Настоящая справка выдана: ОАО "МОСКВИЧКА"

о том, что объект: Нежилое здание

указанный в заявлении

по адресу:

Окская ул., 13, стр.1

и объект: Нежилое здание

по адресу:

Окская ул., 13

являются одним и тем же объектом.

Официальным адресом объекта является адрес:

Окская ул., 13

зарегистрированный в Адресном реестре  
"2" июня 2006 г. Регистрационный N 4011103

Основание для регистрации:

Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа  
от "26" октября 2005 г. N 2257

Начальник ТБТИ .....



*Заместитель начальника  
ТБТИ "Окс-Восточное"  
Рябенко Лариса Владимировна*

14 января 2009 г.

Исполнитель Вирченко В.С.

84 40 002411



ДОГОВОР АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА № A-01-20.19/3760

г. Москва

«19» июня 2019 г.

Открытое акционерное общество «МОСКВИЧКА» (ОГРН 1027700368475, ИНН 7721029922, КПП 772101001, зарегистрированное по адресу: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13), далее именуемое – **Арендодатель**, в лице Ликвидатора Ягафарова Рамиля Рифовича, действующего на основании решения Общего собрания акционеров ОАО «Москвичка» (Протокол б/н от 19.02.2019), с одной стороны, и

Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 15 декабря 1992 г. за номером 2209, запись о регистрации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739019208, свидетельство серии 77 № 006111503, место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, дом 2, стр. 4, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице уполномоченного представителя Насонова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Доверенности от 29.01.2018, бланк серии 77 АВ 6770377, удостоверенной нотариусом г. Москвы Красновым Г.Е., зарегистрированной в реестре за №77/287-н/77-2018-4-156, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**»,

заключили настоящий Договор аренды недвижимого имущества (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет Арендатору во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое здание по адресу: город Москва, р-н Рязанский, улица Окская, дом 13, с кадастровым номером 77:04:0002006:1375, общей площадью 11071,7 кв.м., количество этажей 5, в том числе подземных 1, именуемое в дальнейшем – Объект.

1.2. Срок аренды устанавливается Сторонами на 20 (Двадцать) лет с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта либо первого Акта приема-передачи части Объекта, в соответствии с п. 4.1 Договора.

### 2. ПРЕДМЕТ АРЕНДЫ

2.1. Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании Свидетельства о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы А-2279 от 09.08.1996, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.11.2002 сделана запись государственной регистрации № 70-01/30-613/2002-94.

2.2. Объект предоставляется Арендатору для осуществления им уставной и сопутствующей деятельности, в том числе для размещения на Объекте центра обработки данных, архивных и административных помещений.

### 3. ЗАЯВЛЕНИЯ И ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН

3.1. Арендодатель заявляет и дает Арендатору следующие заверения об обстоятельствах:

  
Арендодатель

  
Арендатор

Арендодатель совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые в соответствии с его учредительными документами и законодательством Российской Федерации для заключения Договора.

При заключении Договора Арендодатель не нарушает каких-либо положений и норм законодательства Российской Федерации, учредительных документов и внутренних нормативных актов Арендодателя, а также обязательств Арендодателя перед третьими лицами.

Объект не находится под арестом, в залоге у третьих лиц, не является предметом спора, а также не обременено какими-либо иными правами третьих лиц (за исключением прямо указанного в Договоре), а в отношении Арендодателя не имеется каких-либо запретов или ограничений на распоряжение Объектом.

На момент заключения Договора отдельные нежилые помещения Объекта предоставлены в аренду третьим лицам, в связи с чем Арендодатель обязуется к дате передачи Арендатору Объекта либо части Объекта (в случае передачи Объекта частями) по Акту приема-передачи прекратить действие краткосрочных договоров аренды, заключенных с третьими лицами в отношении Объекта либо передаваемой части Объекта и освободить указанные помещения от имущества арендаторов.

3.2. Арендатор заявляет Арендодателю и заверяет его в следующем:

Арендатор совершил все действия и выполнил все формальности, необходимые для заключения Договора, в т.ч. получил все необходимые решения органов управления Арендатора.

Заключение Договора не нарушает положений и норм законодательства Российской Федерации, учредительных документов и внутренних нормативных актов Арендатора, которые относятся к правам и обязательствам Арендатора перед третьими лицами.

#### 4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Арендодатель обязуется передать Объект Арендатору по Акту приема-передачи в течение 135 (Ста тридцати пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Договора. По согласованию Сторон Объект может передаваться Арендодателем Арендатору частями путем оформления нескольких Актов приема-передачи. На дату передачи Объекта либо каждой части Объекта (в случае передачи Объекта частями) Арендодатель обязуется обеспечить прекращение действия договоров аренды, заключенных им с третьими лицами в отношении нежилых помещений, расположенных на Объекте (передаваемой части Объекта).

4.2. В Акте приема-передачи указывается техническое состояние Объекта на момент его передачи Арендатору: состояние стен, перегородок, дверей, полов и потолков (в том числе приподнятых и навесных), кровли, системы электроснабжения, освещения, вентиляции, кондиционирования, канализации, водо- и теплоснабжения, видеонаблюдения и охраны, степень готовности Помещения к использованию по Договору, показания приборов учета расхода воды, тепла, электроэнергии (при их наличии) на момент передачи, а также балансовая стоимость Объекта (передаваемой части Объекта).

4.3. Объект передается в аренду в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым Объектам, используемым для административных, коммерческих и иных целей, в соответствии с назначением и конструкцией Объекта.

4.4. Арендодатель несет ответственность за недостатки Объекта, полностью или частично препятствующие пользованию им, несмотря на то, что на момент заключения Договора Арендодатель мог и не знать о наличии указанных недостатков.

 Арендодатель

 Арендатор

4.5. В случаях, когда недостатки Объекта были выявлены при осмотре Арендатором, либо были ему заранее известны, либо оговорены при передаче Объекта и зафиксированы в Акте приема-передачи, Арендодатель не несет ответственности за такие недостатки.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. Доступа на Объект с целью периодического осмотра и осуществления контроля за использованием Объекта в соответствии с Договором и законодательством Российской Федерации, за исключением доступа в помещения, предназначенные для совершения операций с ценностями и размещения центра обработки данных. Осмотр может производиться при условии уведомления Арендатора за 1 (Один) рабочий день, в любое время в течение установленного Арендатором рабочего дня в сопровождении представителя Арендатора без нарушения режима работы Арендатора.

5.1.2. Доступа на Объект вместе с вызванными им или Арендатором аварийными службами в любое время в случае обнаружения аварии, требующей немедленного устранения, за исключением доступа в помещения, предназначенные для совершения операций с ценностями и размещения центра обработки данных. По требованию Арендодателя представитель Арендатора обязан прибыть на Объект и присутствовать при устранении аварии.

### 5.2. Арендодатель обязуется:

5.2.1. Предоставить во владение и пользование Арендатору Объект по Акту приема-передачи в состоянии, пригодном для использования, отвечающем условиям Договора, в срок, установленный условиями Договора. Обеспечить на дату передачи Объекта (части Объекта) прекращение действия договоров аренды, заключенных с третьими лицами в отношении помещений, расположенных на Объекте, а также получить по акту возврата в полном объеме помещения, ранее арендуемые третьими лицами.

5.2.2. Обеспечить Арендатору, его подрядчикам, его работникам, клиентам и посетителям свободный круглосуточный доступ на территорию, прилегающую к Объекту, в пределах, необходимых для нормального использования Объекта.

5.2.3. В целях нормального использования Арендатором Объекта не препятствовать Арендатору в пользовании прилегающей к Объекту территорией, подходами к технологическим узлам (колодцам, распределительным шкафам) коммунальных служб, местами парковки транспортных средств, местами общего пользования на Объекте, включая крыльцо, тамбур, лестницы, туалеты, помещения, специально предназначенные и используемые для установки оборудования, связанного с эксплуатацией Объекта, а также в пользовании инженерными системами и сетями Объекта.

5.2.4. Предоставлять Арендатору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного обращения Арендатора необходимые справки и иные документы, связанные с эксплуатацией Объекта, в случае получения Арендатором соответствующих запросов от уполномоченных органов государственной и муниципальной власти. Плата за предоставление документов согласно настоящего пункта учтена в арендной плате, предусмотренной Договором.

5.2.5. Не препятствовать Арендатору в какой-либо форме разрешенному использованию Объекта как полностью, так и частично, а также не вмешиваться в какой-либо форме в разрешенное использование им Объекта.

5.2.6. Информировать Арендатора в письменной форме не менее, чем за 1 (один) месяц, о любых изменениях, касающихся предмета Договора, которые могут существенным образом затронуть интересы Арендатора.

  
Арендодатель

  
Арендатор

5.2.7. Рассматривать письменные обращения Арендатора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения и письменно информировать Арендатора об итогах рассмотрения его обращений.

5.2.8. Обеспечить Арендатору бесперебойное предоставление (за исключением случаев проведения аварийных, плановых и согласованных работ, централизованного отключения) коммунальных услуг в Помещении, в рамках заключенных Арендодателем с поставщиками коммунальных услуг договоров теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, электроснабжения.

5.2.9. Содействовать Арендатору при возникновении необходимости в установке на Объекте дополнительных телефонных пар (линий) соответствующей организацией, оказывающей телекоммуникационные услуги.

5.2.10. Предоставить для размещения информационной вывески Арендатора согласованное Сторонами место на фасадной части Объекта (при возникновении необходимости), в течение всего срока аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также оказывать содействие Арендатору в оформлении разрешения на размещение информационной вывески.

5.2.11. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий, возникших не по вине Арендатора, немедленно принимать необходимые меры к устранению последствий указанных событий за свой счет и обеспечить совместно с представителем Арендатора доступ аварийных служб на Объект.

5.2.12. По истечении срока аренды принять Объект от Арендатора по Акту возврата недвижимого имущества в сроки, установленные условиями Договора.

### 5.3. Арендатор имеет право:

5.3.1. Беспрепятственно пользоваться переданным в аренду Объектом в соответствии с условиями Договора.

5.3.2. В целях нормального использования Объекта пользоваться прилегающей к Объекту территорией, подходами к технологическим узлам (колодцам, распределительным шкафам) коммунальных служб, местами парковки транспортных средств, местами общего пользования, включая крыльцо, тамбур, лестницы, туалеты, помещениями, специально предназначенными и используемыми для установки оборудования, связанного с эксплуатацией Объекта, а также пользоваться инженерными системами и сетями Объекта.

5.3.3. Заключать при необходимости с третьими лицами договоры на оказание эксплуатационных и иных услуг, если их условия не противоречат Договору, целям использования Объекта по Договору и назначению Объекта в соответствии с его конструктивными и эксплуатационными данными.

5.3.4. С согласия Арендодателя сдавать Объект в субаренду, передавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал другого юридического лица, уступать права и обязанности по Договору другому юридическому лицу.

5.3.5. Осуществлять охрану Объекта и эксплуатационное обслуживание инженерно-технических систем защиты и охранно-пожарной сигнализации Объекта.

5.3.6. Устанавливать на Объекте средства связи, телефоны, компьютеры, прочую технику и оборудование, необходимые для нормальной работы Арендатора.

5.3.7. Размещать на Объекте любое банковское оборудование, в том числе пункты обмена валют, банкоматы с круглосуточным режимом работы («Зона 24»).

5.3.8. За свой счет и при содействии Арендодателя установить на Объекте дополнительные телефонные номера с привлечением любых операторов связи.

5.3.9. Установить на Объекте информационную вывеску со своим наименованием при условии согласования установки в уполномоченных органах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

  
Арендодатель.

  
Арендатор

Арендатор самостоятельно несет все расходы, связанные с установкой информационной вывески, в том числе расходы по ее согласованию в уполномоченных органах, если такое согласование потребуется, а также расходы, связанные с содержанием и демонтажем такой вывески по окончании срока действия Договора.

Форма, размеры, конструкция информационной вывески определяются по усмотрению Арендатора согласно требованиям нормативных правовых актов, принятых органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**5.4. Арендатор обязуется:**

5.4.1. Использовать Объект по целевому назначению, указанному в п. 2.2 Договора.

5.4.2. Своевременно вносить арендную плату за Объект в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

5.4.3. Содержать Объект в надлежащем санитарно-техническом состоянии, не допускать ухудшения состояния Объекта свыше нормального износа.

5.4.4. Незамедлительно извещать Арендодателя, а также соответствующие организации обо всех повреждениях, авариях и иных событиях, нанесших (или грозящих нанести) Объекту ущерб, а также принимать все возможные меры по их предотвращению или устранению.

5.4.5. В случае возникновения аварийных ситуаций обеспечивать беспрепятственный доступ на Объект работникам ремонтно-эксплуатационной организации и аварийно-технических служб, а также представителям Арендодателя, за исключением доступа в помещения, предназначенные для совершения операций с ценностями и размещения центра обработки данных.

5.4.6. На основании предварительного письменного обращения Арендодателя допускать на Объект представителей Арендодателя в сопровождении представителей Арендатора с целью осуществления контроля согласно п. 5.1.1 настоящего раздела.

5.4.7. Соблюдать все требования законодательства Российской Федерации и местных нормативных актов в отношении градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарных норм, владения землей, стандартов строительства, пожарной безопасности и нести ответственность за их нарушение.

5.4.8. Своевременно и за свой счет устранять повреждения Объекта, возникшие по его вине.

5.4.9. По истечении срока аренды передать Объект Арендодателю по Акту возврата недвижимого имущества в исправном состоянии, с учетом нормального износа, в сроки, установленные условиями Договора.

5.4.10. Получить отчет об оценке рыночной стоимости арендной платы по Договору, подготовленный независимым оценщиком, в течение 1 (одного) месяца с даты заключения Сторонами Договора. При этом расходы на проведение оценки Арендатор несет самостоятельно.

## **6. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ И РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ**

**6.1. Арендодатель обязуется:**

6.1.1. Не осуществлять без согласия Арендатора и разрешать третьим лицам проведение любых работ на Объекте и вокруг него, которые могут привести к нарушению работы электроснабжения, инженерно-технических и телекоммуникационных систем и сетей Арендатора.

6.1.2. Оказывать содействие Арендатору в проведении текущего и капитального ремонта Объекта, в т.ч. ремонта фасада, крыши, подвалов, чердаков и лестниц, а также проведения всех видов работ по благоустройству территории, прилегающей к Объекту.

  
\_\_\_\_\_  
Арендодатель

  
\_\_\_\_\_  
Арендатор

6.1.3. Письменно согласовать с Арендатором не позднее чем за 1 (Один) месяц до начала работ проведение ремонтных и иных работ на Объекте и прилегающей к нему территории.

6.1.4. На момент передачи Объекта по Акту приема-передачи обеспечить Арендатора возможностью использования всей электрической мощности, выделенной в отношении Объекта. В случае необходимости подписывать и предоставлять Арендатору документы для получения разрешений и технических условий на получение дополнительной мощности, изменения категории надежности (за счет Арендатора).

6.1.5. Не препятствовать проведению Арендатором строительно-монтажных и ремонтных работ. Арендодатель настоящим (при подписании Договора) дает Арендатору разрешение на проведение на Объекте строительно-монтажных работ, необходимых и отвечающих требованиям к недвижимому имуществу, используемому для размещения центров обработки данных, банковских отделений, архивных и административных и иных помещений.

6.1.6. Выдавать представителям Арендатора доверенности, а также предоставлять все необходимые документы, запрашиваемые органами государственной и муниципальной власти (нотариально заверенные копии свидетельств, выписок, справки и т.д.), для исполнения Арендатором обязательств и осуществления прав, предусмотренных Договором, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты письменного обращения Арендатора. Необходимость выдачи доверенности должна быть обоснована в письменном обращении Арендатора.

В случае отказа Арендодателя в выдаче доверенности Арендатору или неполучении ответа от Арендодателя на обращение Арендатора, при проведении перепланировки или переоборудования Объекта Арендодатель обязан своими силами осуществить все необходимые действия по согласованию и получению необходимых разрешений (легализации) по произведенной перепланировке или переоборудованию Объекта, в том числе получить в уполномоченных организациях все согласования и разрешения, необходимые для легализации перепланировки и /или переоборудования, получить техническую документацию на Объект, учитывающую произведенные Арендатором перепланировки и переоборудование, а также обеспечить государственную регистрацию изменений записи об Объекте в Едином государственном реестре недвижимости. В случаях, предусмотренных настоящим абзацем, все затраты по легализации перепланировок и переоборудования в полном объеме несет Арендодатель.

6.1.7. Согласовывать Арендатору или уполномоченным представителям Арендатора в письменной форме проекты перепланировки, переоборудования Объекта, изменения фасада Объекта, проекты изменений в системе кондиционирования и вентиляции, отопления, водоснабжения, канализации и электроснабжения, смету строительно-монтажных работ, а также установку охранно-пожарной сигнализации, оборудование структурированной кабельной системы (СКС) либо направлять Арендатору письменные мотивированные отказы с указанием причин и изменений и/или дополнений, необходимых для внесения в представленные проекты с целью его дальнейшего согласования в установленном порядке, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующих документов.

Исправленная проектная документация, учитывающая замечания Арендодателя, согласовывается Арендодателем в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее получения. При неполучении от Арендодателя согласований или мотивированных замечаний к проекту в сроки, указанные в настоящем пункте, Стороны считают, что проектная документация согласована по умолчанию.

6.1.8. По окончании проведения Арендатором строительно-монтажных работ в Объекте подписать акт, отражающий состояние Объекта в результате проведенных Арендатором

  
\_\_\_\_\_  
Арендодатель

  
\_\_\_\_\_  
Арендатор

указанных работ. Подписание Арендодателем указанного акта является окончательным согласованием Арендодателя выполненных Арендатором строительно-монтажных работ на Объекте. В случае неисполнения Арендодателем указанного в настоящем пункте обязательства в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания работ, произведенные Арендатором строительно-монтажные работы на Объекте, считаются согласованными и принятыми Арендодателем.

6.1.9. Содействовать Арендатору в согласовании в установленном законом порядке с уполномоченными органами государственной и муниципальной власти строительно-монтажных работ, производимых Арендатором с привлечением подрядчиков Арендатора (текущий ремонт, перепланировка, переоборудование, реконструктивные работы) в Объекте, или иных отдельных и неотделимых улучшений, перепланировки и переоборудования Объекта и несущих конструкций Объекта.

6.2. В случае выявления фактов или в случае выявления недостатков Объекта, препятствующих использованию Объекта в соответствии с условиями Договора, Арендатором в одностороннем порядке составляется Акт, в котором фиксируются нарушения, препятствующие нормальному пользованию Объекта.

Арендатор незамедлительно извещает Арендодателя о выявленных нарушениях путем направления Акта и письменной претензии об устранении недостатков. Арендодатель обязуется устранить указанные в Акте недостатки в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

В случае неустранения выявленных нарушений Арендодателем в срок, предусмотренный Договором, Арендатор вправе самостоятельно своими силами осуществить все необходимые действия для устранения препятствий в пользовании Объектом или приведения Объекта в надлежащее состояние, при этом затраты Арендатора по устранению нарушения использования Объектом, по проведению строительно-монтажных работ будут зачтены в счет арендной платы. Одновременно с этим за период отсутствия возможности нормального использования Объекта с даты уведомления Арендодателя до даты подписания двухстороннего Акта об устранении выявленных недостатков арендная плата не начисляется.

## 7. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

7.1. За пользование Объектом устанавливается ежемесячная арендная плата, определяемая исходя из арендной ставки в размере 655 (шестьсот пятьдесят пять) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС по действующей налоговой ставке, за 1 кв.м. в месяц.

Стороны договорились, что в течение 1 (одного) месяца с даты подписания Договора должна быть проведена независимая оценка рыночной стоимости арендной платы Объекта, на основании которой будет установлена (изменена) арендная ставка. При этом Стороны обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы Объекта, подписать дополнительное соглашение к Договору с указанием размера арендной ставки за пользование Объектом по Договору в соответствии с отчетом об оценке рыночной стоимости арендной платы Объекта.

7.2. За пользование арендованным Объектом арендная плата оплачивается Арендатором с даты передачи Арендатору Объекта в аренду по Акту приема-передачи по дату возврата Объекта из аренды по Акту возврата недвижимого имущества.

Первый арендный платеж производится Арендатором в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения отчета независимого оценщика об оценке рыночной стоимости арендной платы, государственной регистрации Договора или даты подписания сторонами первого Акта приема-передачи недвижимого имущества (в зависимости от того, что наступит позднее) и включает в себя арендную плату за период аренды с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи по последний календарный день месяца, в котором был подготовлен

  
Арендодатель

  
Арендатор

7

отчет об оценке или произведена государственная регистрация Договора или подписан первый Акт приема-передачи недвижимого имущества (в зависимости от того, что наступит позднее).

7.3. В дальнейшем арендная плата уплачивается равными платежами ежемесячно не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с начала оплачиваемого месяца. Размер последнего платежа определяется пропорционально календарному количеству дней аренды в последнем месяце аренды.

7.4. Арендная плата включает в себя плату за пользование частью земельного участка, занятого Объектом, плату за пользование прилегающей к Объекту территорией, местами парковки транспортных средств, местами общего пользования, за предоставление справок и иных документов, связанных с эксплуатацией Объекта, за предоставление места для размещения информационной вывески Арендатора на фасадной части Объекта, а также учитывает иные расходы и издержки Арендодателя, связанные с исполнением Договора, если Договором или его неотъемлемыми частями не предусмотрено иное.

7.5. В арендную плату не включена стоимость затрат на предоставляемые на Объекте коммунальные услуги (водоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроэнергия) и эксплуатационные услуги (вывоз мусора, уборка прилегающей территории, услуги связи), необходимые для нормальной эксплуатации Объекта.

Возмещение расходов Арендодателя на коммунальные услуги осуществляется Арендатором при наличии установленных счетчиков на основании их показаний, в случае их отсутствия – на основании подтверждающих документов, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором от Арендодателя счета, расчета и документов снабжающих и обслуживающих организаций, подтверждающих понесенные Арендодателем расходы (копии счетов, актов, счетов-фактур, квитанций, платежных поручений и т.д. и т.п.).

Возмещение расходов по эксплуатационным услугам производится не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Арендатором от Арендодателя счета, расчета и предоставления документов, подтверждающих понесенные Арендодателем расходы (копии счетов, актов обслуживающих организаций, счетов-фактур, квитанций, платежных поручений и т.д.).

Расчет Арендодателя должен содержать полную расшифровку порядка образования суммы, подлежащей возмещению Арендатором. Возмещение расходов Арендодателя Арендатором осуществляется только при условии предоставления документов, подтверждающих произведенные Арендодателем расходы.

В случае заключения Арендатором прямых Договоров с третьими лицами на оказание коммунальных и/или эксплуатационных услуг, возмещение расходов Арендодателю прекращается по той услуге, на которую заключен соответствующий договор.

В случае передачи Арендодателем Арендатору части Объекта (п. 4.1 Договора) коммунальные и эксплуатационные платежи компенсируются Арендатором пропорционально площади переданной в аренду части Объекта.

7.6. Арендодатель обязан выставлять счета-фактуры по Договору в случаях и в сроки, предусмотренные налоговым законодательством Российской Федерации.

7.7. Датой надлежащего исполнения Арендатором обязательств по оплате считается дата списания денежных средств с корреспондентского счета Арендатора.

7.8. Арендная плата по Договору может изменяться не ранее истечения 2 (Двух) лет с даты проведения последней оценки рыночной стоимости арендной платы на основании нового отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, подготовленного независимым оценщиком. Расходы на проведение оценки рыночной стоимости арендной платы несет сторона-инициатор изменения арендной платы. Изменение арендной платы производится по соглашению Сторон.

  
Арендодатель

  
Арендатор



7.9. Предложение об изменении размера арендной платы по Договору в письменной форме, подготовленное на основании нового отчета об оценке рыночной стоимости арендной платы, с указанием нового размера арендной платы и даты её установления, а также с приложением к нему проекта дополнительного соглашения к Договору об изменении размера арендной платы, должно быть направлено заинтересованной Стороны по реквизитам другой Стороны, указанным в Договоре, в срок не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения арендной платы.

7.10. Сторона подписывает дополнительное соглашение к Договору об изменении размера арендной платы в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения указанного предложения от другой стороны либо представляет письменный мотивированный отказ от его подписания.

7.11. Соглашение об изменении размера арендной платы подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе силами и за счет инициатора внесенных изменений в Договор.

## 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

8.2. Уплата неустойки (пеней, штрафов) осуществляется на основании письменной претензии и не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору. Уплата неустойки производится виновной стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения уведомления другой стороны об уплате неустойки.

8.3. В случае просрочки внесения арендной платы или платежей, предусмотренных в п.7.5. Договора, Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплату пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы задолженности за каждый день просрочки, но не более 10 (Десяти)% от суммы задолженности.

8.4. В случае просрочки передачи Арендатору Объекта или нарушения Арендодателем обязательств по Договору Арендатор вправе требовать от Арендодателя уплаты пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от ежемесячной арендной платы, но не более 10 (Десяти)% от размера ежемесячной арендной платы.

8.5. Датой признания расхода (дохода) Стороны в виде неустойки (пеней, штрафов), примененных в рамках Договора, считается дата фактической уплаты (получения) денежных средств. В случае неуплаты санкций, они считаются непризнанными, а разногласия и/или спорные вопросы рассматриваются в порядке, установленном Договором.

## 9. НЕОТДЕЛИМЫЕ И ОТДЕЛИМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ

9.1. Произведенные Арендатором капитальные вложения в форме неотделимых улучшений являются собственностью Арендатора в течение всего срока действия Договора.

9.2. Произведенные Арендатором делимые улучшения Объекта являются его собственностью и в случае прекращения действия Договора по любому основанию могут быть демонтированы Арендатором и вывезены им из Объекта.

## 10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

  
Арендодатель

  
Арендатор

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, определяемых в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, которая не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней уведомлять об этом другую Сторону в письменной форме с приложением надлежащего документального доказательства, выданного Торгово-промышленной палатой Российской Федерации или иным компетентным государственным органом. Несвоевременное уведомление об обстоятельствах непреодолимой силы лишает соответствующую Сторону права на ее освобождение от обязательств по Договору, если только эти обстоятельства не препятствовали направлению соответствующего уведомления.

10.3. При наличии обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или их последствия.

10.4. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы или их последствий более 3 (Трех) месяцев Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения уведомления другой стороной. В таком случае Стороны должны осуществить взаиморасчеты по Договору в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов по Договору.

## 11. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

11.2. Стороны обязуются предоставить все необходимые документы и передать Договор для его государственной регистрации в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Договора. Стороны обязуются добросовестно сотрудничать и совместными усилиями выполнить все условия, необходимые для регистрации Договора.

11.3. Расходы по государственной регистрации Договора несет Арендатор, а расходы по государственной регистрации дополнительных соглашений несет Сторона – инициатор внесения изменений в Договор.

11.4. В случае приостановки регистрирующим органом государственной регистрации Договора по любым основаниям Стороны обязаны предпринять все необходимые меры по устранению замечаний в течение 30 (тридцати) календарных дней или иного срока, установленного регистрирующим органом.

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в регистрирующем органе.

Стороны договорились распространить действие Договора на отношения Сторон, возникшие с даты подписания Договора Сторонами.

12.2. Если Арендатор продолжает пользоваться Объектом по истечении срока аренды по Договору, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, Договор считается возобновленным на тех же условиях на тот же срок. При наличии возражений Арендодателя против продолжения владения и пользования Арендатором Объектом, такие возражения

  
\_\_\_\_\_  
Арендодатель

  
\_\_\_\_\_  
Арендатор

10

Арендодателя против продолжения владения и пользования Арендатором Объектом должны быть составлены в письменной форме и направлены Арендатору в такой срок, чтобы быть полученными Арендатором не позднее 3 (Трех) месяцев до окончания срока действия Договора. В случае возобновления Договора на тот же срок Арендатор вправе отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендодателя письменно за 1 (Один) месяц до даты прекращения Договора. При расторжении Договора по указанным в настоящем пункте основаниям Арендатор обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней после расторжения Договора передать Объект Арендодателю, а Арендодатель обязан принять Объект по Акту возврата недвижимого имущества, для чего Стороны обязаны направить своих уполномоченных представителей на Объект в сроки, указанные в уведомлении, для приема – передачи Объекта и подписания Акта возврата недвижимого имущества.

12.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от ответственности за его доказанные нарушения.

### 13. ПОРЯДОК ВОЗВРАТА ОБЪЕКТА

13.1. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты истечения срока аренды по Договору Арендатор возвращает Объект Арендодателю по Акту возврата недвижимого имущества в пригодном к дальнейшей эксплуатации состоянии, с учетом нормального износа и произведенных Арендатором улучшений/перепланировок/переоборудования, свободным от имущества Арендатора (в том числе от имущества его персонала), для чего Стороны должны направить своих уполномоченных представителей на Объект для подписания Акта возврата недвижимого имущества в установленный Сторонами срок.

13.2. В случае, если Арендодатель уклоняется от подписания Акта возврата недвижимого имущества, то Акт возврата считается должным образом оформленным с даты его подписания Арендатором, а Арендатор признается надлежащим образом исполнившим обязательство по возврату Объекта Арендодателю в дату подписания Акта возврата недвижимого имущества единолично Арендатором. При этом Стороны признают такой Акт надлежащим документом, подтверждающим фактическое прекращение арендных отношений.

### 14. ИЗМЕНЕНИЕ И ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Договор может быть досрочно расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и законодательством Российской Федерации.

14.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

14.3. Арендатор имеет право отказаться от исполнения Договора в любое время в одностороннем внесудебном порядке путем письменного уведомления Арендодателя не менее чем за 6 (Шесть) месяцев до предполагаемой даты прекращения Договора. При этом действие Договора прекращается по истечении 6 (Шести) месяцев после доставки письма – уведомления о прекращении Договора Арендодателю по адресу, указанному в п.18.2 Договора.

Арендодатель после получения письма – уведомления о прекращении Договора обязан прибыть на Объект в срок, указанный в письме-уведомлении, для принятия Объекта от Арендатора и подписания Акта возврата недвижимого имущества.

### 15. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

  
Арендодатель

  
Арендатор

15.1. Споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, толкованием и прекращением действия Договора, либо связанные с ним, разрешаются путем переговоров.

15.2. В случае невозможности решения возникших споров путем переговоров, заинтересованная сторона направляет другой стороне заказным письмом с уведомлением о вручении или нарочно претензию, подписанную уполномоченным лицом. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную сторону в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения претензии.

15.3. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в настоящем пункте, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 16. АНТИКОРРУПЦИОННАЯ ОГОВОРКА

16.1. При исполнении своих обязательств по Договору Стороны гарантируют, что они сами, их аффилированные лица, представители, работники или посредники (далее - Представители):

- не осуществляют действия, квалифицируемые применимым для целей Договора законодательством как коррупционные правонарушения, в том числе дача взятки, получение взятки, посредничество во взяточничестве, коммерческий подкуп, подкуп государственных служащих, использование органами управления, представителями стороны для себя или в пользу третьих лиц возможностей, связанных со служебным положением и/или должностными и иными полномочиями, для получения финансовых или иных выгод/преимуществ, не предусмотренных законодательством Российской Федерации и/или внутренними нормативными документами стороны, иное действие/бездействие, отнесенное законодательством Российской Федерации к коррупционным правонарушениям, а также действия, нарушающие требования применимого законодательства и международных актов о противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем;

- отказываются от стимулирования представителей другой стороны каким-либо образом, ставящим представителя в определенную зависимость и направленного на (i) предоставление неоправданных преимуществ по сравнению с другими контрагентами; (ii) предоставление каких-либо гарантий; (iii) ускорение либо нарушение существующих процедур; (iv) совершение иных действий, идущих вразрез с принципами прозрачности и открытости взаимоотношений между Сторонами;

16.2. При возникновении у стороны обоснованных подозрений, что произошло или может произойти нарушение вышеуказанных положений, соответствующая сторона обязуется уведомить другую сторону в письменной форме, сославшись на факты или предоставив материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти соответствующее нарушение. После письменного уведомления, другая сторона обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней направить первой стороне подтверждение, что нарушения не произошло или не произойдет, или сообщить о принятых этой стороной мерах для устранения нарушения;

16.3. При рассмотрении подобного уведомления, Стороны гарантируют друг другу:

- осуществление надлежащего разбирательства с соблюдением принципов конфиденциальности и применение эффективных мер по устранению практических затруднений и предотвращению возможных конфликтных ситуаций;

- отсутствие негативных последствий как для обращающейся Стороны в целом, так и для конкретных представителей обращающейся Стороны, сообщивших о факте нарушений.

  
Арендодатель

  
Арендатор

16.4. Стороны признают, что их возможные неправомерные действия и нарушение настоящей Антикоррупционной оговорки могут повлечь за собой неблагоприятные последствия – от понижения рейтинга надежности Стороны до существенных ограничений по взаимодействию со стороной. Стороны вправе использовать все допустимые законодательством и условиями Договора способы защиты права, в том числе требовать от нарушившей стороны компенсации убытков (включая документально подтвержденный реальный ущерб), вызванных нарушением настоящей Антикоррупционной оговорки.

16.5. Для целей исполнения настоящей Антикоррупционной оговорки Арендодатель обязуется отвечать на запросы Арендатора в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, если более короткий срок не обозначен и не обоснован Арендатором и/или не следует из существа запроса. Корреспонденция в адрес Арендатора направляется по адресу, указанному в реквизитах Сторон.

16.6. Содержание настоящей Антикоррупционной оговорки и ее исполнение являются конфиденциальными и не подлежат разглашению стороной третьим лицам без предварительного письменного согласия другой стороны, за исключением случаев раскрытия информации Банку России, предоставления информации в случаях, когда такое согласие содержится в ранее заключенном и/или заключаемом договоре, случаях уступки/залога Арендатором прав по Договору третьим лицам, случаях привлечения Арендатором третьих лиц для осуществления действий по взысканию задолженности по Договору, а также в случаях, когда раскрытие такой информации производится в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации или в силу распоряжения уполномоченных органов, действующих в рамках своих полномочий, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

## 17. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

17.1. Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах (соответствующим образом пронумерованных, пронумерованных и заверенных Сторонами): 1 (один) экземпляр для Арендодателя, 2 (два) экземпляра для Арендатора, 1 (один) экземпляр для регистрирующего органа.

17.2. Все уведомления составляются Сторонами в письменном виде и направляются заказным письмом с уведомлением о вручении, нарочным или по электронной почте по следующим адресам:

**Арендодатель: Открытое акционерное общество «МОСКВИЧКА»**

Адрес: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13

Телефон: +7 (495) 371 02 71.

Электронная почта: [info@bc-moskvichka.ru](mailto:info@bc-moskvichka.ru).


**Арендатор: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»**

Адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4.

Телефон: +7 (495) 755 88 66 (вн. 110-215).

Электронная почта: [Sergey.Kuplinov@open.ru](mailto:Sergey.Kuplinov@open.ru).

17.3. Стороны обязуются в течение 10 (Десяти) календарных дней уведомлять друг друга об изменениях своих наименований, юридических и почтовых адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов и факсов, а также иной информации. До получения письменного уведомления все действия, совершенные Сторонами по прежним реквизитам

  
\_\_\_\_\_  
Арендодатель

  
\_\_\_\_\_  
Арендатор

13

другой Стороны, считаются совершенными законно, надлежащим образом и засчитываются в выполнение ими своих обязательств.

17.4. Заголовки, используемые в Договоре, приводятся только для удобства пользования и толкования Договора и не могут рассматриваться как положения, имеющие самостоятельное значение.




17.5. Все изменения, дополнения и приложения являются неотъемлемыми частями Договора.


17.6. Во всех случаях, не предусмотренных Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

17.7. Расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, несет Сторона, на которую Договором возложены такие обязательства, если Договором не предусматривается иное.


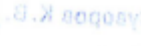
### 18. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

АРЕНДОДАТЕЛЬ:	АРЕНДАТОР:
<b>ОАО «МОСКВИЧКА»</b> 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13 ИНН 7721029922, КПП 772101001 р/с: 40702810900340042089 в ПАО Банк «ФК Открытие» в г. Москва к/с: 30101810245250000175 БИК 044525175 Тел. (495) 371-02-71, факс: 371-26-22	<b>Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»</b> 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4 ИНН/КПП: 7706092528/770501001 ОГРН: 1027739019208 Корр. Счет: 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО БИК: 044525985 тел.8 (495) 737-73-55
Ликвидатор  Ягафаров Р.Р.	Представитель по доверенности  / Насонов А.Г.
М.П.	М.П. 

  
  
 Арендодатель

 Арендатор

14

**Акт приема-передачи Помещения  
(ФОРМА)**

г. \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Открытое акционерное общество «МОСКВИЧКА»** (ОГРН 1027700368475, ИНН 7721029922, КПП 772101001, зарегистрированное по адресу: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13), далее именуемое – **Арендодатель**, в лице Ликвидатора Ягафарова Рамиля Рифовича, действующего на основании решения Общего собрания акционеров ОАО «Москвичка» (Протокол б/н от 19.02.2019), с одной стороны, и

**Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** (ПАО Банк «ФК Открытие»), зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 15 декабря 1992 г. за номером 2209, запись о регистрации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739019208, свидетельство серии 77 № 006111503, место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, дом 2, стр. 4, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице уполномоченного представителя Насонова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Доверенности от 29.01.2018, бланк серии 77 АВ 6770377, удостоверенной нотариусом г. Москвы Красновым Г.Е., зарегистрированной в реестре за №77/287-н/77-2018-4-156, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**»,

составили и подписали настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения (далее – Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года № \_\_\_\_\_ (далее – Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилое помещение № \_\_\_\_\_ (указываются номера помещений в соответствии с поэтажным планом и экспликацией) общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, именуемое в дальнейшем – Помещение, расположенное на \_\_\_\_\_ этаже/входящее в состав \_\_\_\_\_ (указывается описание наименования объекта недвижимости в соответствии с правоустанавливающими документами и Выпиской ЕГРН) по адресу: город \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, именуем(о) в дальнейшем – Объект.

2. Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей, в том числе целей, определенных Договором, в соответствии с назначением и конструкцией Помещения.

Помещение оборудовано стандартными инженерными системами и коммуникациями, необходимыми для поддержания Помещения в нормальном рабочем состоянии.

3. Техническое состояние:

стен, перегородок \_\_\_\_\_;  
дверей, полов и потолков \_\_\_\_\_;  
кровли \_\_\_\_\_;  
системы электроснабжения, освещения \_\_\_\_\_;  
системы вентиляции и кондиционирования \_\_\_\_\_;  
системы канализации \_\_\_\_\_;  
системы водоснабжения \_\_\_\_\_;  
системы теплоснабжения \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Арендодатель

\_\_\_\_\_  
Арендатор

Помещение соответствует техническим и санитарным требованиям, пригодным для эксплуатации в соответствии с их назначением.

4. Состояние систем:  
обеспечения безопасности Помещения \_\_\_\_\_;  
видеонаблюдения \_\_\_\_\_;  
пожарной безопасности \_\_\_\_\_;  
контроля и управления доступом \_\_\_\_\_;  
охраны \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_ (указать иные системы) \_\_\_\_\_.

5. Балансовая стоимость Помещения составляет: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_ коп.

6. Претензий к принимаемому в аренду Помещению Арендатор не имеет.

7. Одновременно с передачей Помещения Арендодатель передает Арендатору ключи от Помещения \_\_\_\_\_ комплект (-а).

8. С момента подписания Сторонами Акта Арендатор имеет право производить строительно-монтажные работы с целью подготовки Помещения к эксплуатации в соответствии с условиями Договора.

9. Акт является неотъемлемой частью Договора и составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих равную юридическую силу: \_\_\_\_\_ экземпляр - для Арендодателя, \_\_\_\_\_ экземпляр - для Арендатора и один экземпляр – для регистрирующего органа.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель: _____ М.П.	Арендатор: _____ М.П.
--------------------------------	-----------------------------

#### ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b> ОАО «МОСКВИЧКА»  Ликвидатор _____ М.П. / Ягафаров Р.Р.	<b>АРЕНДАТОР:</b> Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»  Представитель по доверенности _____ М.П. / Насонов А.Г.
--	---

\_\_\_\_\_  
Арендодатель

\_\_\_\_\_  
Арендатор



Всего проинформировано 16 (Шестнадцать)

лицев

Арендатор:  
ОАО «МОСЭНЕРГО»

Лицевиктор

И.И. Ягафаров  
д.д.

Арендатор:  
ПАО Банк «ФК Открытие»

По доверенности

С.А. Герасимов



## Акт приема-передачи Помещения

г. Москва

«20» июня 2019 г.

**Открытое акционерное общество «МОСКВИЧКА»** (ОГРН 1027700368475, ИНН 7721029922, КПП 772101001, зарегистрированное по адресу: 109457, г. Москва, ул. Окская, д. 13), далее именуемое – **Арендодатель**, в лице Ликвидатора Ягафарова Рамиля Рифовича, действующего на основании решения Общего собрания акционеров ОАО «Москвичка» (Протокол б/н от 19.02.2019), с одной стороны, и

**Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** (ПАО Банк «ФК Открытие»), зарегистрированный Центральным банком Российской Федерации 15 декабря 1992 г. за номером 2209, запись о регистрации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027739019208, свидетельство серии 77 № 006111503, место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, дом 2, стр. 4, именуемый в дальнейшем – **Арендатор**, в лице уполномоченного представителя Насонова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Доверенности от 29.01.2018, бланк серии 77 АВ 6770377, удостоверенной нотариусом г. Москвы Красновым Г.Е., зарегистрированной в реестре за №77/287-н/77-2018-4-156, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**»,

составили и подписали настоящий Акт приема-передачи нежилого помещения (далее – Акт) к Договору аренды недвижимого имущества от «19» июня 2019 г. № A-01-2019/3760 (далее – Договор) о нижеследующем.

1. В соответствии с условиями Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял во временное возмездное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью **3664,8 кв.м.**, именуемое в дальнейшем – Помещение, расположенное в здании по адресу: г. Москва, ул. Окская, д. 13, именуемое в дальнейшем – Объект.

Состав передаваемого Помещения:

- подвал, номера на поэтажном плане согласно данным ТБТИ ЮВАО г. Москвы №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, общей площадью 243,70 кв.м.;
- этаж № 1, номера на поэтажном плане согласно данным ТБТИ ЮВАО г. Москвы №№ 9, 10, 11, 12, 13, 14 (часть), 15, 16, 17, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 67, 115 общей площадью 842,1 кв.м.;
- этаж № 3, номера на поэтажном плане согласно данным ТБТИ ЮВАО г. Москвы №№ 1 (часть), 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 48, 57, 58, 59, 60, 61, 62 общей площадью 580,20 кв.м.;
- этаж № 4, номера на поэтажном плане согласно данным ТБТИ ЮВАО г. Москвы №№ 1 (часть), 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 45 (часть), общей площадью 664,20 кв.м.;
- этаж № 5, номера на поэтажном плане согласно данным ТБТИ ЮВАО г. Москвы №№ 1, 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, 46 (часть), общей площадью 1 334,6 кв.м.

2. Помещение находится в исправном состоянии, отвечающем требованиям, предъявляемым к эксплуатируемым нежилым помещениям, используемым для административных, коммерческих и иных целей, в том числе целей, определенных Договором, в соответствии с назначением и конструкцией Помещения.

Помещение оборудовано стандартными инженерными системами и коммуникациями, необходимыми для поддержания Помещения в нормальном рабочем состоянии.

3. Техническое состояние:  
стен, перегородок удовлетворительное;

дверей, полов и потолков удовлетворительное  
кровли удовлетворительное  
системы электроснабжения, освещения удовлетворительное  
системы вентиляции и кондиционирования удовлетворительное  
системы канализации удовлетворительное  
системы водоснабжения удовлетворительное  
системы теплоснабжения удовлетворительное

Помещение соответствует техническим и санитарным требованиям, пригодным для эксплуатации в соответствии с их назначением.

4. Балансовая стоимость Помещения составляет: \_\_\_\_\_ руб.  
\_\_\_\_\_ коп.

5. Претензий к принимаемому в аренду Помещению Арендатор не имеет.

6. С момента подписания Сторонами Акта Арендатор имеет право производить строительные-монтажные работы с целью подготовки Помещения к эксплуатации в соответствии с условиями Договора.

7. Акт является неотъемлемой частью Договора и составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: 1 (один) экземпляр - для Арендодателя, 2 (Два) экземпляра - для Арендатора и 1 (один) экземпляр - для регистрирующего органа.

#### ПОДПИСИ СТОРОН

<b>АРЕНДОДАТЕЛЬ:</b> <b>ОАО «МОСКВИЧКА»</b>	<b>АРЕНДАТОР:</b> Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»
Ликвидатор	Представитель по доверенности
 / Ягафаров	 / Насонов А.Г.
Р.Р. М.П.	М.П.
	

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

На основании запроса от 23.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 23.05.2018 г., сообщаем, что согласно запросам Единого государственного реестра недвижимости:

<b>Земельный участок</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>
Лист № _____	Раздела <b>1</b>	Всего листов раздела <b>1</b> : _____
25.05.2018 № 77/100/084/2018-2482		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:04:0002006:115
Номер кадастрового квартала:	77:04:0002006	
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, Охотная улица, дом 13	
Площадь:	13331 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	572360219.43	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:04:0002014:13514, 77:04:0002006:1375	
Категория земель:	Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:	деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7))	
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Границы земельного участка не обозначены в соответствии с требованиями земельного законодательства.	
Получатель выписки:	Вакула Алёна Евгеньевна	
Ведущий инженер		Адресова Е. Г.

Раздел 2

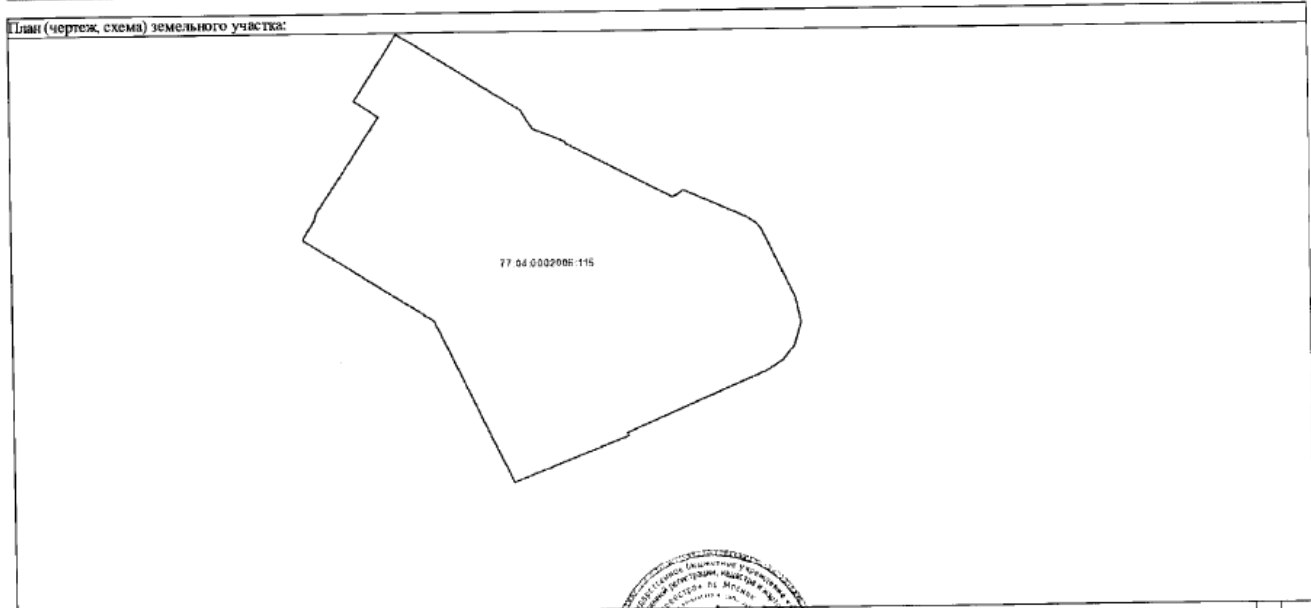
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

**Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости**

<b>Земельный участок</b>		<small>(код объекта недвижимости)</small>
Лист № _____	Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
25.05.2018 № 77/100/084/2018-2482		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		77:04:0002006:115
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано	
3. Документ(ы)-основани(я):	3.1. сведения не предоставляются	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
вид:	Аренда, ВСЕШ ОБЪЕКТ Для эксплуатации здания и строений под швейную фабрику	
дата государственной регистрации:	05.08.2005	
номер государственной регистрации:	77-77-14/007/2005-1049	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	С даты государственной регистрации 30.12.2029	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Открытое акционерное общество "Москвичка", ИНН: 7721029922	
основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка от 31.05.2005 № М-04-028843; Распоряжение prefecta ЮВАО г. Москвы от 15.03.2005 № 539; Распоряжение prefecta ЮВАО г. Москвы от 11.05.2005 № 966	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
Ведущий инженер		Адресова Е. Г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
25.05.2018 №	77/100/084/2018-2482		
Кадастровый номер:		77:04:0002006:115	



Масштаб 1: \_\_\_\_\_ Условные обозначения: \_\_\_\_\_

Ведущий инженер \_\_\_\_\_ (подпись, фамилия) \_\_\_\_\_ (подпись, фамилия) Андреева Е. Г.



Государственное Федеральное регистрационное агентство по Москве	
Регистрационный округ №	77/14
Функциональная государственная регистрация	
Дата	05 АПР 2005 года
№ регистрации	77-77-14/0071/2005-1849
Регистратор	
Подпись	<i>М.Б.С.</i>

**ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ  
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№ М - 04 - 028843

(Номер договора)

31 05 2005

(Число) (Месяц) (Год)

770402006115

(Кадастровый №)

40201184

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г.Москвы Новиковой Елены Витольдовны, действующего на основании Положения и доверенности от 20.01.2005г. №33-И-3/5-(77), от имени Правительства г.Москвы, с одной Стороны, и Открытое акционерное общество "Москвичка", именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Малышева Александра Валерьевича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжениями префекта Юго-Восточного административного округа от 15.03.2005 г. № 539 (ДЗР от 25.03.2005 г. Рег. № РД4-1843/5) и от 11.05.2005 г. № 966 (ДЗР от 14.05.2005г. Рег. № РД4-3358/5) 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 13331 ( тринадцать тысяч триста тридцать один ) кв. м., имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Окская улица, вл. 13, стр.1, предоставляемый в пользование на условиях аренды для эксплуатации здания и строений под швейную фабрику.

Передача земельного участка по настоящему Договору от Арендодателя к Арендатору совпадает с моментом возникновения правоотношений по Договору.

1.2. Установленное в п. 1.1 целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка установлены в натуре (на местности) и закреплены межевыми знаками.

План границ земельного Участка (Приложение 2) и План земельного Участка (Приложение 3) являются составной и неотъемлемой частью Договора.

1.4. На участке расположено:

---имущественный комплекс фабрики.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 30 декабря 2029 года.

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 Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором ежеквартально равными частями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца отчетного 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 внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3. Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4. Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей, либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовыми актами 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. Разработать Акт разрешенного использования в ГУП ГлавАПУ Москомархитектуры на реконструкцию существующих зданий и строений, расположенных на земельном участке, и предоставить его в Департамент земельных ресурсов для оформления дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка в установленном порядке.

4.2. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, договор расторгается.

4.3. Часть земельного участка площадью 1068 кв. м. расположена на территории особого режима использования : зона природного комплекса (режим использования 2), постановление Правительства Москвы от 19.01.1999г №38.

4.4. В трехмесячный срок с момента государственной регистрации договора предоставить Арендодателю документы, подтверждающие в установленном порядке права на расположенный на земельном участке имущественный комплекс.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

##### Арендатор имеет право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя (Департамент земельных ресурсов города Москвы) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель даст 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, предоставляемым 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 истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендатором при условии отсутствия градостроительных ограничений на



дальнейшую аренду земельного Участка (его части) и отсутствия нарушений им законодательства и/или условий Договора.

5.4. На возмещение убытков, причиненных по вине Арендодателя.

5.5. 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 Департамента земельных ресурсов города Москвы представлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы 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 Главное управление федеральной регистрационной службы по Москве .

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 Департамент земельных ресурсов города Москвы 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, санитарных, 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;
- не освоения или не использования 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.

**Арендодатель обязан:**

6.5. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7. В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

## 7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае не внесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

7.3. В случае самовольной передачи Арендатором своих прав аренды (доли в праве) в залог (ипотеку), в совместную деятельность или в качестве вклада в уставный капитал юридического лица, отчуждения права аренды (доли в праве), а также в случае предоставления Участка другим лицам в безвозмездное или возмездное пользование (субаренду) без согласия Арендодателя, либо использования земельного участка не по целевому назначению Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере

годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в 4 разделе «ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА» и касающихся вопросов использования Участка, Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (штраф) в размере годовой арендной платы, рассчитанной по ставкам текущего года без учета льгот (при их наличии у Арендатора) по арендной плате за землю.

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

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Изменения и/или дополнения к настоящему Договору могут быть сделаны Сторонами в письменной форме, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации либо Договором.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

## **9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ**

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## **10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к Договору:

№ 1 - Расчет арендной платы

№ 2 – План границ земельного участка

№ 3 – План земельного участка

## 11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ	АРЕНДАТОР
Департамент земельных ресурсов города Москвы	Открытое акционерное общество "Москвичка"
Юридический адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Юридический адрес: 109457, г. Москва, Окская улица, дом 13
Почтовый адрес: 113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20	Почтовый адрес: 109457, г. Москва, Окская улица, дом 13
ИНН 7705031674, ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410	ИНН 7721029922, ОКПО 02952555
Расчетный счет № 40603810900001300001,	Расчетный счет № 40702810900150001725
в АКБ "Русский земельный банк"	в ОАО "МИНБ" Г.МОСКВА
Корреспондентский счет № 30101810700000000730	Корреспондентский счет № 30101810300000000600
БИК 044552730,	БИК 044525600
Валютный счет №	Валютный счет №
в	в
Валютный корреспондентский счет №	Валютный корреспондентский счет №
БИК	БИК
Телефон 361-46-95	Телефон 371-02-71
Телефакс	Телефакс 371-02-71
Телекс и код	Телекс и код

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН.


12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.


12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО г.Москвы

От Арендатора:

Открытое акционерное общество "Москвичка"  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
М.П.  Е. В. Новикова

\_\_\_\_\_  
А. В. Малышев  
2005 г. 

Приложение 1  
к Договору аренды  
№ М-04-028849  
от « 31 » мая 2005 г.

**АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС№ \_\_\_\_\_**

Открытое акционерное общество "Москвичка"

Окская улица, вл. 13, стр.1

Землеустроительное дело № 040204667

Кадастровый номер 770402006115

**1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

- 1.1. Площадь земельного участка 13331 кв.м.  
--в том числе площадь земельного участка на территории Природного комплекса Москвы 1068 кв.м.
- 1.2. Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель 180000 руб.
- 1.3. Ставка дополнительной составляющей арендной платы за землю На территории Природного комплекса Москвы 26000 руб
- 1.4. Территориально-экономическая оценочная зона г. Москвы 14
- 1.5. Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы 0.76
- 1.6. Коэффициент, учитывающий инфляцию 4.32

(Введен с 01.01.2003 г. в соответствии с Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» от 24.07.2002 №110-ФЗ)

**2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.**

- Ежегодная арендная плата 182368.08 руб.
- Ежегодная арендная плата за участок в Природном комплексе Москвы 2776.80 руб.
- Ежегодная арендная плата с учетом коэфф. индексации 799825.88руб.

**3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.**

Получатель: ИНН 7705031674,КПП 770501001, УФК по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)Расчетный счет № 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001, (код бюджетной классификации 07111105012030101120), код ОКАТО 45 290 586 000

**Примечание:**

- 1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999 г. № 285-РМ, Федеральным законом «О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации» от 24.07.2002 №110-ФЗ и ППМ от 12.02.2002г №107-ПП.
- 2. Арендная плата за землю производится в рублях и вносится ежеквартально не позднее 5 числа первого месяца отчетного квартала.
- 3. Обязанность Арендатора уплачивать арендную плату возникает со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, если иное не определено Договором.
- 4. В платежном поручении указывается назначение платежа: (код бюджетной классификации 07111105012030101120) арендная плата по договору аренды ФЛС№ М-04-\_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_ 2005 г., без НДС.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

От Арендодателя:

От Арендатора:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в ЮВАО Москвы

Открытое акционерное общество "Москвичка" Генеральный директор

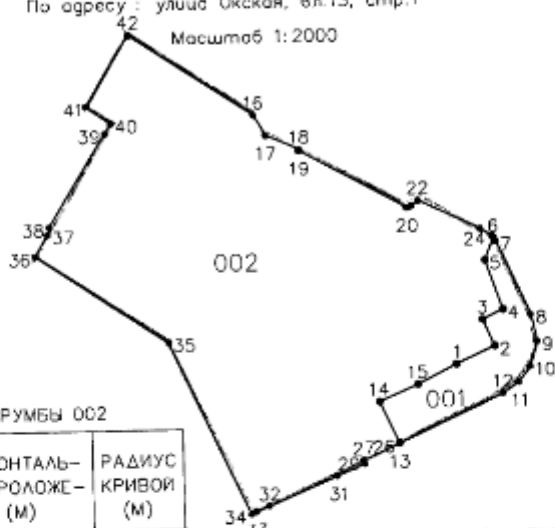


А. В. Мальшев

М.П.

ПЛАН  
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА  
ОАО "Москвичка"  
По адресу: улица Окская, вл.13, стр.1

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ 002

ТОЧКА	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-17	ЮВ 29 44.1	7.794	
1-18	ЮВ 66 39.4	12.008	
1-19	ЮЗ 20 17.1	0.519	
1-20	ЮВ 61 8.1	40.184	
1-21	СВ 66 1.6	1.553	
1-22	СВ 53 10.5	2.815	
1-23	ЮВ 64 39.5	22.616	
1-24	ЮВ 54 45.2	4.216	
1-25	ЮВ 54 38.8	0.325	
1-6	ЮВ 36 49.6	0.811	
1-5	ЮЗ 22 18.2	7.781	
1-4	ЮВ 18 52.1	17.288	
1-3	ЮЗ 64 44.2	7.500	
1-2	ЮВ 23 33.5	9.598	
1-1	ЮЗ 65 44.0	13.959	
1-15	ЮЗ 63 12.3	14.370	
1-14	ЮЗ 66 44.8	13.919	
1-13	ЮВ 24 21.1	15.272	
1-26	ЮЗ 65 18.5	0.096	
1-27	ЮЗ 65 13.8	13.008	
1-28	ЮВ 10 18.3	0.011	
1-29	ЮВ 13 34.2	0.030	
1-30	ЮВ 19 35.1	1.056	
1-31	ЮЗ 66 59.3	10.087	
1-32	ЮЗ 66 59.4	24.477	
1-33	ЮЗ 66 59.8	4.744	
1-34	ЮЗ 66 59.6	1.801	
1-35	СЗ 24 33.1	63.013	
1-38	СЗ 56 5.8	52.146	
1-37	СВ 29 43.8	8.280	
1-38	СВ 15 10.2	2.499	
1-39	СВ 31 40.0	35.950	
1-40	СВ 31 39.5	3.864	
1-41	СЗ 54 56.6	9.894	
1-42	СВ 31 39.5	27.427	
1-16	ЮВ 56 33.0	49.169	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 12263.7 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ 001

№ ТОЧЕК	РУМБЫ ГРАД МИН	ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
1-2	СВ 65 44.0	13.959	
2-3	СЗ 23 33.5	9.598	
3-4	СВ 64 44.2	7.500	
4-5	СЗ 18 52.1	17.288	
5-6	СВ 22 18.2	7.781	
6-7	ЮВ 36 54.4	1.266	
7-8	ЮВ 24 29.2	26.775	
8-9	ЮВ 12 13.8	9.111	
9-10	ЮЗ 16 9.5	8.559	
10-11	ЮЗ 38 3.8	6.569	
11-12	ЮЗ 55 24.6	6.285	
12-13	ЮЗ 65 13.8	38.034	
13-14	СЗ 24 21.1	15.272	
14-15	СВ 66 44.8	13.919	
15-1	СВ 63 12.3	14.370	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1067.6 КВ.М.

Общая площадь : 13331,3 кв.м.

Начальник ТОРЗ

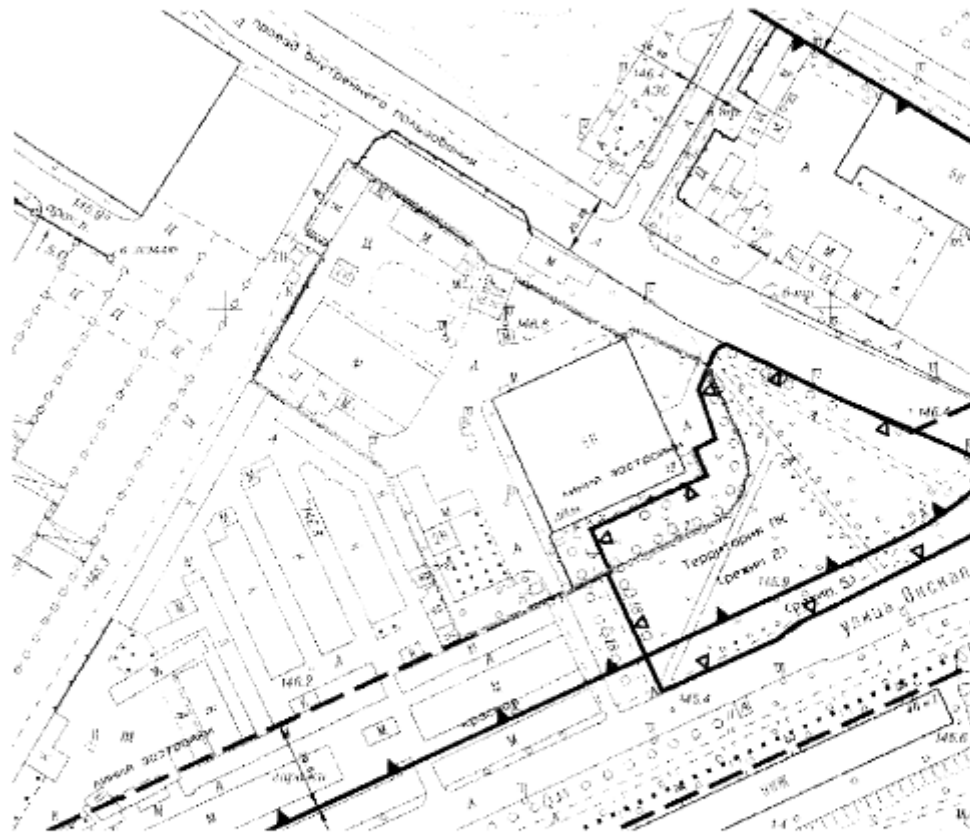
В.Новикова

М.П.



Приложение №3 к договору  
от "21" мая 2005г  
№ М-04-028843

**ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
**Открытое акционерное общество "Москвичка"**  
**по адресу: Окская улица, вл. 13, стр.1**  
**Кадастровый номер 770402006115**



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ ЮВАО



**Департамент земельных ресурсов г.Москвы**

Исполнение органе (организации), осуществляющего государственной кадастровый учет земельных участков

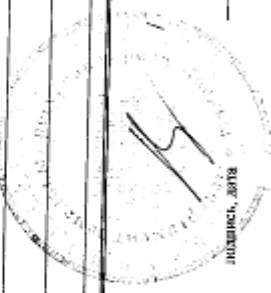
**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)**

"15" Апреля 2005 г. № 04/05- 2167

1		Кадастровый номер <b>77:04:02006:115</b>		В. 1	
Общие сведения		2	Лист № 1	3	Всего листов 4
4	Предыдущие номера				
5	Наименование участка:	Землепользование <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">6</span>			
7	Местоположение:	Г. МОСКВА, Окская улица, вл. 13, стр.1			
8	Категория земель:				
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли поселений	Земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда
8.2	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
9	Разрешенное использование /назначение/:	Информация о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акт разрешенного использования отсутствует			
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/:	использования отсутствуют			
11	Площадь:	12	13	14	Базовая ставка арендной платы:
	13331 кв. м	Нормативная цена:	Ставка земельного налога:	14	
15	Сведения о правах:				
16	Особые отметки:	УЧЕТНЫЙ НОМЕР УЧАСТКА 1БД ДЗР: 04/02/01184 / ПЛОЩАДЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СООТВЕТСТВУЕТ МАТЕРИАЛАМ МЕЖЕВАНИЯ. ПЛАН ИЗГОТОВЛЕН В 3-Х ЭКЗЕМПЛЯРАХ, ИМЕЮЩИХ ОДИНАКОВУЮ ЮРИДИЧЕСКУЮ СИЛУ.			
17	Цель предоставления выписки:	Для государственной регистрации прав. В связи с отсутствием информации о соответствии землепользования градостроительным регламентам и Акта разрешенного использования кадастровый план не может служить основанием для приватизации и оформления права собственности на земельный участок.			
18	Дополнительные сведения для регистрации сделки, в результате которой образован земельный участок	18.1	Регистрационный номер документов в ОКУ:		
		18.2	Номера образованных участков:		
		18.3	Номера ликвидируемых участков:		

Начальник Объединения регулирования землепользования ЮВАО Департамента земельных ресурсов

Е. В. Новикова



М.П.

Федерия И.О.



**КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
(выписка из государственного земельного кадастра)

В.2

2 Лист № 2

77:04:02006:115

1 Кадастровый номер

3 План (чертеж, схема) границ земельного участка

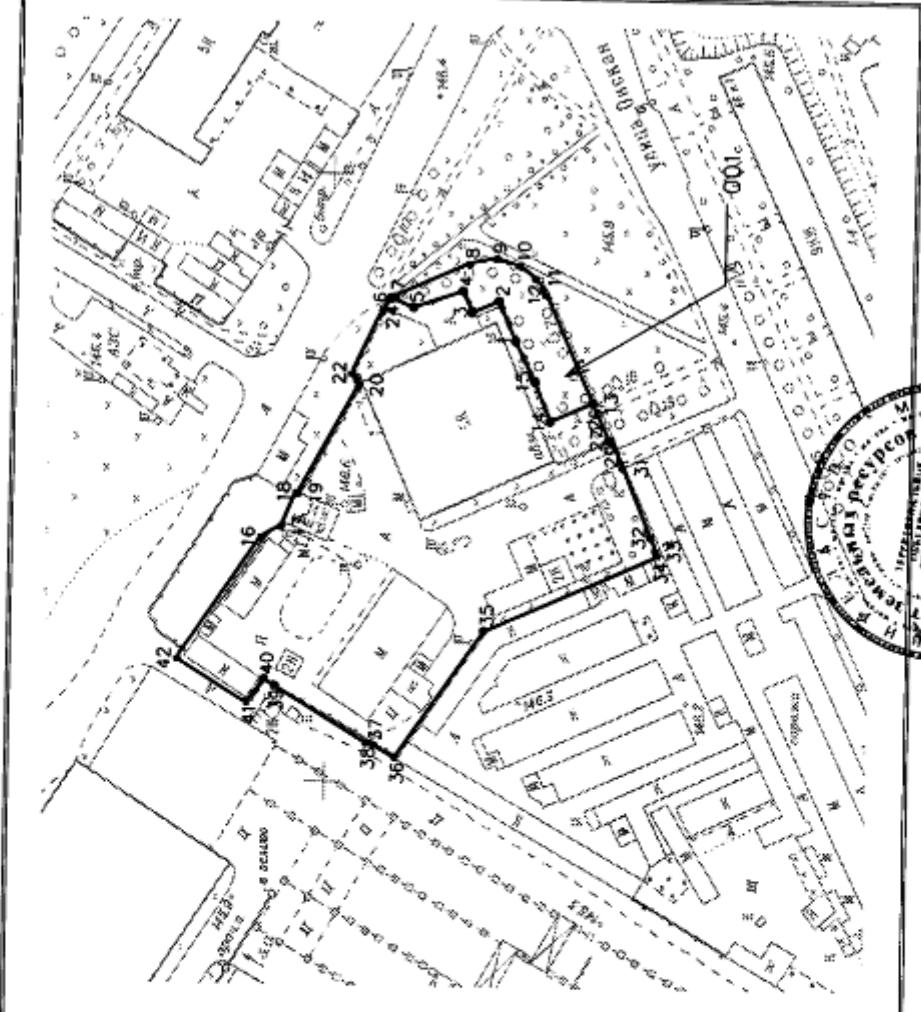
4 Границы участка нанесены по материалам геодезических работ

Масштаб 1 : 2000

Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000  
А-VI-18

Условные обозначения

- граница участка, сведения о которой достаточны для определения её прохождения на местности
- точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности



Начальник Объединения регулирования  
землепользования ЮВАО ДЗР  
должность  
М.П.  
полный, лр  
Новикова  
Фамилия И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного земельного кадастра)

В. 3

1 Кадастровый номер 77:04:02006:115

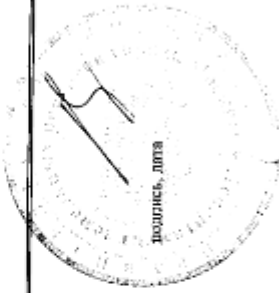
2

Лист 3

3 Сведения о частях земельного участка и обременениях			
№ п/п	Учетный кадастровый номер части	Площадь и ед. изм.	Характеристика части
1	2	3	4
1	—	—	Сдан в долгосрочную аренду: Открытое акционерное общество "Москвичка"; Договор № А-04-028843 от 31.05.2005 до 30.12.2023; Распоряжение Префекта Юго-Восточного административного округа г. Москвы от 15.03.2005 № 539, Распоряжение Префекта Юго-Восточного административного округа г. Москвы от 11.05.2005 № 966. Для совершения вторичных сделок с правом аренды необходимо письменное согласие арендодателя в соответствии с п. 5.1. договора аренды
2	001	1067,6 кв.м.	Территория особого режима использования: зона природного комплекса (режим использования 2). Постановление Правительства Москвы от 19.01.1999 г. № 38
3	—	—	Иные ограничения и обременения в использовании земельного участка устанавливаются распорядительными актами органов государственной власти г. Москвы в соответствии со ст.56 Земельного кодекса РФ

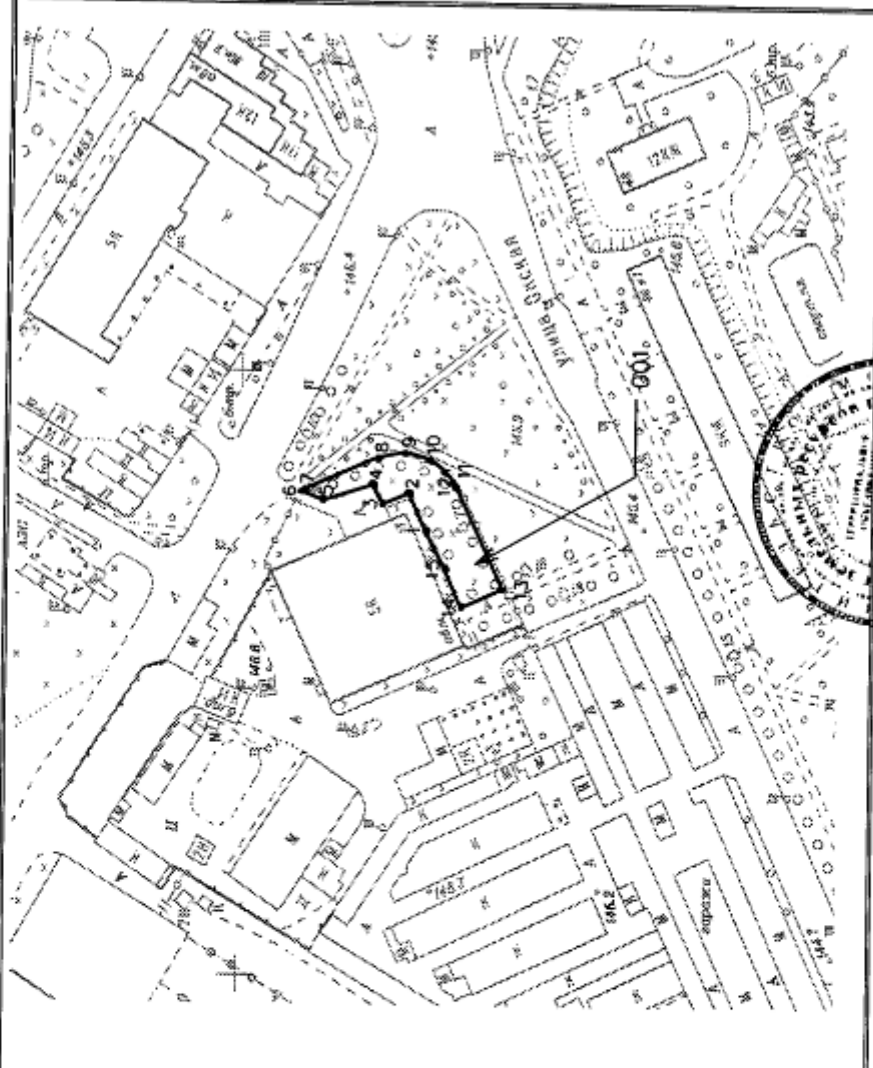
Начальник Объединения регулирования землепользования ЮВАО Департамента земельных ресурсов

Е. В. Новикова



М.П.

Фамилия И.О.

<b>КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> (выписка из государственного земельного кадастра)		В.4
1	Кадастровый номер	2
3	План (чертеж, схема) границ части земельного участка Учетный кадастровый номер 001	Лист № 4
4	<p>Границы участка нанесены по материалам геодезических работ</p> <p style="text-align: center;"><b>Масштаб 1 : 2000</b></p> <p>Номенклатура листа плана масштаба 1 : 2000 А-VI-18</p> <p><u>Условные обозначения</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— граница части участка, сведения о которой достаточны для определения её прохождения на местности</li> <li>• точка границы части участка, сведения о которой позволяют однозначно определить её положение на местности</li> </ul>	
Начальник Объединения регулирования землепользования ЮВАО ДЗР ДОЛЖНОСТЬ		М.П. подпись, дата
Начальник ЮВАО ДЗР ДОЛЖНОСТЬ		М.П. ОВНикова подпись, дата

## **ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА**



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Леонтьева Анна Викторовна

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4511 № 621203, выдан 25.05.2012г.

Отделом УФМС России по гор. Москве по району Гольяново

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

«28» марта 2008г., регистрационный № 004161

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

Выдано «16» мая 2018 года.

Президент

С.А. Табакова



0025180 \*

Свидетельство                    Общероссийской                    общественной  
организации «Российское общество оценщиков» является его  
собственностью.

Свидетельство подлежит возврату в случае прекращения  
членства оценщика в РОО и исключения оценщика из реестра  
саморегулируемой организации оценщиков РОО, а также в  
случае изменения паспортных данных оценщика.

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 059/2005



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 718864

Настоящий диплом выдан Леонтьевой  
Анне Викторовне (фамилия, имя, отчество)  
в том, что он(а) с „05“ апреля 2004 г. по „19“ апреля 2005 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) \_\_\_\_\_  
(наименование  
образовательного учреждения (подразделения) (подготовки высшего профессионального образования))  
Институте  
профессиональной оценки  
по программе „Оценка  
стоимости предприятия  
(бизнеса)“ (наименование программы дооплаты профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „19“ апреля 2005 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Леонтьевой  
Анны Викторовны (фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки  
стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной  
аттестационной комиссии  
Ректор (директор) А.В. Ветров  
Город Москва 2005



**ДОГОВОР (ПОЛИС)  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

**Номер:** 001-PII 457670/2019

**СТРАХОВЩИК:** АО «Группа Ренессанс Страхование»  
115114, город Москва, наб. Дербеневская, д.7, стр. 22, эт./пом. 4/ХIII.  
Лицензия СИ №1284 выдана ЦБ РФ 25.01.2019г. бессрочно

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** **Леонтьева Анна Викторовна** ИНН 771911696444  
паспорт серия: 45 11, № 621203, выдан: 25 мая 2012 года, Отделом УФМС России по г. Москве по району Гольяново  
адрес регистрации: 107207, Москва, ул. Уральская, д.6, к.8, кв.7

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «24» июня 2019г. по «23» июня 2020 г.  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).  
Страхование, обусловленное настоящим Договором (Полисом), распространяется на страховые случаи, происшедшие после 00 часов дня, следующего за днем оплаты наличными деньгами или поступления на расчетный счет Страховщика страховой премии, но не ранее 00 часов дня, указанного как дата начала действия настоящего Договора (Полиса).  
В случае, если страховая премия не поступит на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, установленные настоящим Договором (Полисом), то настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу.

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «24» марта 2015 года.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденных приказом Генерального директора №001 от «12» сентября 2018 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется их выполнять.

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.3. Правил страхования.

**ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ:** Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:  
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;  
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

**ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:** В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в пп. 11.2.1 Правил страхования

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:** Дополнительно к условиям, оговоренным в Разделе 5 Правил страхования не являются страховым случаем и не покрываются настоящим страхованием:  
1) любой ущерб в результате действий Страхователя, известный на момент начала настоящего страхования, и о котором было известно Страхователю;  
2) расходы Страхователя, связанные с возвратом стоимости оказанных услуг, заменой на оказание аналогичных услуг или устранение недостатков оказанных услуг.

**СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):** **30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей** по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** **12.860,00 (Двадцать тысяч восемьсот шестьдесят) рублей.**  
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «24» июня 2019 года.

Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «11» июня 2019 года.

СТРАХОВЩИК:  
АО «Группа Ренессанс Страхование»

От Страховщика:  
(Маров В.С., на основании доверенности №2018/973 от 04.07.2018г.)  
МП



СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Леонтьева Анна Викторовна

 / Леонтьева А.В./



# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005262-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Леонтьевой Анне Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.

003297- KA1

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011136-2

« 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Леонтьевой Анне Викторовне

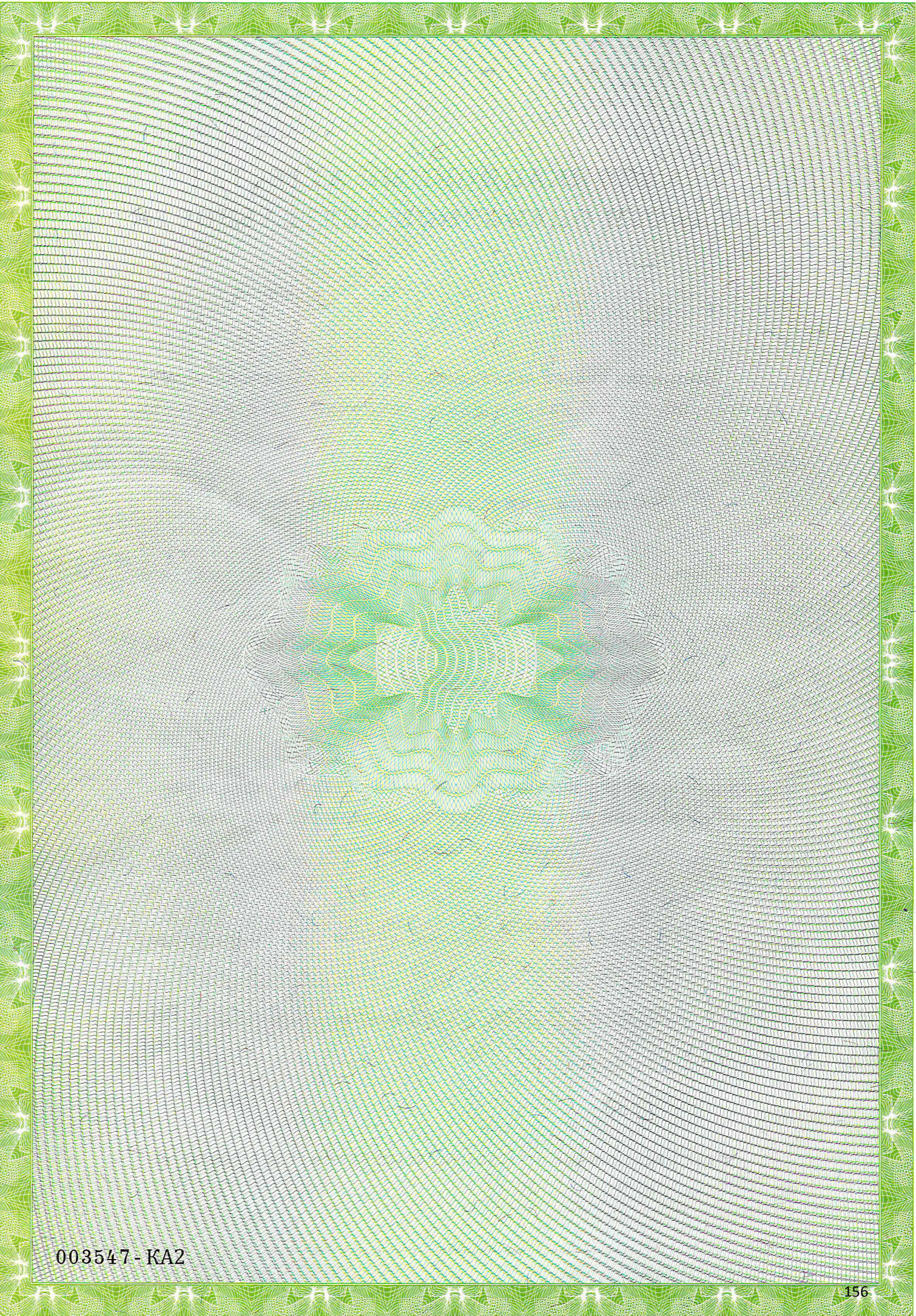
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 24 » апреля 20 21 г.



003547- KA2



Форма №

Р 5 1 0 0 1

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью Консалтинговая группа "Бизнес-КРУГ"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО КГ "Бизнес-КРУГ"  
(сокращенное наименование юридического лица)

(фирменное наименование)

08 апреля 2003 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1 0 3 7 7 0 1 0 2 4 1 4 0

Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам №1 по Центральному административному округу г.Москвы  
(Наименование регистрирующего органа)

И.о. начальника отдела ОУНП

  
(подпись, ФИО)  
МП

серия 77 № 004121123



Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе юридического лица, образованного в соответствии с законодательством Российской Федерации, по месту нахождения на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ,

юридическому лицу Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ»

(полное наименование в соответствии с учредительными документами)

местонахождение 105082, Г. МОСКВА, УЛ. ПОЧТОВАЯ Б., Д. 22

(адрес места нахождения в соответствии с учредительными документами)

сведения о регистрации:

вид документа СВИДЕТЕЛЬСТВО

(наименование)

реквизиты документа Серия 77 № 004121123 1037701024140 от 08.04.2003

(номер, серия и дата регистрации/реквизиты нормативного правового акта)

наименование органа, выдавшего /утвердившего/ документ ИМНС РОССИИ №1 ПО ЦАО Г.МОСКВЫ

и подтверждает постановку юридического лица на учет 22.04.2003

(число, месяц, год постановки на учет)

по месту нахождения в Инспекция МНС России №1 по ЦАО г. Москвы

7	7	0	1
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и присвоение ему

Идентификационного

ИНН юридического лица

7	7	0	1	3	3	1	8	2	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Номера

Налогоплательщика:

с кодом причины постановки на учет

7	7	0	1	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата выдачи Свидетельства 22.04.2003

(число, месяц, год)

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений, а также в случае порчи, утери.

Заместитель руководителя

МП

Handwritten signature and blue circular stamp of the tax authority.

(подпись, фамилия, имя, отчество)

серия 77 № 004153484

## ПОЛИС

к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1554679918

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» июня 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	ООО Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» Юридический адрес: 105082, г. Москва, ул. Большая Почтовая, д.22 ОГРН. 1037701024140 ИНН: 7701331821 р/с 40702810087190000329 банк Московский филиал ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 26.07.2019г. по 24 часа 00 минут 25.07.2020г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.07.2018 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	550.000.000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	78.000 (Семьдесят восемь тысяч) рублей
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1554679918 от 17.06.2019 - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика: Кравченко А.Е.</b>	<b>Код: 19334524</b>

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



Страховщик

М.П. (обязательство, подпись)

По Доверенности № РГ/Д-4940/18 от «10» августа 2018г.



/П.С. Горгач/

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Рейтинговое агентство RAEX



## РЭНКИНГ ДЕЛОВОГО ПОТЕНЦИАЛА ОЦЕНОЧНЫХ ГРУПП РОССИИ

### Консалтинговая группа «Бизнес-КРУГ» (группа компаний)

по итогам деятельности за 2018 год занимает **13** место  
в рэнкинге делового потенциала российских оценочных групп

Генеральный директор  
ООО «РАЭК-Аналитика»,  
ООО «Международная группа рейтинговых агентств «Эксперт РА»  
Д. Э. Гришанков



\* Консорциум RAEX и входящие в него структуры (в том числе ООО «Международная группа рейтинговых агентств «Эксперт РА», ООО «РАЭК-Аналитика», ООО «Рейтинговое агентство Эксперт» (ООО РАЭК), Rating-Agentur Expert RA GmbH) с момента своего основания официально используют зарегистрированный в России и Европейском Союзе товарный знак RAEX™, а также фирменное наименование «Эксперт РА» («Expert RA» в ЕС).

При использовании, упоминании или идентификации рэнкинга может применяться наименование «рэнкинг RAEX» (предпочтительно), «рэнкинг RAEX (Эксперт РА)» или «рэнкинг Эксперт РА».

Права на данные обозначения защищены законодательством РФ и Евросоюза.

\*\* Официальными источниками актуальной информации о рэнкинге являются сайты консорциума: [www.raex-rr.com](http://www.raex-rr.com) (СМИ, свидетельство о регистрации ЭЛ № ФС 77-74383) и [www.raex-a.ru](http://www.raex-a.ru)

Дата выхода рэнкинга:  
**28 августа 2019 года**





**бизнес круг**  
консалтинговая группа

**Уважаемые Дамы и Господа!**

ООО КГ «Бизнес-КРУГ» благодарит Вас за оказанное доверие и выражает надежду, что впредь Вы будете пользоваться нашими услугами в области оценки, аудита, юридического и кадрового консалтинга.

Подробнее ознакомиться со спектром наших услуг Вы можете на сайте нашей компании: [www.bkrug.ru](http://www.bkrug.ru) или по многоканальному телефону: 8(495)648-91-79.