

ОТЧЕТ №150106
об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС»

Исполнитель: **ООО «Центр корпоративных решений»**

Заказчик: **ОАО «МИС»**

Дата оценки: **23 января 2015 г.**

Дата составления отчета: **26 января 2015 г.**

Заключение об оценке

Открытое акционерное общество «МОСИНЖСТРОЙ»
Конкурсному управляющему
г-ну Зотьеву В. А.

Уважаемый Виктор Александрович!

На основании Договора об оценке имущества №1109/ОЗ от 08.09.2014 г. оценщики ООО «Центр корпоративных решений» (далее – Оценщики) провели оценку рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС». Перечень и описание оцениваемого имущества приведено в разделе 2 Отчета об оценке.

Работа по оценке была проведена в соответствии с вышеназванным договором и дополнительным соглашением, заданием на оценку, профессиональными стандартами оценки, действующим российским законодательством. Оценка проведена по состоянию на 23.01.2015 г. Датой составления Отчета является 26.01.2015 г. Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества посредством электронных торгов.

Подробное описание объекта оценки, а также подходов и методов определения стоимости представлены в настоящем Отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

По мнению Оценщиков, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС», с учетом ограничений и сделанных допущений, по состоянию на 23.01.2015 г. составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	343 000 000,00	(Триста сорок три миллиона рублей 00 копеек)
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	1 060 000 000,00	(Один миллиард шестьдесят миллионов рублей 00 копеек)
3	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1 и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	69 200 000,00	(Шестьдесят девять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек)
4	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А и права аренды земельного участка по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	16 600 000,00	(Шестнадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
5	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	75 900 000,00	(Семьдесят пять миллионов девятьсот тысяч рублей 00 копеек)

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Излагаемые в Отчете условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой его частью. Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов как: наступление событий, указанных в разделе

«Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки» настоящего Отчета, мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Оценочная стоимость признается действительной на дату оценки: 23.01.2015 г. В соответствии с действующим законодательством итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке (26.01.2015 г.) до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

26 января 2015 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»

Г.Р. Григорян

Оглавление

СПИСОК ОБОЗНАЧЕНИЙ И АББРЕВИАТУР.....	6
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	7
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
1.1.1. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....</i>	7
1.1.2. <i>Вид стоимости.....</i>	7
1.1.3. <i>Цель оценки.....</i>	7
1.1.4. <i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....</i>	7
1.1.5. <i>Итоговая величина стоимости объекта оценки.....</i>	9
1.1.6. <i>Основание для проведения оценки.....</i>	9
1.1.7. <i>Дата оценки.....</i>	9
1.1.8. <i>Дата обследования объектов.....</i>	9
1.1.9. <i>Дата составления отчета.....</i>	9
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	11
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	11
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	12
1.5.1. <i>Сведения о Заказчике.....</i>	12
1.5.2. <i>Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора.....</i>	12
1.5.3. <i>Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками.....</i>	13
1.5.4. <i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор.....</i>	13
1.5.5. <i>Информация обо всех специалистах (экспертах), привлекаемых к проведению оценки.....</i>	13
1.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ УЧИТЫВАЕМЫХ ДАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРИНЯТЫХ К РАССМОТРЕНИЮ ОЦЕНЩИКАМИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	15
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	16
2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	17
2.2.1. <i>г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2.....</i>	17
2.2.2. <i>г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б.....</i>	20
2.2.3. <i>г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1.....</i>	24
2.2.4. <i>г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А.....</i>	27
2.2.5. <i>г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2.....</i>	31
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
3.1. АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ	34
3.2. ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ	36
3.2.1. <i>Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 квартала 2014 г.</i>	36
3.2.2. <i>Предложение.....</i>	38
3.2.3. <i>Спрос.....</i>	41
3.2.4. <i>Вакантные площади.....</i>	43
3.2.5. <i>Ставки аренды.....</i>	45
3.2.6. <i>Индекс ожиданий арендных ставок.....</i>	47
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
4.1. СУЩНОСТЬ АНАЛИЗА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	49

4.2. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
4.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного.....	50
4.2.2. Наиболее эффективное использование улучшений.....	50
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	51
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	51
5.1.1. Методология оценки с применением затратного подхода	51
5.1.2. Применимость затратного подхода.....	51
5.1.3. Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки	52
5.1.4. Расчет стоимости права аренды земельного участка в ценах 2004 г.	52
5.1.5. Расчет индекса пересчета с 2004 г по дату оценки	62
5.1.6. Учет НДС.....	62
5.1.7. Расчет восстановительной стоимости прав на земельные участки.....	62
5.1.8. Расчет устаревания и рыночной стоимости.....	64
5.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	66
5.2.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода	66
5.2.2. Применимость сравнительного подхода	68
5.2.3. Основные этапы оценки сравнительным подходом.....	68
5.2.4. Обоснование выбора объектов-аналогов	69
5.2.5. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.....	69
5.2.6. Обоснование применяемых корректировок.....	71
5.2.7. Расчет стоимости зданий и помещений сравнительным подходом	72
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	104
5.3.1. Методология оценки с применением доходного подхода.....	104
5.3.2. Применимость подхода и выбор метода.....	104
5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	105
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ О СТОИМОСТИ	107
ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	108
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	109
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ	120
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	204

Список обозначений и аббревиатур

ВВП – валовой внутренний продукт

ГК - Гражданский кодекс

з/у – земельный участок

МСО – Международный стандарт оценки

МЭР – Министерство экономического развития

ОАО – открытое акционерное общество

ООО – общество с ограниченной ответственностью

о/п – общая площадь

Росстат – Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации

руб. – российский рубль

РФ – Российская Федерация

ФСО – Федеральный стандарт оценки

ЦБ РФ – Центральный Банк Российской Федерации

№п/п – номер по порядку

1. Общие сведения

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Осуществлена оценка недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС». Перечень и описание объектов оценки приведено в Разделе 2 настоящего Отчета об оценке.

1.1.2. Вид стоимости

В результате оценки была определена рыночная стоимость объекта.

Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды 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.*

1.1.3. Цель оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации имущества посредством электронных торгов.

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

Затратный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием затратного подхода, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС», составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	Не применялся
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	Не применялся
3	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	134 097 682,80 (Сто тридцать четыре миллиона девяносто семь тысяч шестьсот восемьдесят два рубля 80 копеек)
4	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	Не применялся
5	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	2 213 066,51 (Два миллиона двести тринадцать тысяч шестьдесят шесть рублей 51 копейка)
6	Нежилое помещение по адресу: г. Москва,	Не применялся

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.
	пр. Локомотивный, д. 19А	
7	Земельный участок по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	2 764 817,33 (Два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот семнадцать рублей 33 копейки)
8	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	Не применялся

Сравнительный подход

Согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС» составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	342 776 105,84 (Триста сорок два миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч сто пять рублей 84 копейки)
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	923 589 271,83 (Девятьсот двадцать три миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч двести семьдесят один рубль 83 копейки)
3	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	Не применялся
4	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	67 019 997,22 (Шестьдесят семь миллионов девятнадцать тысяч девятьсот девяносто семь рублей 22 копейки)
5	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	Не применялся
6	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А	13 844 796,69 (Тринадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девяносто шесть рублей 69 копеек)
7	Земельный участок по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	Не применялся
8	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	75 878 648,17 (Семьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот сорок восемь рублей 17 копеек)

Доходный подход

Не применялся.

1.1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС», составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	343 000 000,00	(Триста сорок три миллиона рублей 00 копеек)
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	1 060 000 000,00	(Один миллиард шестьдесят миллионов рублей 00 копеек)
3	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1 и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	69 200 000,00	(Шестьдесят девять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек)
4	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А и права аренды земельного участка по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	16 600 000,00	(Шестнадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
5	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	75 900 000,00	(Семьдесят пять миллионов девятьсот тысяч рублей 00 копеек)

1.1.6. Основание для проведения оценки

Оценка Объекта оценки осуществлена на основании Договора об оценке имущества №1109/ОЗ от 08.09.2014 г.

1.1.7. Дата оценки

Дата оценки – 23 января 2015 г.

1.1.8. Дата обследования объектов

Дата обследования объектов - 23 января 2015 г.

1.1.9. Дата составления отчета

Дата составления Отчета – 26 января 2015 г.

1.2. Задание на оценку

1. Объекты оценки:

1) Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2 897,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Дмитровское, д.88, корп.2, кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/267/2005-085.

2) Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2212,2 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Бронная Малая, д.15Б, кадастровый (или условный) номер: 27132

3) Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бронная Малая, вл.15Б, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов

делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер 77:01:0001068:2, общей площадью 1 327 кв.м.

4) Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 476,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 27; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение I - комнаты с 28 по 30, адрес объекта: г. Москва, ул. Гончарова, д.17А, корп.1 , кадастровый (или условный) номер: 28676.

5) Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл.17А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственного здания, кадастровый номер 77:02:0020004:3, общей площадью 2 770 кв.м.

6) Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 371,3 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 12; помещение III - комнаты с 1 по 6, адрес объекта: г. Москва, пр. Локомотивный, д.19А, кадастровый (или условный) номер: 29083.

7) Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл.19А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административно-хозяйственных помещений, кадастровый номер 77:09:0003025:82, общей площадью 1 140 кв.м.

8) Помещения, назначение: нежилое, общая площадь - 1202,1 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты с 1 по 9; помещение III – комната 1; помещение IV - комнаты 1, 1а, 1б, 1 в, 4, 5, 5а, 6, 7; помещение IVа - комнаты 2, 3; помещение V - комната 1; помещение VI -комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 9, адрес объект: Москва, просп. Ломоносовский, д.4; корп.2, кадастровый (или условный) номер: 29085.

2. Имущественные права на объекты оценки:

- 1) право собственности,
- 2) право собственности,
- 3) право пользования,
- 4) право собственности,
- 5) право пользования,
- 6) право собственности,
- 7) право пользования,
- 8) право собственности.

3. Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки.

4. Предполагаемое использование результатов оценки – определение рыночной стоимости залогового имущества ОАО «МОСИНЖСТРОЙ» с целью реализации имущества посредством электронных торгов.

5. Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки.

Заключение о стоимости относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Результаты оценки и Отчет об оценке не могут быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

6. Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость.
7. Дата определения стоимости (дата оценки) – 23 января 2015 г.
8. Срок проведения оценки – не позднее 31 января 2015 г.
9. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка.

Фактические характеристики объекта оценки соответствуют информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах. Исполнитель принимает данную информацию об объекте оценки без проведения дополнительной проверки и не несет ответственности за ее достоверность. Заказчик не располагает информацией о наличии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, на Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов

1.3. Заявление о соответствии

Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата.

Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификации, соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации.

Оценка проводилась при соблюдении требований к независимости Оценщиков, предусмотренной законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщиков не зависит от рассчитанной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

В процессе оценки ни одно лицо не оказывало давления на Оценщиков.

Защита прав Заказчика обеспечивается страхованием гражданской ответственности Оценщиков.

Оценщики разъяснили Заказчику цели оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Объем выполненных работ был определен Оценщиками с учетом цели оценки, требований законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также доступной для оценки информации. При подготовке Отчета об оценке Оценщики выполнили следующие процедуры:

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 метода оценки и осуществление необходимых расчетов:
 - Применение метода восстановительной стоимости в рамках затратного подхода для оценки прав на земельные участки.

- Применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для оценки нежилых зданий и помещений.
 - Обоснование отказа от использования доходного подхода для оценки объектов.
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
 5. Формирование Отчета об оценке.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

1.5.1. Сведения о Заказчике

Табл. 1. Информация о Заказчике Отчета об оценке

Заказчик	Открытое акционерное общество «МОСИНЖСТРОЙ»
Место нахождения	123104, Россия, г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15Б
Основной государственный регистрационный номер	1027739010661 от 25.07.2002
Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве

Источник информации: данные Заказчика

1.5.2. Сведения об Оценщиках, работающих на основании трудового договора

Табл. 2. Сведения об Оценщиках

Оценщик	Григорян Гарегин Рафаэлович	Бурдюгов Вячеслав Владимирович
Местонахождение оценщика	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 000507 от 31.07.2007 г.	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Включен в реестр оценщиков за регистрационным № 000564 от 07.08.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Государственный университет по землеустройству, диплом о профессиональной переподготовке ПП №656739, выдан 20.12.2006 г.	Межотраслевой институт повышения квалификации кадров МГТУ им. Баумана, диплом о профессиональной переподготовке ПП №491680, выдан 11.03.2005 г.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховщик – ОАО СК «Альянс», полис серия №ОК10-130664926, от 27.06.2014 г., срок действия полиса: с 28.06.2014 г. по 27.06.2015 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.	Страховщик – ОАО СК «Альянс», полис серия №ОК10-130664924, от 27.06.2014 г., срок действия полиса: с 28.06.2014 г. по 27.06.2015 г. Страховая сумма 6 750 000,00 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 02.2007 г.	Стаж работы в оценочной деятельности с 03.2005 г.

Источник информации: данные Оценщиков

Копии документов о страховании гражданской ответственности, выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков и документы о членстве в профессиональных общественных организациях представлены в Приложении 1.

1.5.3. Сведения о разграничении полномочий при составлении отчета двумя и более оценщиками

Табл. 3. Сведения о разграничении полномочий

Оценщик	Бурдюгов Вячеслав Владимирович	Григорян Гарегин Рафаэлович
Разделы Отчета, выполненные Оценщиком	Список обозначений и аббревиатур 1. Общие сведения 3. Анализ рынка объекта оценки Источники информации, Приложения	Все остальные разделы Отчета

Источник информации: данные Оценщиков

1.5.4. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор

Табл. 4. Сведения о юридическом лице

Сведения	Расшифровка
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр корпоративных решений»
ОГРН, дата присвоения	ОГРН № 5147746403239 от 24.11.2014 г.
Место нахождения	119049, г. Москва, пер. 1-й Люсиновский, д. 3 Б
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – ОАО СК «Альянс», договор страхования ответственности №ОК10-140374337 от 09.04.2014 г., дополнительное соглашение № 1 от 03.12.2014 г. Срок действия договора: с 15.04.2014 г. по 14.04.2015 г. Страховая сумма 100 000 000,00 руб.

Источник информации: данные Оценщиков

1.5.5. Информация обо всех специалистах (экспертах), привлекаемых к проведению оценки

Дополнительные специалисты (эксперты) не привлекались.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиками при проведении оценки

Итоговая величина стоимости объекта оценки является действительной исключительно на дату проведения оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Изменение инфраструктуры оцениваемого бизнеса после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости, которая может быть установлена на фактическую дату сделки с объектом оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщиков без каких-либо гарантий с их стороны в отношении последующей сделки с объектом оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в данном Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.

Ни весь Отчет, ни любая его часть (особенно любые заключения о стоимости и данные об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного разрешения Оценщиков.

От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд.

Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяют фактов, изложенных в таких документах, либо содержащихся в составе такой информации. Используемые при проведении оценки данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации.

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости объекта оценки. Оценщикам не вменялся в обязанность поиск таких факторов.

Допущения, сформулированные в рамках использованного конкретного метода оценки, и ограничения применения полученного результата приведены непосредственно в расчетных разделах настоящего Отчета.

Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

Расчеты в рамках проведения оценки осуществлялись Оценщиками с использованием программы Microsoft® Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в отчете отдельно сказано об использовании округленных значений.

1.7. Перечень учитываемых данных при проведении оценки объекта оценки

В настоящем Отчете была использована информация из следующих источников:

- <http://www.economy.gov.ru>
 - <http://www.cbr.ru>
 - <http://www.restate.ru/>
 - <http://irr.ru/real-estate/>
 - <http://www.cian.ru/>
 - <http://msk.afy.ru/>
 - <http://realty.dmir.ru>
 - <http://www.appraiser.ru>
 - <http://www.ilm.ru>,
 - <http://www.valnet.ru>
- и др.

1.8. Перечень документов, принятых к рассмотрению Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Копии свидетельств о собственности на объекты оценки – нежилые здания и помещения.
- Копии выписок из технических паспортов нежилых зданий и помещений.

- Копии экспликаций нежилых зданий и помещений.
- Копии поэтажных планов нежилых зданий и помещений.
- Копии договоров аренды земельных участков.

Копии основных документов приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

1.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. №255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.2007 г. №254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
5. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Федеральные стандарты оценки обязательны к применению на территории Российской Федерации.

Применение стандартов РОО обусловлено действительным членством Оценщиков в РОО.

2. Описание объекта оценки

2.1. Общие сведения об объекте оценки

Оценка осуществлена для недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС».

Перечень объектов оценки:

- 1) Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2 897,4 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, ш. Дмитровское, д.88, корп.2, кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/267/2005-085.
- 2) Здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2212,2 кв. м., адрес объекта: г. Москва, ул. Бронная Малая, д.15Б, кадастровый (или условный) номер: 27132
- 3) Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бронная Малая, вл.15Б, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров, кадастровый номер 77:01:0001068:2, общей площадью 1 327 кв.м.
- 4) Нежилые помещения, назначение: нежилое помещение, общая площадь 476,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 27; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение I - комнаты с 28 по 30, адрес объекта: г. Москва, ул. Гончарова, д.17А, корп.1, кадастровый (или условный) номер: 28676.
- 5) Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл.17А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации производственного здания, кадастровый номер 77:02:0020004:3, общей площадью 2 770 кв.м.
- 6) Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 371,3 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 12; помещение III - комнаты с 1 по 6, адрес объекта: г. Москва, пр. Локомотивный, д.19А, кадастровый (или условный) номер: 29083.
- 7) Право аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл.19А, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации административно-хозяйственных помещений, кадастровый номер 77:09:0003025:82, общей площадью 1 140 кв.м.
- 8) Помещения, назначение: нежилое, общая площадь - 1202,1 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты с 1 по 9; помещение III – комната 1; помещение IV - комнаты 1, 1а, 1б, 1 в, 4, 5, 5а, 6, 7; помещение IVа - комнаты 2, 3; помещение V - комната 1; помещение VI -комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 9, адрес объект: Москва, просп. Ломоносовский, д.4; корп.2, кадастровый (или условный) номер: 29085.

2.2. Характеристики оцениваемых объектов

2.2.1. г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2

Рис. 1. Общий вид здания



Табл. 5. Сведения об объекте

Адрес	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2
Тип объекта	Нежилое здание
Общая площадь	2897,4 кв. м
Этажность	3-эт. + подвал + техподполье
Площадь застройки	939 кв. м
Кадастровый номер	77-77-11/267/2005-085
Год постройки	1966
Качество строения, отделки	Удовлетворительное
Сведения об износе и устареваниях	Стены – трещины в швах между блоками, крыша – местами протечки, полы – местами потертость покрытия, отделка – трещины в штукатурке, местами отслаивание и вздутие покраски
Текущее использование	Используется в инвестиционных целях
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Ипотека
Балансовая стоимость	1 310 984,28 руб.

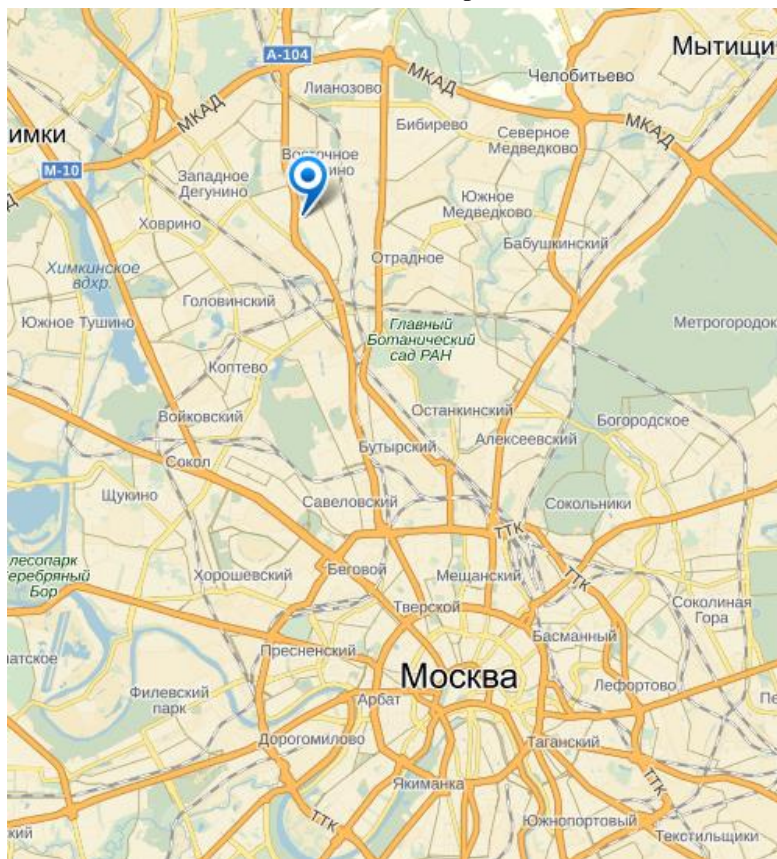
Источник: данные Заказчика

Табл. 6. Сведения о земельном участке

Адрес ориентира	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2
Тип объекта	Земельный участок под зданием
Общая площадь	939 кв. м (площадь застройки)
Категория	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	отсутствует
Имущественные права	<p>Право пользования.</p> <p>В соответствии со ст.271 ГК РФ собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком.</p> <p>При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости.</p>
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Сведения отсутствуют
Балансовая стоимость	отсутствует

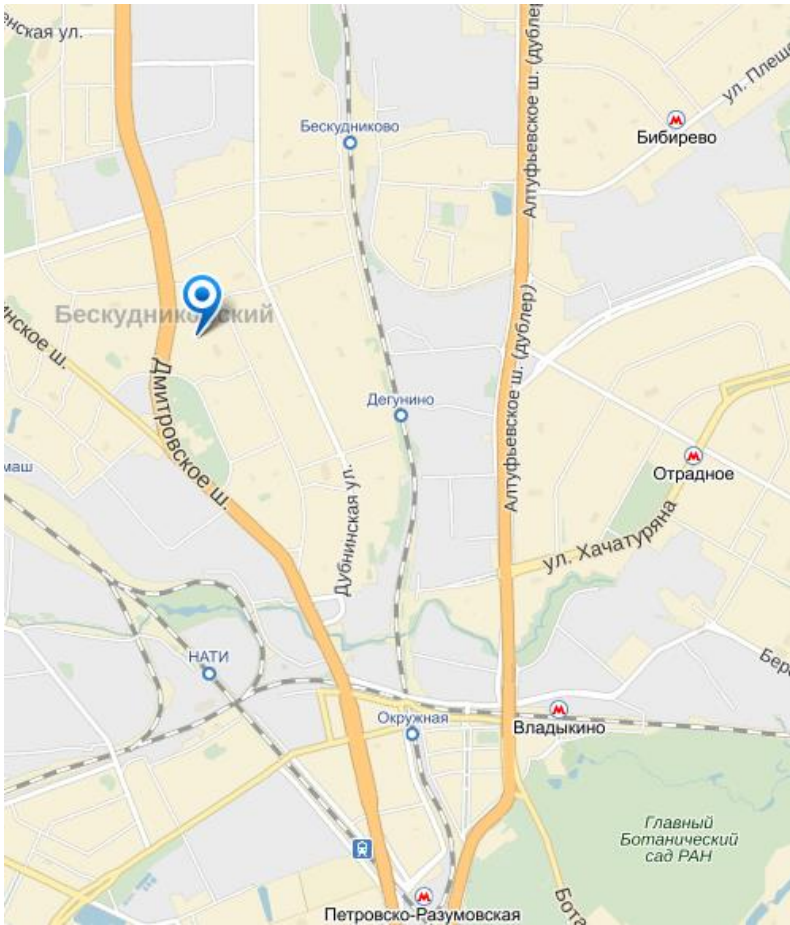
Источник: данные Заказчика

Рис. 2. Место нахождения объекта в пределах г. Москвы



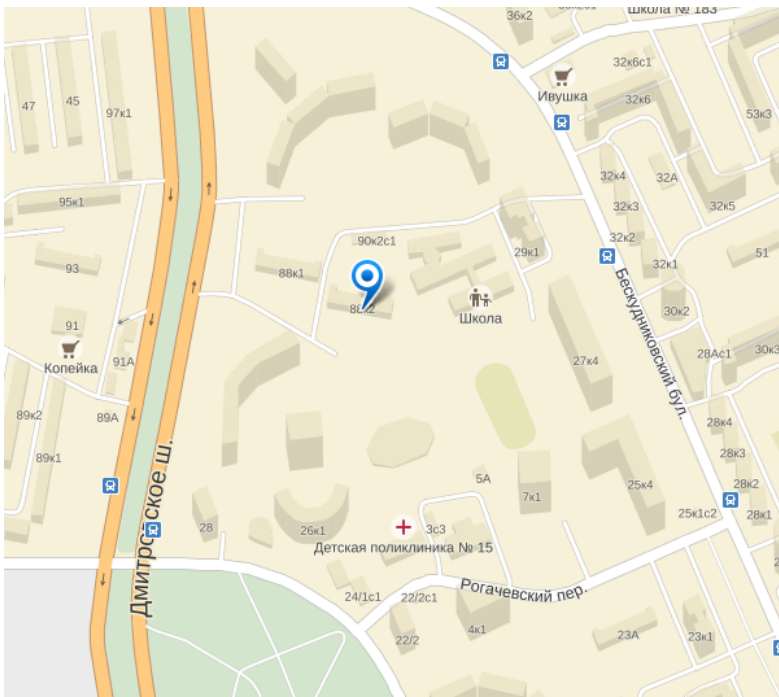
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 3. Место нахождения объекта в пределах района



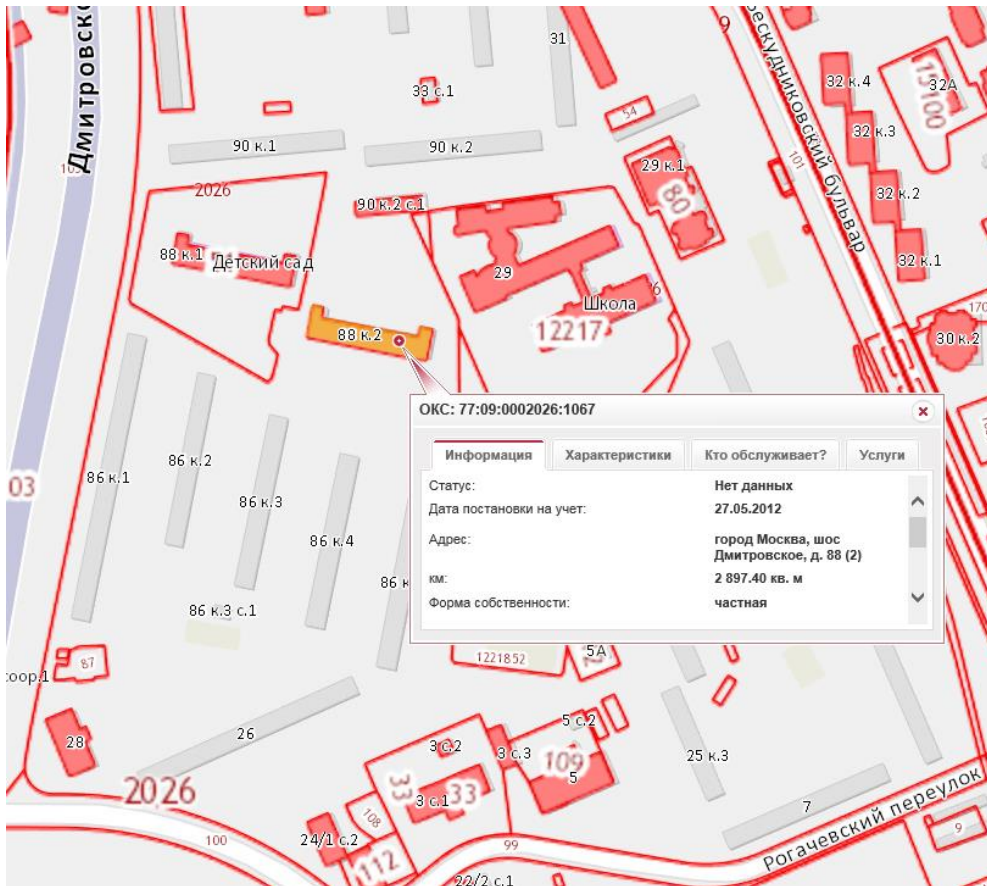
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 4. Место нахождения объекта в пределах жилого квартала



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 5. Кадастровая карта района, земельный участок не выделен



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

2.2.2. г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б

Рис. 6. Общий вид здания



Табл. 7. Сведения об объекте

Адрес	г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б
Тип объекта	Нежилое здание
Общая площадь	2 212,2 кв. м
Площадь застройки	848 кв. м
Этажность	3 эт. + мансарда
Кадастровый (или условный) номер	27132
Год постройки	1969
Качество строения, отделки	Хорошее
Сведения об износе и устареваниях	Стены – мелкие трещины в штукатурном слое, отделка – отслаивание штукатурки, мелкие трещины. Площадь дефектов составляет менее 5% общей площади покрытий.
Текущее использование	Используется в инвестиционных целях
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Ипотека
Балансовая стоимость	2 782 887,04 руб.

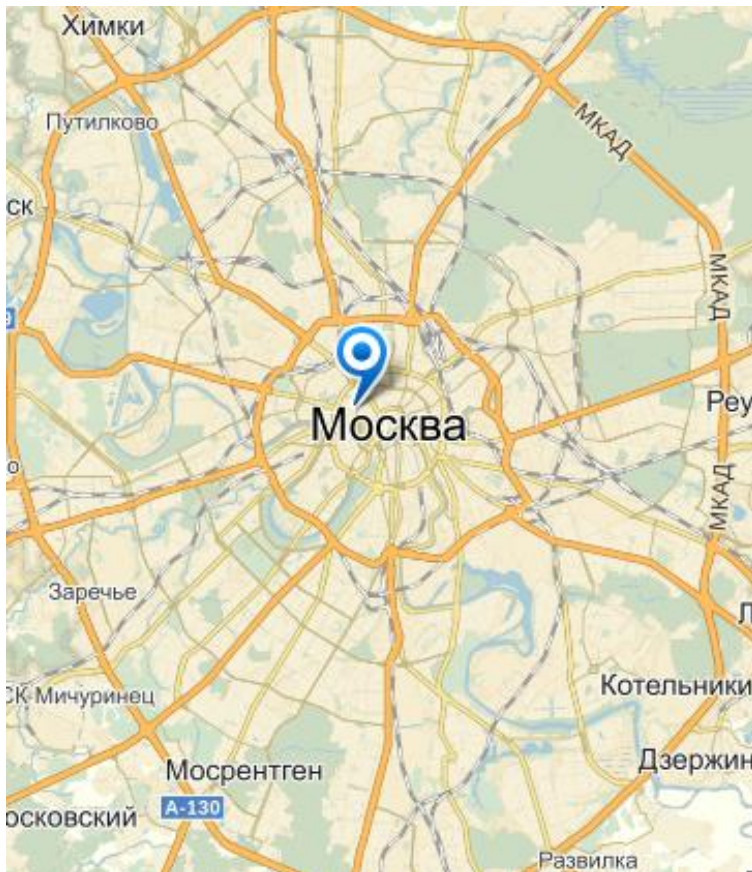
Источник: данные Заказчика

Табл. 8. Сведения о земельном участке

Адрес ориентира	г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь	1327 кв. м
Категория	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	77:01:0001068:2
Имущественные права	Право пользования, договор аренды №М01-002915 от 22.08.1995 г. срок – до 21.08.2020 г.
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Сведения отсутствуют
Балансовая стоимость	Сведения отсутствуют

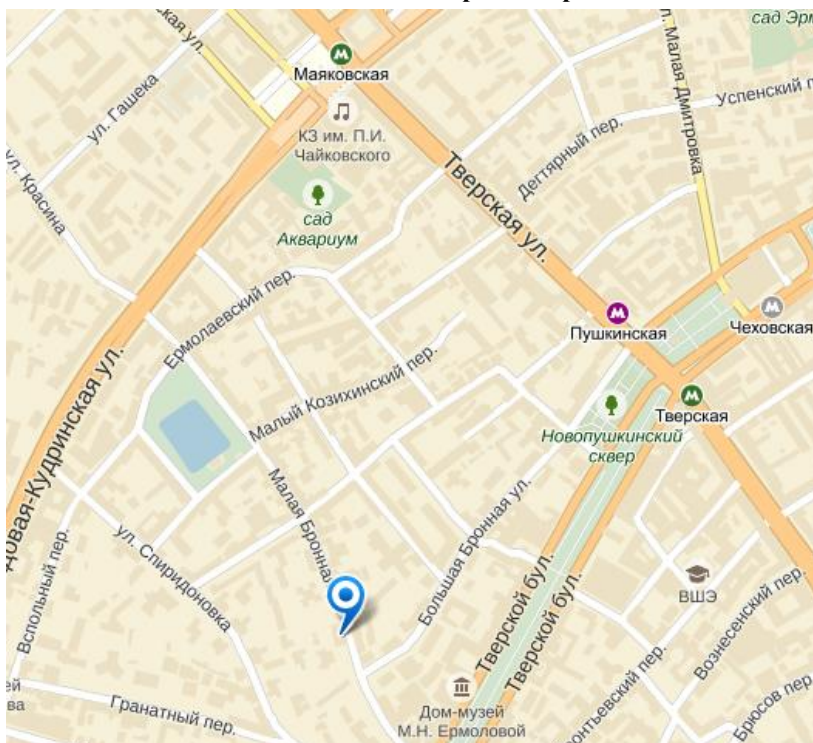
Источник: данные Заказчика

Рис. 7. Место нахождения объекта в пределах г. Москвы



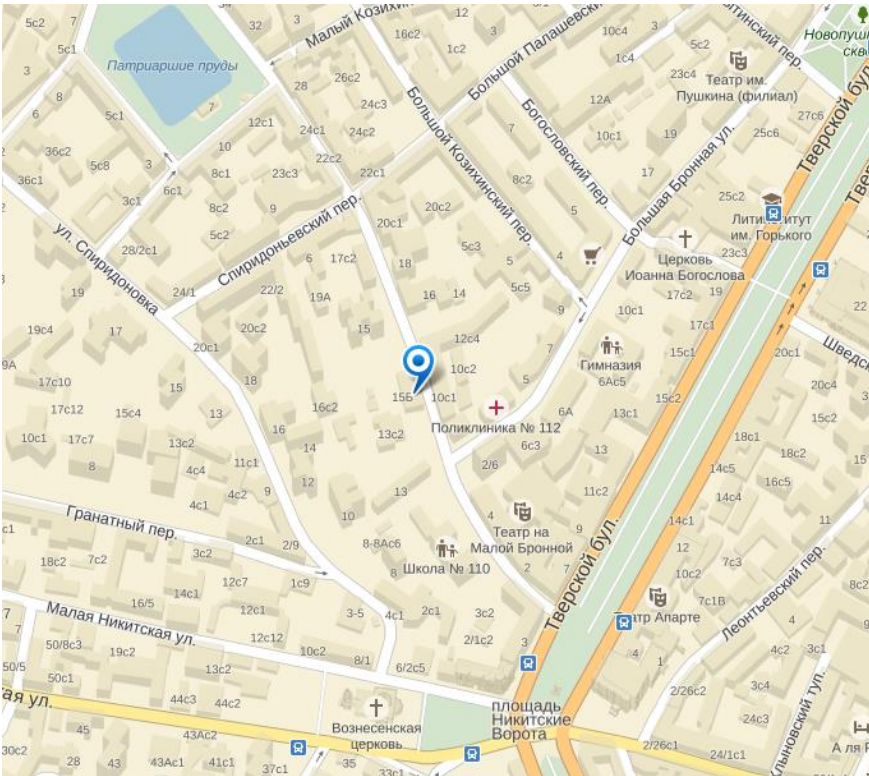
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 8. Место нахождения объекта в пределах района



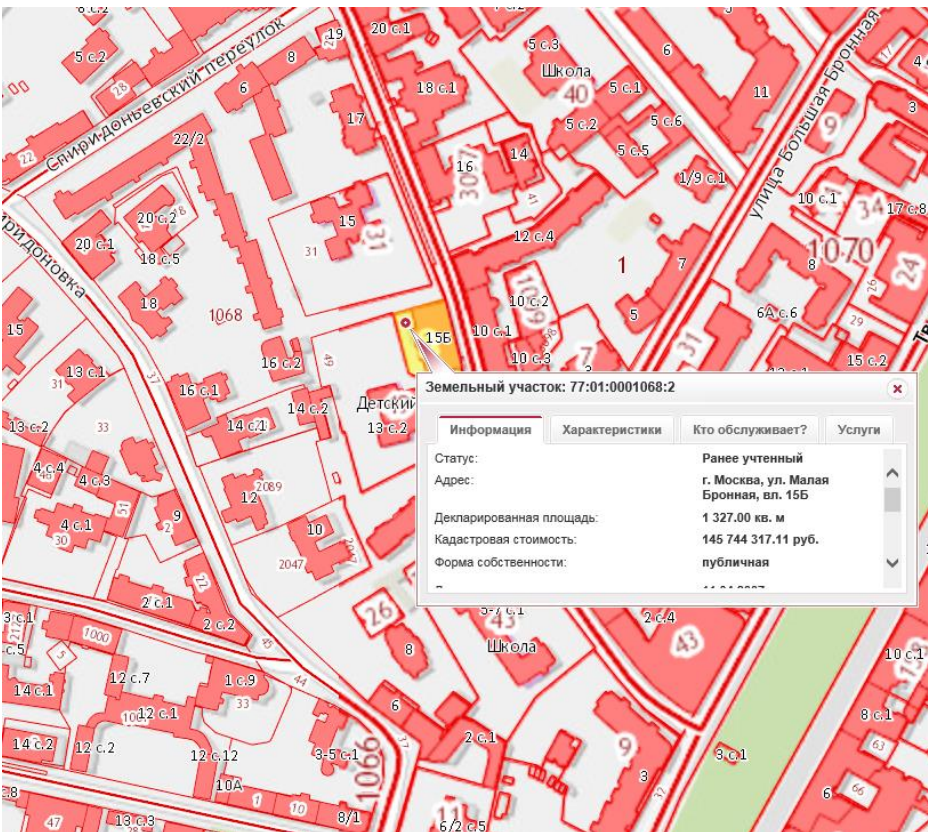
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 9. Место нахождения объекта в пределах жилого квартала

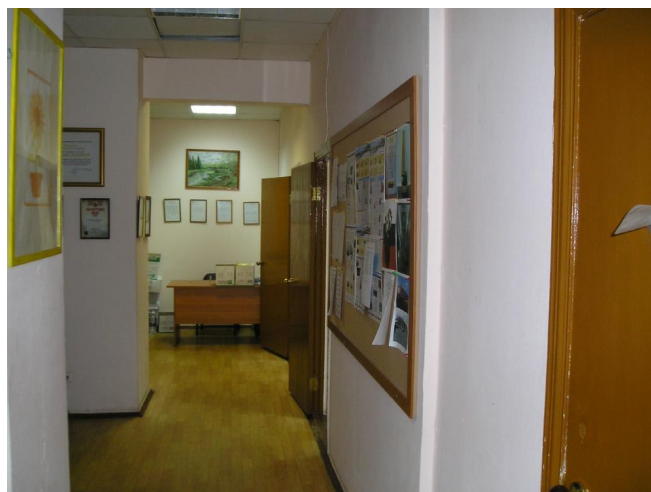


Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 10. Кадастровая карта района



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

2.2.3. г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1
Рис. 11. Общий вид здания и помещений

Табл. 9. Сведения об объекте

Адрес	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1
Тип объекта	Нежилые помещения
Общая площадь	476,4 кв.м
Кадастровый (или условный) номер	28676
Этажность	1-й этаж в 5-эт. жилом доме
Год постройки здания	1953
Качество строения, отделки	Удовлетворительное
Сведения об износе и устареваниях	Полы – местами потертость покрытия, отделка – мелкие трещины в штукатурке, местами отслаивание и вздутие покраски, мелкие дефекты, истертости покрытий
Текущее использование	Используется в качестве офисных помещений и в инвестиционных целях
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Ипотека
Балансовая стоимость	451 881,74 руб.

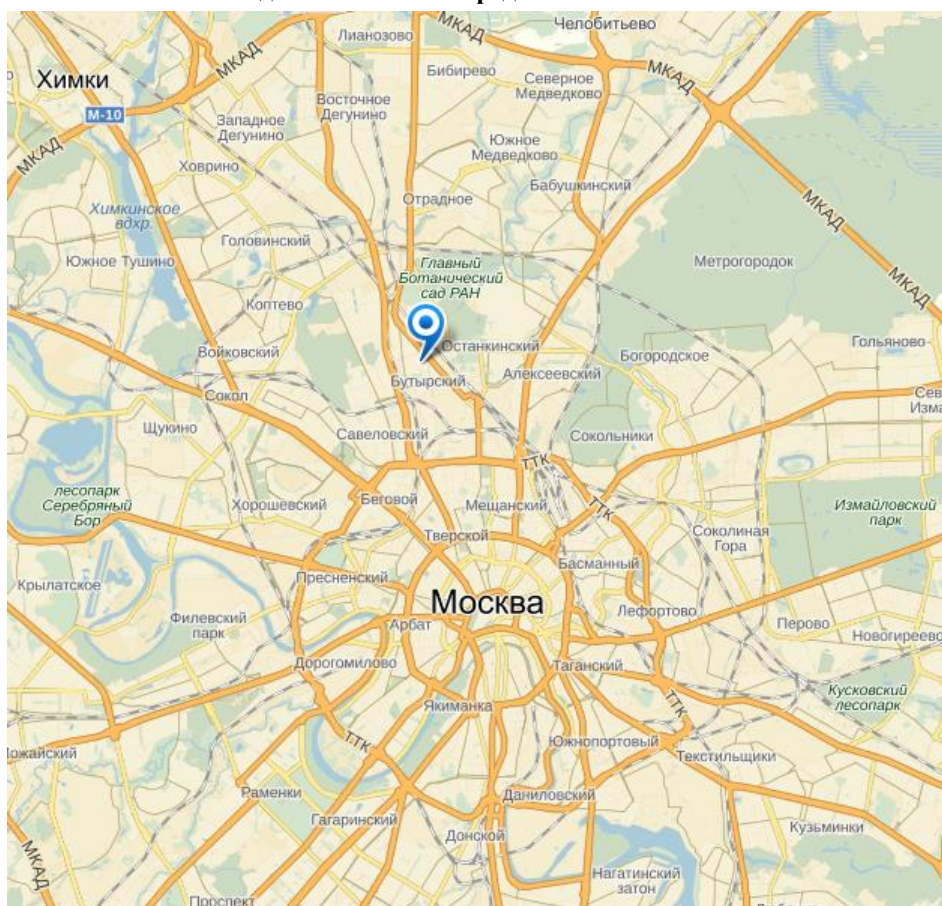
Источник: данные Заказчика

Табл. 10. Сведения о земельном участке

Адрес	г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь	2 220 кв. м, доля ООО «МИС» - 219 кв.м
Категория	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	77:02:0020004:25
Имущественные права	Право пользования, договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора №М02-020618 от 31.07.2003 г. срок – 25 лет, доля ООО «МИС» - 219/2220
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Сведения отсутствуют
Балансовая стоимость	Сведения отсутствуют

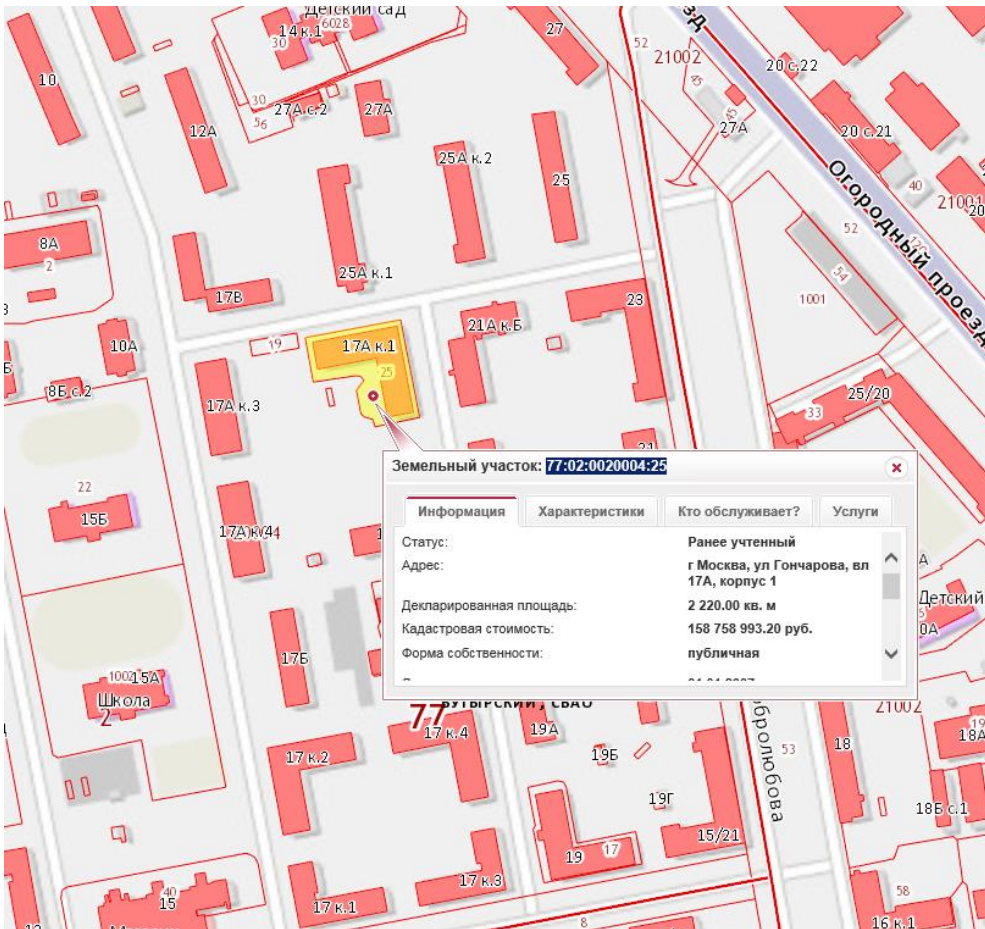
Источник: данные Заказчика

Рис. 12. Место нахождения объекта в пределах г. Москвы



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 15. Кадастровая карта района



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

2.2.4. г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А

Рис. 16. Общий вид здания и помещений



Табл. 11. Сведения об объекте

Адрес	г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А
Тип объекта	Нежилое помещение
Общая площадь	371,3 кв. м
Этажность	подвал в 3-эт жилом здании
Кадастровый (или условный) номер	29083
Год постройки дома	1949
Качество строения, отделки	Удовлетворительное
Сведения об износе и устареваниях	Отделка – трещины в штукатурке, местами отслаивание и вздутие покраски, истертость покрытий
Текущее использование	Используется в инвестиционных целях
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Ипотека
Балансовая стоимость	1 658 730,07 руб.

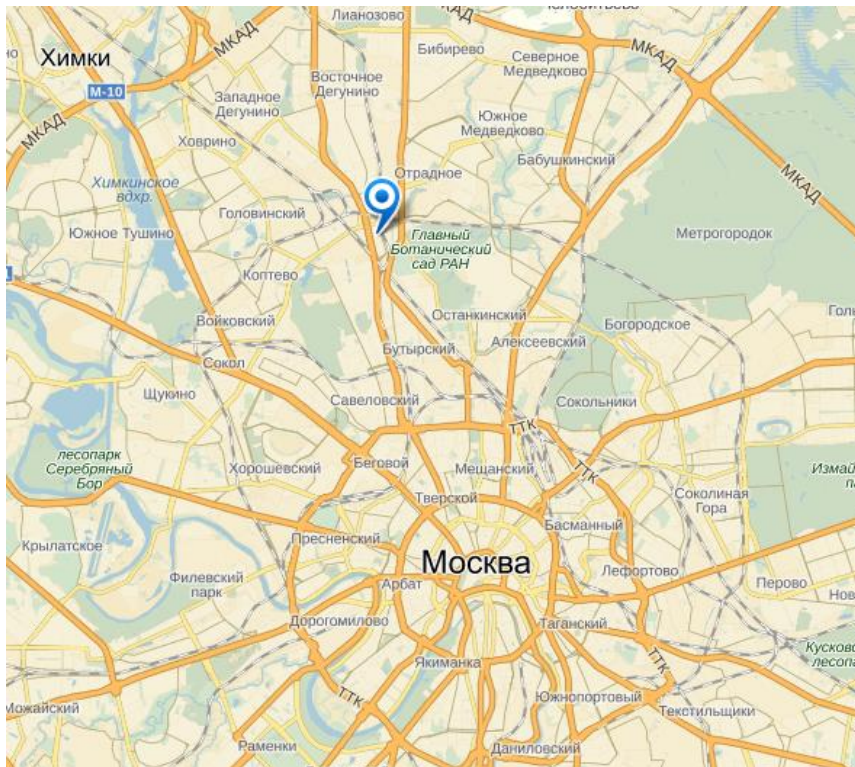
Источник: данные Заказчика

Табл. 12. Сведения о земельном участке

Адрес	г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А
Тип объекта	Земельный участок
Общая площадь	1140 кв. м, доля ООО «МИС» 24/100
Категория	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер	77:09:0003025:82
Имущественные права	Право пользования, договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора №М09-512349 от 06.05.2005 г. срок – 25 лет, доля ООО «МИС» - 24/100
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Сведения отсутствуют
Балансовая стоимость	Сведения отсутствуют

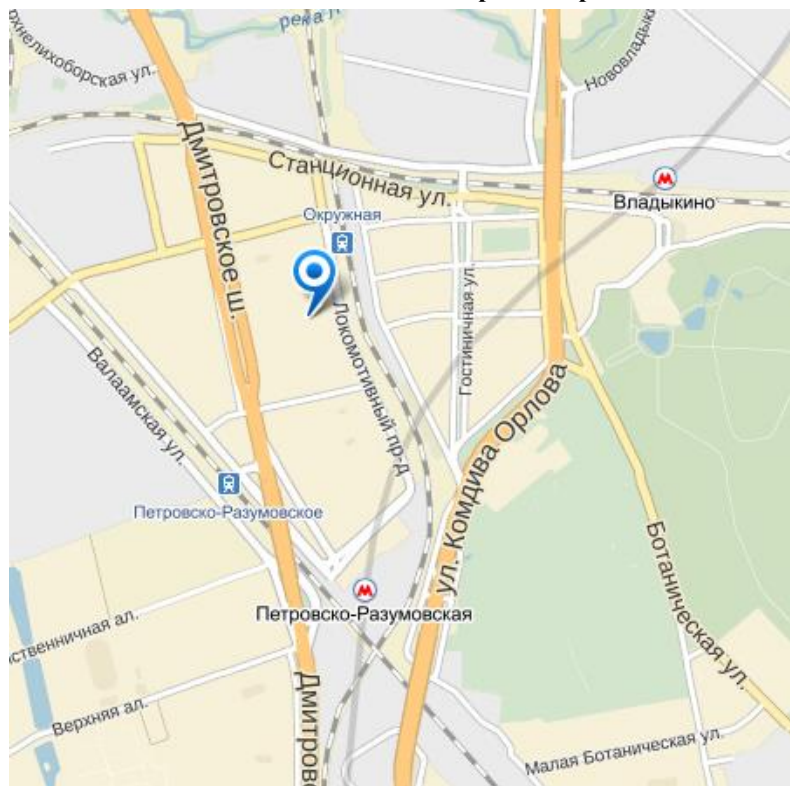
Источник: данные Заказчика

Рис. 17. Место нахождения объекта в пределах г. Москвы



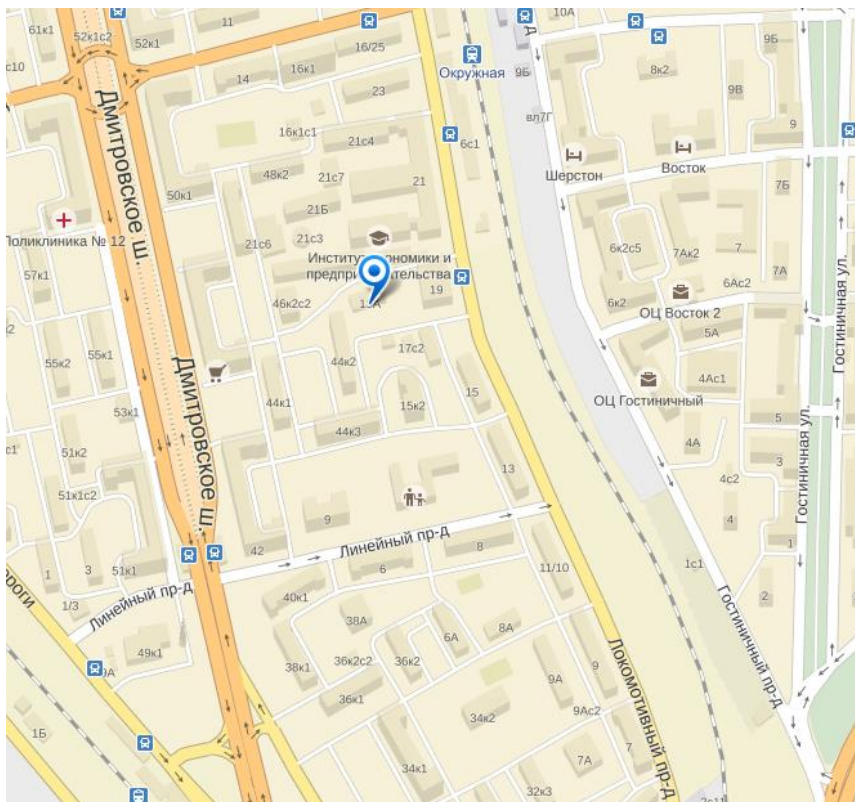
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 18. Место нахождения объекта в пределах района



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 19. Место нахождения объекта в пределах жилого квартала



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 20. Кадастровая карта района



Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

2.2.5. г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2

Рис. 21. Общий вид здания и помещений

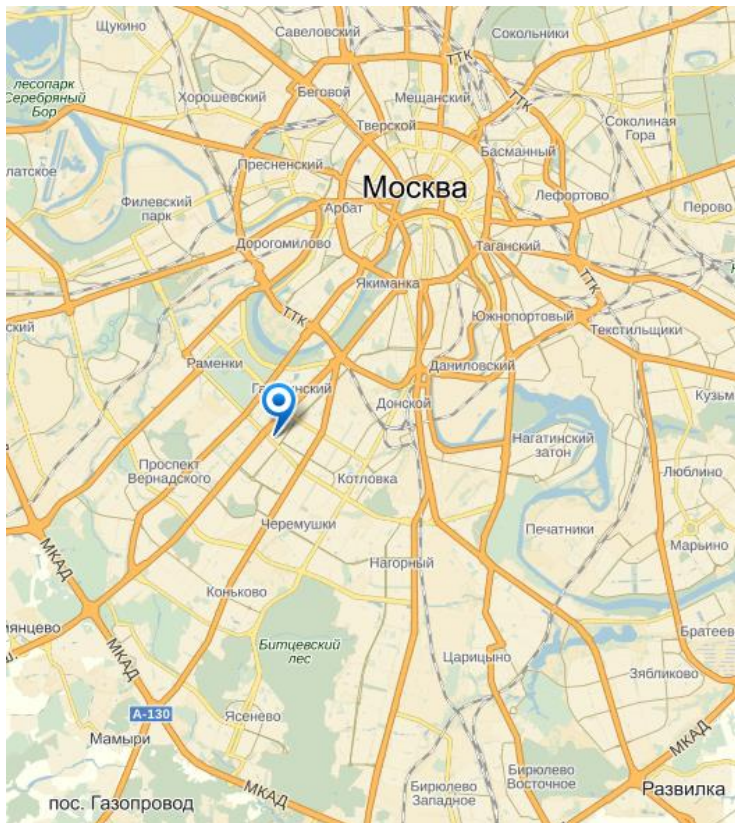


Табл. 13. Сведения об объекте

Адрес	г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2
Тип объекта	Нежилые помещения
Общая площадь	1202,1 кв. м
Этажность	подвал в 8-эт. жилом здании
Кадастровый (или условный) номер	29085
Год постройки здания	1959
Качество строения, отделки	Удовлетворительное
Сведения об износе и устареваниях	Стены – небольшие трещины, отделка – истертость напольных покрытий, потемнение, мелкие трещины слоя окраски
Текущее использование	Используется в инвестиционных целях
Имущественные права	Право собственности
Субъект права	ООО «МИС»
Обременения	Ипотека
Балансовая стоимость	1 619 060,07 руб.

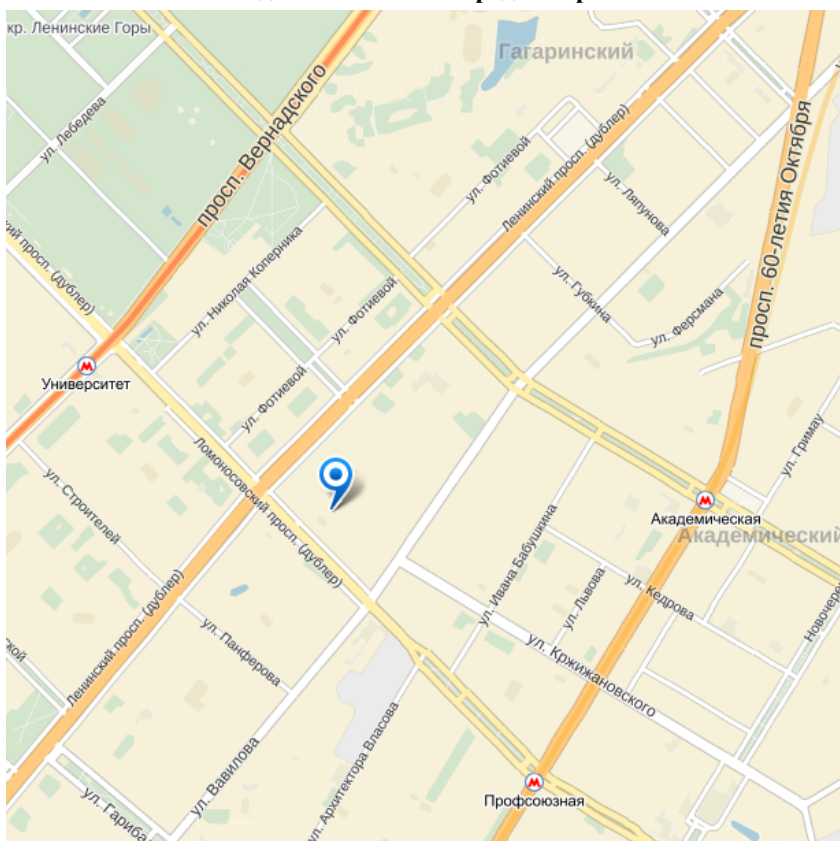
Источник: данные Заказчика

Рис. 22. Место нахождения объекта в пределах г. Москвы



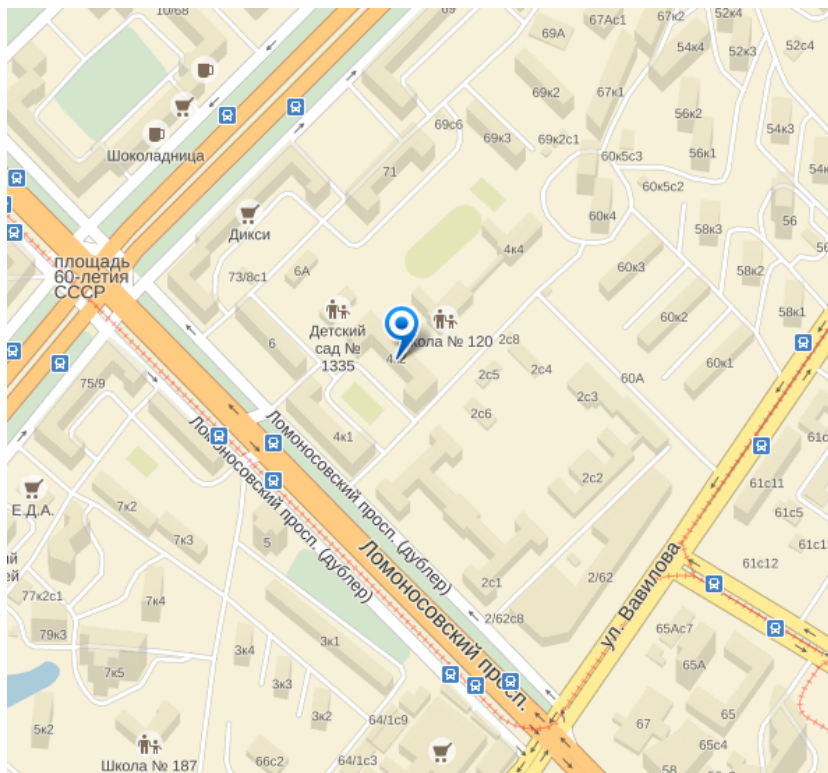
Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 23. Место нахождения объекта в пределах района



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Рис. 24. Место нахождения объекта в пределах жилого квартала



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ макроэкономического развития России

Анализ макроэкономического развития России служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка недвижимости.

В ноябре месячный рост российской экономики вновь прекратился. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного факторов снизился на 0,2% после роста на 0,1% в октябре. Негативное влияние на динамику ВВП в ноябре оказали обрабатывающие производства, строительство, платные услуги и чистые налоги на продукты и импорт. Положительный вклад в экономический рост внесли добывающие отрасли, производство электроэнергии, газа и воды, розничная торговля.

В ноябре текущего года на динамику ВВП в годовом выражении основное отрицательное влияние оказало резкое снижение темпов роста обрабатывающих производств. Продолжились также негативные тенденции сокращения динамики строительства, оптовой торговли и сельского хозяйства.

В ноябре динамика ВВП к соответствующему периоду прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, впервые с октября 2009 года перешла в отрицательную область, снизившись на 0,5 процента. В целом, за январь–ноябрь текущего года ВВП вырос на 0,6 процента.

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре после роста в октябре инвестиции в основной капитал с исключением сезонного фактора вновь упали, снижение составило 1,9% к предыдущему месяцу.

В связи с уточнением Росстатом месячной динамики по строительству за 2012–2014 годы Минэкономразвития России пересмотрело сезонноочищенную динамику данного показателя. За текущий год понижена квартальная динамика: за I квартал до -2,5% против -2,3% по предыдущей оценке, за II квартал с -0,7% до -1,6% и за III квартал с 0,1% до -0,4 процента. Оценка объема работ по виду деятельности «Строительство» за октябрь повышена до 3,5% против 0,6%, за ноябрь вновь снизилась до -1,5% к предыдущему месяцу.

По промышленному производству в целом после замедления производства в октябре, в ноябре рост с исключением сезонной и календарной составляющих сократился (сентябрь – 1,1%, октябрь – 0,2%, ноябрь – -0,4 процента). В добыче полезных ископаемых после сокращения в октябре, в ноябре рост продолжился (сентябрь – 0,8%, октябрь – -0,4%, ноябрь – 0,6 процента). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды в ноябре второй месяц отмечается рост (сентябрь – -0,7%, октябрь – 1,7%, ноябрь – 0,6 процента). В обрабатывающих производствах после замедления в октябре, в ноябре производство сократилось (сентябрь – 1,4%, октябрь – 0,2%, ноябрь – -0,9 процента).

Из отраслей инвестиционного спроса в ноябре восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; после роста в октябре сократилось производство машин и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; продолжилось сокращение в производстве транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортоориентированных секторах продолжился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности; после роста в октябре сократилось производство кокса и нефтепродуктов, химическое производство; после замедления в октябре, в ноябре прекратился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; после роста в октябре, в ноябре продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в ноябре увеличилось на 0,1% после спада на 4,2% в октябре.

В связи с уточнением в ноябрьском отчете Росстатом динамики реальных располагаемых доходов населения за 2013-2014 годы Минэкономразвития России скорректировало сезонноочищенную оценку данного показателя в сторону понижения за I квартал с -1,6% до -4,6%, в сторону повышения за II квартал с 2,9% до 3,3% и III квартал с 0,8% до 1,7 процента. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора снизились на 2,9% по отношению к предыдущему месяцу после роста на 2,4% в октябре соответственно.

Росстат также уточнил динамику реальной заработной платы за октябрь. По отношению к октябрю 2013 г. она повышена до 0,6% против снижения на 0,3% по предыдущей оценке, а по отношению к сентябрю текущего года до 0,9% против 0,7 процента. По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост реальной заработной платы с исключением сезонности прекратился, а в ноябре она снизилась на 0,1%.

Динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора по отношению к предыдущему месяцу в ноябре ускорила до 0,2% после нулевого значения в октябре, платные услуги населению снижаются второй месяц подряд – в октябре на 0,1% и в ноябре на 0,9 процента.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре остался на уровне предыдущих шести месяцев – 5,2 процента.

Экспорт товаров в ноябре 2014 г., по оценке, составил 37,6 млрд. долларов США (80,3% к ноябрю 2013 г. и 92,9% к октябрю 2014 года).

Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 23,2 млрд. долларов США (77,9% к ноябрю 2013 г. и 86,5% к октябрю 2014 года).

Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2014 г., по оценке, составило 14,4 млрд. долларов США, относительно ноября предыдущего года снизилось на 15,4 процента.

В ноябре инфляция составила 101,3%, за период с начала года – 108,5% (в ноябре 2013 г. – 100,6%, за период с начала года – 105,9 процента). Показатель инфляции за годовой период повысился до 9,1% с 8,3% в октябре.

Табл. 14. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатели	2013 год		2014 год		
	ноябрь и январь–ноябрь		октябрь, ноябрь, январь–ноябрь		
ВВП ¹⁾	102,4	101,3	100,5	99,5	100,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	105,9	100,8	101,3	108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	102,8	100,4	102,9	99,6	101,5
Обрабатывающие производства ⁴⁾	104,8	100,4	103,6	97,0	101,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,3	106,0	87,6	97,9	103,3
Инвестиции в основной капитал	100,4	99,6	97,1 ⁵⁾	95,2 ⁵⁾	97,2 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	100,3	98,2	95,3	95,2
Ввод в действие жилых домов	104,8	112,0	118,3	104,1	120,9
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	102,2	104,1	101,9	95,3	99,7
Реальная заработная плата	104,1	105,6	100,6	100,5 ⁵⁾	102,1 ⁵⁾

Показатели	2013 год		2014 год		
	ноябрь и январь–ноябрь		октябрь, ноябрь, январь–ноябрь		
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	30 290	29 083	32 439	33 088 ⁵⁾	31 795 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4		5,1	5,2 ⁶⁾	
Оборот розничной торговли	104,1	103,9	101,6	101,8	102,2
Объем платных услуг населению	100,9	102,3	101,7	101,1	101,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	46,8	473,8	40,5	37,6 ¹⁾	459,3 ¹⁾
Импорт товаров, млрд долл. США	29,8	308,8	26,9	23,2 ¹⁾	282,9 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,3	107,7	86,4	78,3	100,9

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Октябрь и ноябрь – в % к предыдущему месяцу, январь–ноябрь – в % к декабрю предыдущего года

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды». С учетом поправки на неформальную деятельность

4) С учетом поправки на неформальную деятельность

5) Оценка Росстата

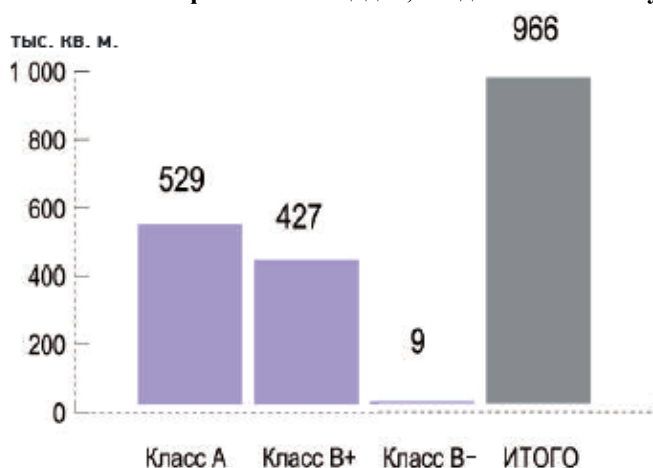
6) Предварительные данные

Источник информации: данные Министерства экономического развития РФ

3.2. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

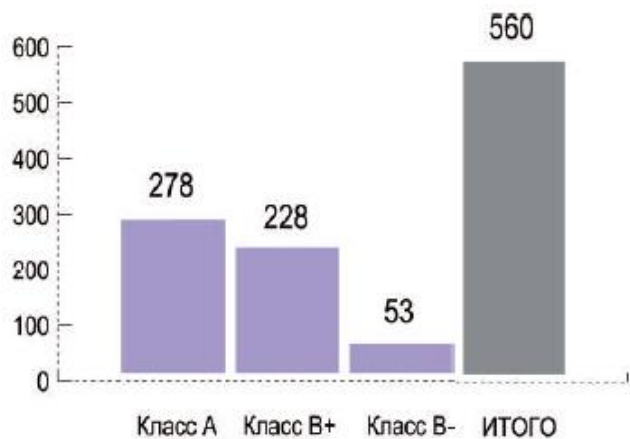
3.2.1. Основные показатели рынка офисной недвижимости на конец 3 квартала 2014 г.

Рис. 25. Объем офисных площадей, введенных в эксплуатацию в 1–3 кв. 2014 г.



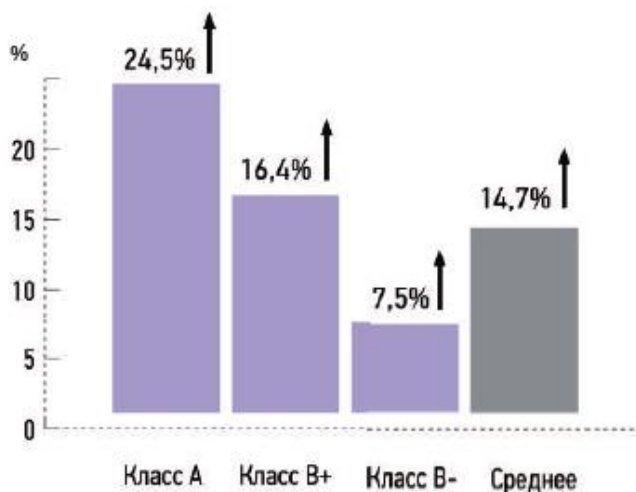
Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 26. Поглощение офисных площадей за 1–3 кв. 2014 г., тыс. кв. м



Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

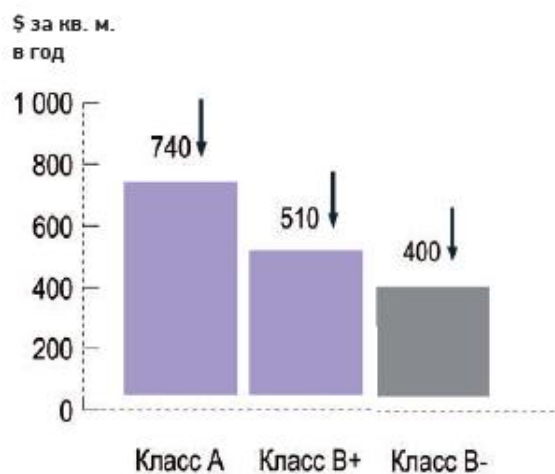
Рис. 27. Уровень вакантных площадей*



*Изменение по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2014 г.

Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 28. Средние базовые арендные ставки*



*Изменение по сравнению с показателями на конец 2 кв. 2014 г.

Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

- За девять месяцев 2014 г. было введено 966 тыс. кв. м офисных площадей, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза.
- Объем чистого поглощения за 3 квартал вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам сентября показатель достиг 560 тыс. кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.
- Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на росте уровня вакантных площадей. Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А, показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008-2009 г.
- По итогам трех кварталов средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% в объектах класса А и на 3% в офисах класса Б+.

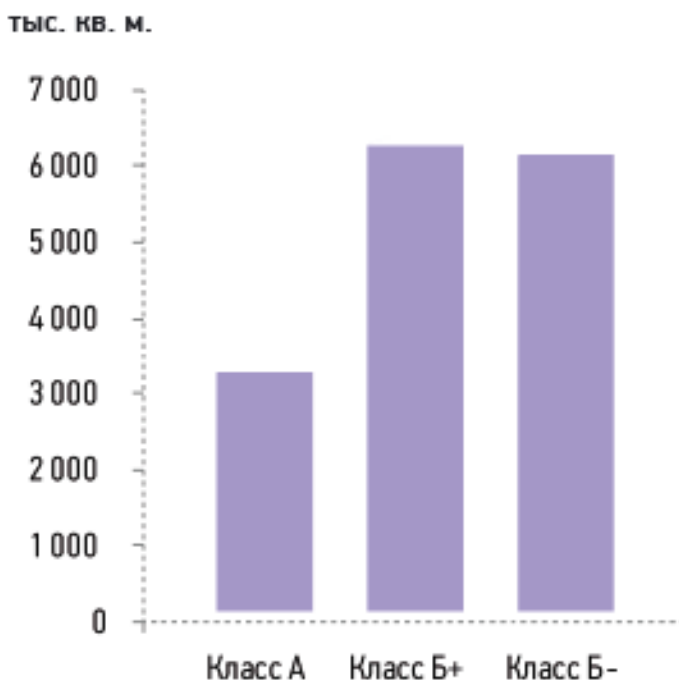
3.2.2. Предложение

По итогам 3 квартала 2014 г. общий объем рынка качественных офисных площадей Москвы достиг 16,5 млн. кв. м и составил 3,5 млн. кв. м (21%) для помещений класса А и 13 млн. кв. м (79%) для класса Б.

В течение 2014 г. мы наблюдаем ожидаемое увеличение нового предложения. В 3 квартале на рынок вышло 452 тыс. кв. м офисных площадей. Таким образом, за девять месяцев 2014 г. суммарно было введено 966 тыс. кв. м, что превышает объем нового строительства за аналогичный период 2013 г. более чем в два раза. Более половины всех введенных в 2014 г. помещений относятся к объектам класса А.

За три квартала общий объем рынка за счет нового строительства увеличился на 6%. Для объектов класса А прирост составил 17,5%, для класса Б прирост составил 3,5%.

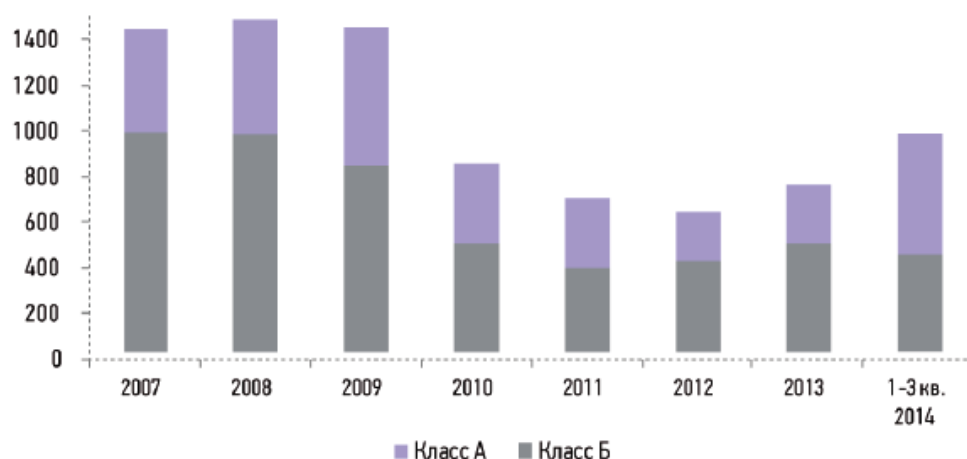
Рис. 29. Общий объем офисных площадей на конец 3 квартала 2014 г.



Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 30. Прирост новых качественных офисных площадей

ТЫС. КВ. М.



Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Самыми крупными новыми офисными объектами, введенными в 3 квартале 2014 г., стали первая фаза бизнес парка Комсити (фаза Альфа офисной площадью 107 000 кв. м) и бизнес центр Лотос (площадью 88 200 кв. м), расположенные на юго-западном направлении (район ЮЗАО после ЧТК). Это подтверждает усиление процесса децентрализации нового строительства и его присущность сегодняшнему московскому рынку. Все активнее продолжают развиваться удаленные от центра деловые районы.

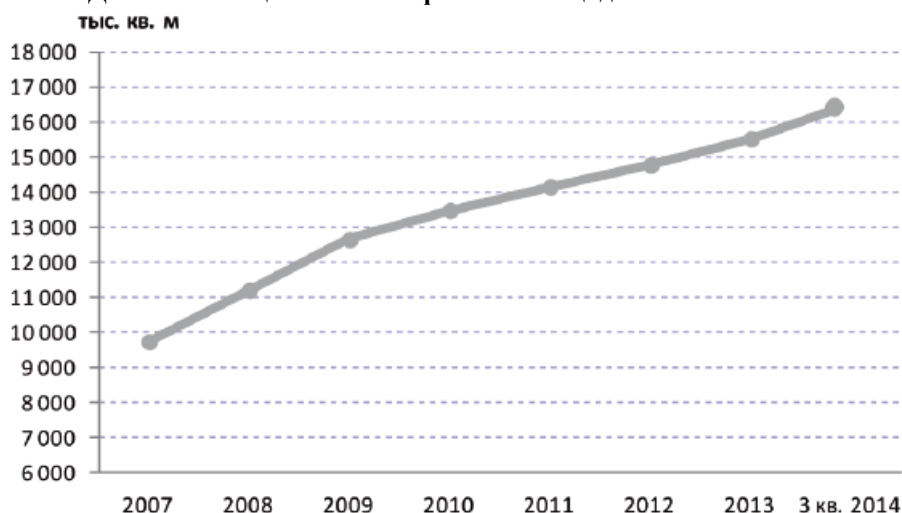
Так, по итогам 3 квартала 82% от общего объема введенных площадей приходится на районы за пределами ЦАО. Лидирующую позицию занимает ЗАО, за девять месяцев здесь было построено 212 тыс. кв. м офисных площадей. Если же говорить о ЦАО, то здесь было введено около 170 тыс. кв. м, примем офисная площадь зданий, за исключением объектов на территории ММДЦ Москва-Сити, в основном не превышает 10 тыс. кв. м.

Табл. 15. Наиболее значимые объекты, введенные в эксплуатацию в 3 квартале 2014 г.*

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
Комсити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.	PPF Group	A	107500
Лотос	Одесская ул., вл. 2	MR Group	A	88 200
Порт Плаза	Проектируемый пр-д №4062, 6	Plaza Development	Б+	62 000
Савеловский Сити, ф. 1	Складочная ул., вл. 1	MR Group	Б+	51451
Аэродом	Ленинградский пр-т, 37, кор. 7	Просмввязьне движимость	Б+	26 700
К2 Бизнес-Парк, здание А	Калужское ш., 2 км от МКАД	Storm Properties	A	18 220
Большевик, ф. 1а	Ленинградский пр-т, 15	01 Properties	A	16 297
Сириус Парк, ф. 1	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	10 800
Dominion Tower	Шарикоподшипниковская ул., 5	ДоминионМ	A	9556
Романов Двор III	Романов пер., 4	RD Group	A	4200

* Объекты, введенные в эксплуатацию, а также объекты с завершённой реконструкцией в 3 квартале 2014 г.
 Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 31. Динамика общего объема офисных площадей



Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

По прогнозам, 2014 год станет рекордным по объемам нового строительства за последние 5 лет. Это является следствием восстановления активности девелоперов, завершения начавшихся ранее строек, а также стабильности на рынке офисной недвижимости в 2011 -2012 г. До конца 2014 г. на московском рынке к выходу заявлено еще более 600 тыс. кв. м. К вводу в эксплуатацию запланированы такие крупные объекты как: башни «ОКО» и «Эволюция», «Верейская Плаза III», вторая фаза «Сириус Парк», МФЦ «Водный». Основная доля нового строительства (около 70%) приходится на районы за пределами ТТК. Что касается ожидаемых объектов в ЦАО, то 80% площадей приходится на ММДЦ Москва-Сити. На фоне увеличения объемов нового предложения все больше возрастает конкуренция между объектами. Это позволяет компаниям, находящимся в поиске нового офиса, выбирать высококачественные помещения. Поэтому наиболее востребованными будут те объекты, собственники которых готовы предлагать привлекательные условия для своих арендаторов.

Табл. 16. Наиболее значимые объекты, ожидаемые к вводу до конца 2014 г.

Название объекта	Адрес объекта	Девелопер	Класс	Офисная площадь, кв. м
ОКО	Тестовская ул., 16	Capital Group	A	116280
Эволюция	Пресненская наб.	Snegiri Development	A	80500
Верейская Плаза III	Верейская ул., 29, стр. 33, 134	Plaza Development	Б+	76900
НеоГео	Бутлерова ул., 17	Stone Hedge	Б-	70000
Сириус Парк, ф 2	Каширское ш., 3, кор. 2	Plaza Development	Б+	62500
Водный	Головинское ш., вл. 5	MR Group	Б+	61570
Суворов Плаза	Кутузовский пр-т, 32	Стройгазконсалтинг	A	60000
Технопарк Орбита, ф. II	Кулакова ул., вл. 20	Amtel Properties	Б+	39645
Aero City	Химки, Куркинское ш., р-н Бутаковского залива	Высота	Б+	32635
Минская Плаза	Минская ул., вл. 2	Plaza Development	Б+	26400
РОТА Тауэр	г. Химки, Кирова ул.	МДК Групп	Б+	24000
Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Верх. Красносельская ул., 3, стр. 2	Большой Город	Б+	22600

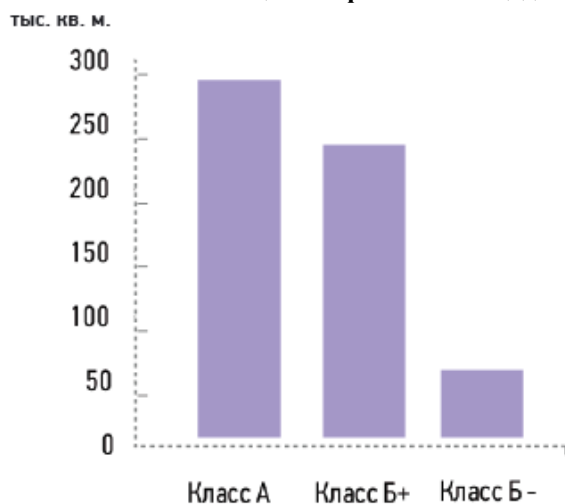
Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

3.2.3. Спрос

Чистое поглощение, показывающее изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, продолжает демонстрировать положительную динамику. За последние три месяца показатель вырос на 300 тыс. кв. м. Таким образом, по итогам 3 квартала объемы чистого поглощения достигли 560 тыс. кв. м, что уже превышает аналогичный показатель прошлого года на 535 тыс. кв. м, когда его значение было крайне низким.

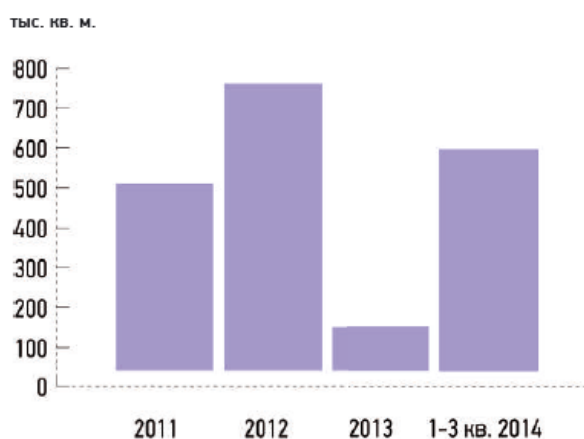
В 3 квартале наибольшее значение чистого поглощения по-прежнему сохраняется в объектах класса А. Данный показатель равен 278 тыс. кв. м, что составляет 52% от общего объема поглощения. Также увеличилось значение чистого поглощения в объектах класса Б+, до 228 тыс. кв. м по состоянию на конец сентября. Все это свидетельствует о том, что максимальным спросом продолжают пользоваться высококачественные помещения. Интерес к таким площадям вызван, прежде всего, открывшимся у арендаторов возможностям по согласованию комфортных условий при аренде в следствие избыточного предложения. В условиях высокой конкуренции все больше собственников готовы снижать стоимость аренды, номинировать ставки в рублях или фиксировать валютный курс, а также выполнять отделку помещений, тем самым стимулируя переезд компаний.

Рис. 32. Чистое поглощение офисных площадей за 1–3 квартал 2014. *



*Чистое поглощение показывает изменение занимаемых арендаторами офисных площадей за период. Рассчитывается как: $S1 + S_{new} - S2$, где $S1$ - свободные офисные помещения в начале периода, S_{new} - новые офисные площади, введенные в данный период, $S2$ - свободные офисные помещения в конце периода.
 Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 33. Динамика поглощения офисных площадей



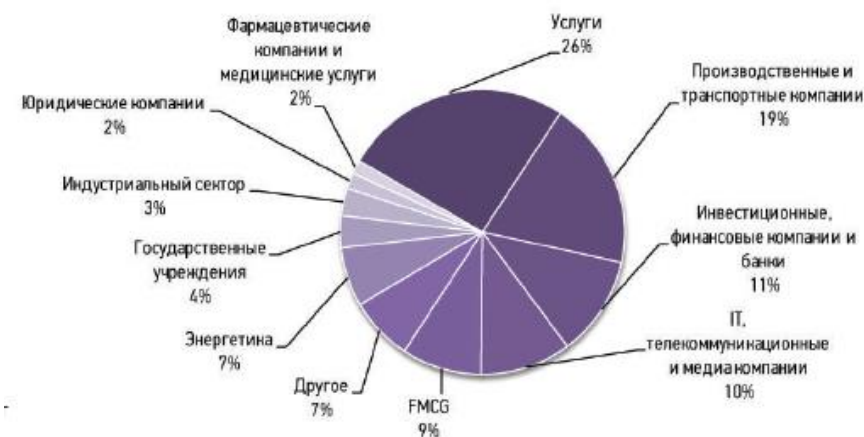
Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Чистое поглощение для объектов класса Б- по итогам 3 квартала 2014 г. составило 53 тыс. кв. м, что на 225 тыс. кв. м больше чем на конец прошлого года, когда происходило высвобождение таких помещений, и показатель имел отрицательное значение.

В 3 квартале продолжает наблюдаться увеличение количества сделок, в рамках которых арендатор остается в занимаемом помещении, но на более привлекательных условиях. На фоне нестабильности как в российской, так и в мировой экономике многие арендаторы отдают предпочтение продлению договоров в текущем здании, стремясь сократить расходы на аренду и пересмотреть коммерческие условия. Также стоит отметить, что некоторое число компаний заинтересовано в покупке офисного помещения для собственного размещения, стремясь поймать «дно рынка».

Что касается структуры спроса по отраслям компании-пользователей офисных площадей, то по итогам 3 квартала 2014 г. наибольшее количество запросов поступило от компаний, работающих в сфере профессиональных услуг, в течение квартала показатель вырос с 17% до 26%. Также уверенный спрос продолжают демонстрировать представители производственного и транспортного сектора, на их долю приходится около 19% от всех запросов. Компании, работающие в финансовом секторе, в условиях неопределенности в экономике сохраняют осторожность. На конец сентября количество запросов со стороны таких компаний составило 11% в общем объеме спроса.

Табл. 17. Количество обращений по сферам деятельности арендаторов по итогам 1–2 кварталов 2014 г.



Анализ основывается на общем количестве заявок, поступивших в ИЛМ от компаний, представляющих указанные отрасли, в течение 1–3 квартала 2014 г.

Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Табл. 18. Ключевые сделки в 3 квартале 2014 г.

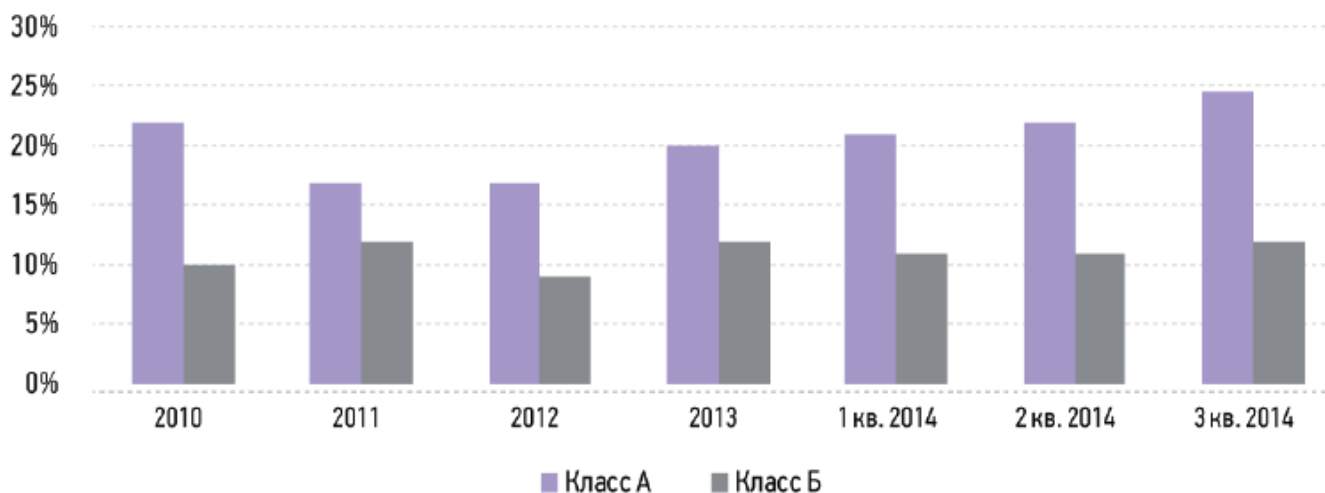
Компания	Площадь, кв. м	Тип сделки	Название объекта	Адрес
Согласие	7033	аренда	Южный Порт	2 Южнопортовый пр-д, 16
Ogacle	6 368	аренда	КомСити, фаза Альфа	2 км от МКАД по Киевскому ш.
Teva	4906	аренда	Wall Street	Валовая ул., 35
ГБУ Московской области	3 869	аренда	ОДЦ «Мякинино», Башня А	МКАД. 65-66 км
Консист-ОС	3 259	аренда	Диагональ Хаус	Бутырская ул., 77
Газпром Центрремонт	2 740	аренда	Черри Тауэр	Профсоюзная ул., 65
ЕАЕ-Consult	2 583	аренда	Слободской	Ленинская Слобода ул., 26, стр. 28
Норильский Нинель	2 067	аренда	Башня на Набережной, блок С	Пресненская наб., 10

Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

3.2.4. Вакантные площади

Превышение объемов нового строительства над чистым поглощением более чем в полтора раза отразилось на динамике уровня вакантных площадей. На протяжении трех месяцев уровень вакантных площадей в среднем по рынку демонстрирует рост с 14,0% до 14,7%. Наибольшее предложение свободных помещений по-прежнему наблюдается в объектах класса А. На конец 3 квартала 2014 г. показатель достиг 24,5%, что превышает уровень кризисных значений 2008-2009 гг. Вследствие роста девелоперской активности и ввода большого объема новых площадей доля вакантных помещений в течение трех кварталов увеличилась на 4,5%. Диапазон значений данного показателя варьируется в зависимости от географии объектов. Наибольшее значение по итогам 3 квартала 2014 г. приходится на районы «ЗАО до ЧТК» (64%) и «СЗАО после ЧТК» (70%). Здесь в первом полугодии были введены такие крупные объекты, как: «Президент Плаза», «Миракс Плаза, корп. Д», Mebe One Khimki Plaza, что обуславливает высокое значение уровня свободных помещений в данных районах. Также в течение последнего квартала в районе «ЮВАО до ЧТК», где ранее отсутствовали объекты класса А, появилось предложение с вакантными площадями, представленное новым бизнес центром Dominion Tower. В районе «ЮЗАО после ЧТК» ввод в сентябре таких крупных объектов как первой фазы комплекса «Комсити» и «БЦ Лотос» привело к увеличению уровня свободных помещений, с 21% во 2 квартале до 39%.

Рис. 34. Динамика уровня вакантных площадей



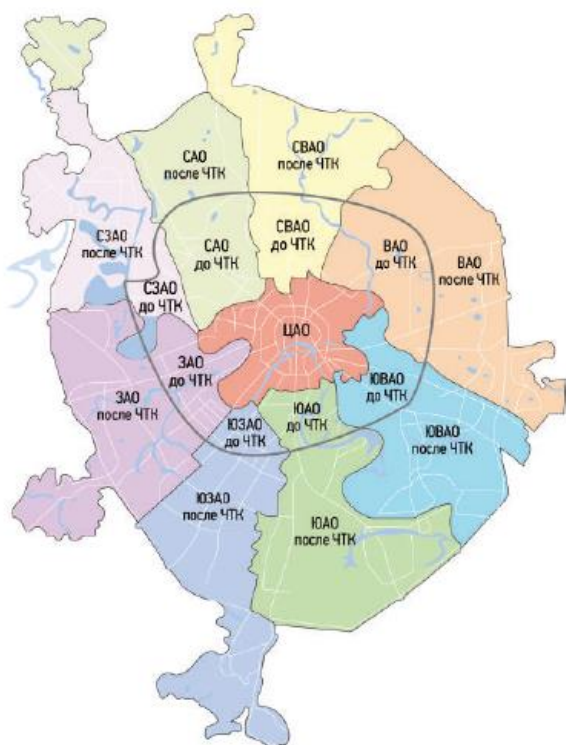
Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Если по классу А увеличение доли свободных площадей в течение трех кварталов составило 4,5%, то в объектах класса Б+ рост составил всего 1,4%, и на конец 3 квартала показатель равен 16,4%. В то же время в объектах класса Б- показатель немного снизился, с 8% до 7,5%.

Самое высокое значение доли свободных площадей в объектах класса Б отмечается в районе «ЗАО до ЧТК» (29%), и «СВАО после ЧТК» (28%). В «ЦАО» в течение последнего квартала данный показатель снизился на 2%, и на конец сентября составил 8%.

Наименьшее предложение вакантных площадей, а именно их отсутствие, на конец сентября наблюдается в районе «СВАО до ЧТК», здесь все помещения класса А реализованы. Также низкое значение показателя наблюдается в районах «ЮАО до ЧТК» (2%) и «ЗАО после ЧТК» (3%). В течение девяти месяцев уровень вакантных помещений класса А в пределах «ЦАО» практически не изменился, и по итогам 3 квартала 2014 г. остались свободными 22% таких площадей.

Рис. 35. Схема секторов г. Москва



Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Табл. 19. Уровень вакантных площадей на рынке качественных офисных помещений на конец 3 квартала 2014 г.

Район	Класс А	Класс Б
ЦАО	22%	8%
СВАО до ЧТК	0%	11%
СВАО после ЧТК	.*	28%
ВАО до ЧТК	51%	10%
ВАО после ЧТК	.*	4%
ЮВАО до ЧТК	60%	10%
ЮВАО после ЧТК	.*	11%
ЮАО до ЧТК	2%	13%
ЮАО после ЧТК	.*	17%
ЮЗАО до ЧТК	52%	12%
ЮЗАО после ЧТК	39%	23%
ЗАО до ЧТК	64%	29%
ЗАО после ЧТК	3%	17%
СЗАО до ЧТК	.*	0%
СЗАО после ЧТК	70%	12%
САО до ЧТК	18%	8%
САО после ЧТК	28%	9%

*в этом сегменте отсутствуют объекты данного класса

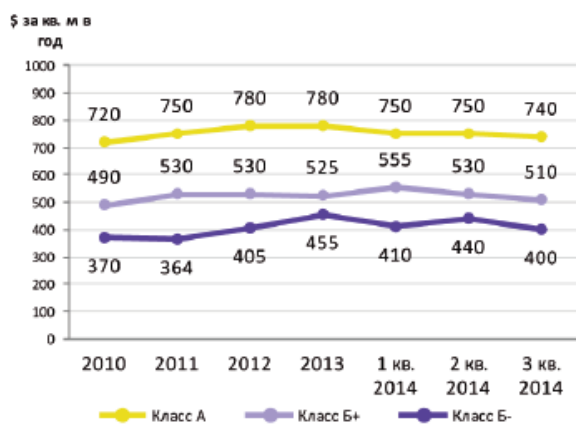
**ЧТК – Четвертое транспортное кольцо

Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

3.2.5. Ставки аренды

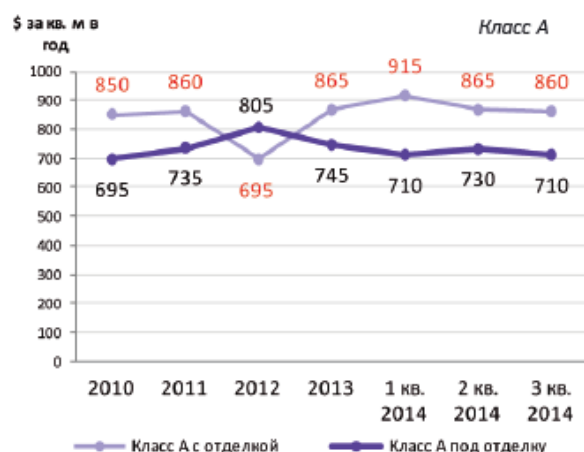
Начавшееся в 2013 г. снижение запрашиваемых арендных ставок продолжается и в 3 квартале 2014 г. В следствие увеличения объемов нового строительства усилилась конкуренция между объектами, и многие собственники в целях максимального сокращения количества свободных площадей корректируют ставки аренды. Также на понижительную динамику среднего запрашиваемого показателя влияет изменение структуры предложения, большая доля введенных площадей находится за пределами ЦАО с более дешевыми предложениями. С другой стороны, рынок недвижимости находится под влиянием экономической нестабильности, колебания курса валют также не способствовали росту средних запрашиваемых ставок аренды в долларовом эквиваленте. В объектах класса А по итогам девяти месяцев средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте снизилась на 5% с начала года и на конец 3 квартала 2014 г. составила \$740 за кв. м в год. Вместе с тем средняя стоимость аренды в пересчете на российскую валюту, ввиду ослабления курса рубля, выросла на 15% и составила 29 000 руб. за кв. м в год. Если говорить о динамике коммерческих условий в объектах класса Б+, то по итогам сентября средняя запрашиваемая базовая ставка аренды в долларовом эквиваленте за три квартала снизилась на 3%, с \$525 до \$510 за кв. м в год. Однако стоит отметить, что в рублевом эквиваленте средняя запрашиваемая арендная ставка увеличилась почти на 13%, с 17 800 до 20 100 руб. за кв. м в год.

Рис. 36. Динамика уровня средних запрашиваемых базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала: все классы



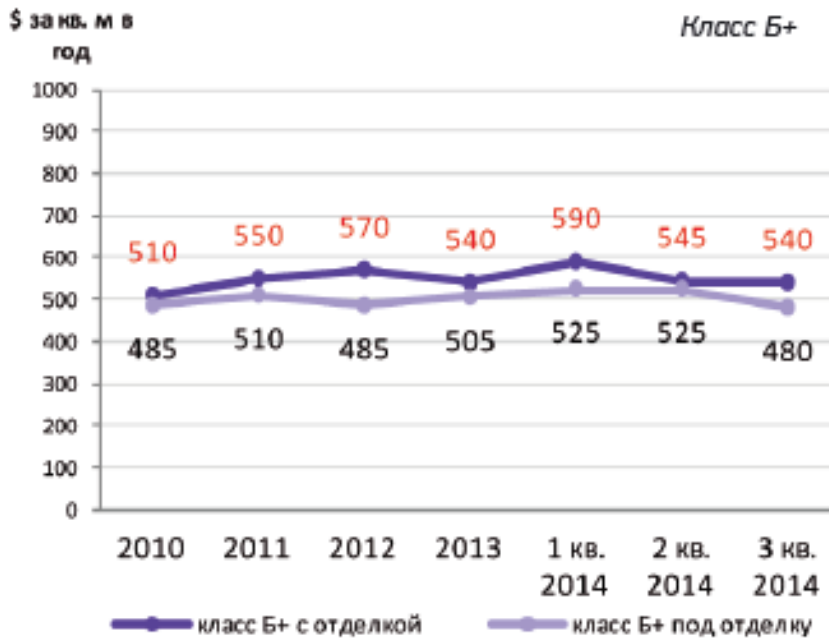
Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов
 Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 37. Динамика уровня средних запрашиваемых базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала: класс А



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов
 Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Рис. 38. Динамика уровня средних запрашиваемых базовых арендных ставок, по состоянию на конец квартала: класс Б+



Арендные ставки указаны без учета НДС и эксплуатационных расходов
 Источник информации: исследование Real Estate Intelligence, www.ilm.ru

Средняя запрашиваемая базовая ставка аренды для помещений класса Б- в долларовом эквиваленте по итогам 3 квартала 2014 г. находится на уровне \$400 за кв. м в год. По сравнению с предыдущим кварталом ставка снизилась на 9%. Если же анализировать динамику средней ставки за девять месяцев, то показатель снизился на 12%. Большинство собственников объектов класса Б- заявляют коммерческие условия в рублях, поэтому в пересчете на российскую валюту рост средней стоимости аренды, по сравнению с объектами других классов, был незначительным, а именно 6%. Таким образом, на конец сентября средняя запрашиваемая ставка аренды для данного класса составила 15 700 руб. за кв. м в год.

Если рассматривать коммерческие условия аренды в зависимости от состояния помещения, то на конец 3 квартала 2014 г. арендные ставки по классу А составили: \$860 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$710 за кв. м в год «под отделку». По классу Б+ средняя стоимость аренды составляет \$540 за кв. м в год для помещений в состоянии «с отделкой» и \$480 за кв. м в год «под отделку». По-прежнему на московском рынке офисной недвижимости ставки варьируются в широких диапазонах в зависимости от местоположения и качества объекта.

Табл. 20. Средние запрашиваемые базовые ставки аренды на рынке качественных офисных помещений на конец 2 квартала 2014 г.

Район	Класс А с отделкой	Класс А под отделку	Класс А с отделкой	Класс А под отделку	Класс Б
ЦАО	940	805	760	655	505
СВАО до ЧТК	700	—*	500	510	310
СВАО после ЧТК	—*	—*	295	225	290
ВАО до ЧТК	550	550	560	290	235
ВАО после ЧТК	—*	—*	515	—*	280
ЮВАО до ЧТК	—*	—*	380	420	260
ЮВАО после ЧТК	—*	—*	375	—*	360
ЮАО до ЧТК	795	—*	485	460	360
ЮАО после ЧТК	—*	—*	420	230	325
ЮЗАО до ЧТК	750	585	710	585	455
ЮЗАО после ЧТК	710	—*	590	575	450
ЗАО до ЧТК	670	850	695	600	410
ЗАО после ЧТК	—*	—*	385	420	360
СЗАО до ЧТК	—*	—*	—*	—*	—*
СЗАО после ЧТК	500	435	500	290	310
САО до ЧТК	905	745	540	395	400
САО после ЧТК	405	370	230	410	230

*в этом сегменте отсутствуют предложения помещений данного класса и данного состояния

**ЧТК – четвертое транспортное кольцо

Источник информации: исследование Real Estate Intelligence

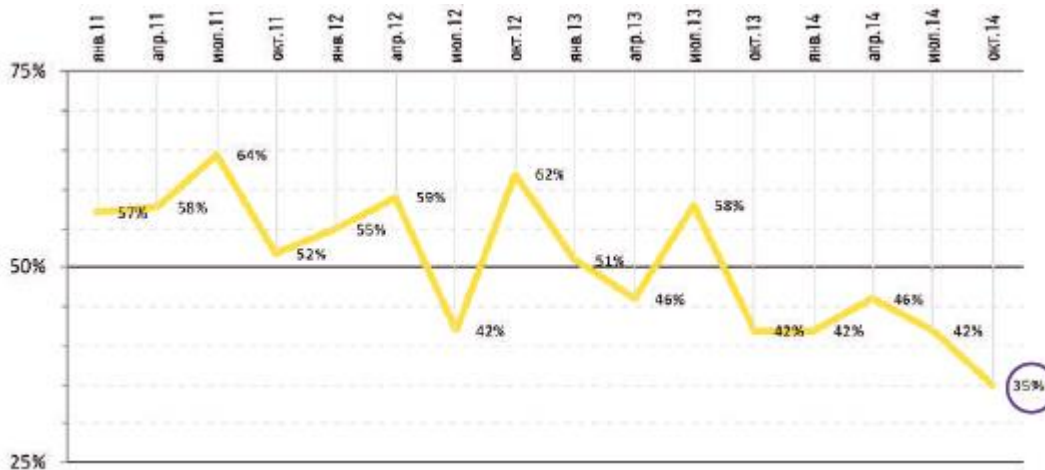
3.2.6. Индекс ожиданий арендных ставок

В начале 2014 г. ожидания роста арендных ставок оставались низкими, большинство собственников понижали стоимость аренды. Такая тенденция началась еще в октябре прошлого года, индекс так и не пересек границы в 50 пунктов.

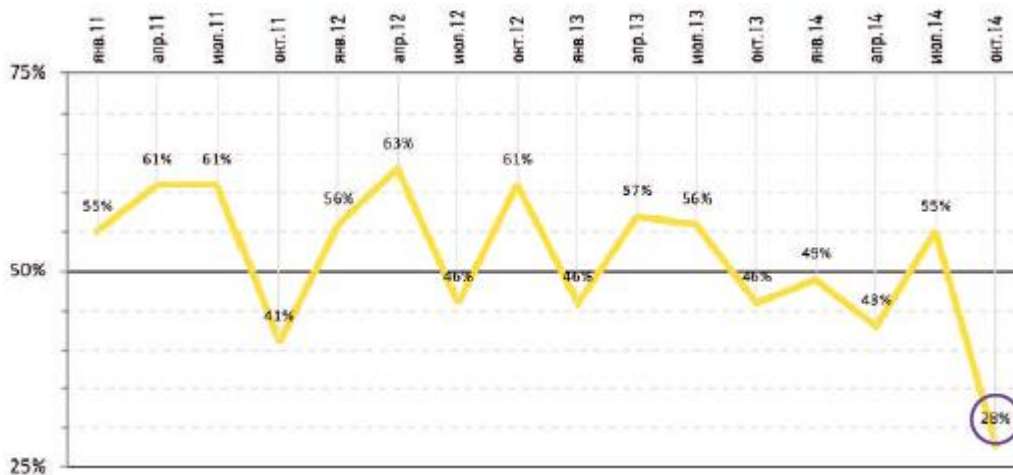
В объектах класса А во 2 квартале 2014 г. большая часть арендодателей по-прежнему придерживается позиции к снижению арендных ставок. И к июлю индекс ожиданий вновь опускается до 42%.

В классе Б+ ситуация обратная, к июлю 2014 г. индекс демонстрирует рост, большинство собственников повышают ставки в связи с увеличением налога на имущество, который теперь рассчитывается на основании кадастровой стоимости объекта.

И наконец, в 3 квартале 2014 г. показатель индекса ожидания арендных ставок для класса А и Б+ показывает схожую динамику. Собственники начинают корректировать ставки в сторону снижения, и индекс демонстрирует резкий спад, достигая минимальных значений, 35 пунктов для класса А, и 28 пункта для класса Б+.

Рис. 39. ILM REI, класс А


Источник информации: исследование Real Estate Intelligence

Рис. 40. ILM REI, класс Б+


Источник информации: исследование Real Estate Intelligence

Индекс ожиданий в отношении арендной ставки отражает, как собственники качественных офисных объектов недвижимости Москвы воспринимают происходящие на рынке изменения. ILM REI (Rent Expectation Index - Индекс ожиданий в арендных ставках) строится на основе ежемесячного опроса собственников объектов офисной недвижимости. В Индексе ожидания владельцев недвижимости измеряются, исходя из изменений запрашиваемых арендодателями арендных ставок. Индекс может варьироваться в пределах между 0 и 100%. Если REI выше 50%, то высока вероятность роста средних арендных ставок в ближайшие месяцы. Величина отклонения от равновесного значения 50% показывает силу нисходящего/восходящего тренда. REI, равный 50% указывает на то, что за анализируемый период не произошло никаких изменений. Значение менее 50% отражает ожидания собственников к снижению арендных ставок. (подробнее об Rent Expectation Index см. на сайте www.ilm.ru).

4. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

4.1. Сущность анализа наиболее эффективного использования

Согласно Международным стандартам оценки «чтобы оценить рыночную стоимость, Оценщик вначале должен установить наиболее эффективное использование. Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос разрешается на основе данных рынка». (Стандарт 1 «Рыночная стоимость как база оценки», п.п. 1.2.).

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки является основополагающей предпосылкой при определении его рыночной стоимости.

В соответствии с ФСО №1 п. 10 «при определении наиболее эффективного использования объекта определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей». Согласно Международным стандартам оценки «наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое надлежащим образом оправданно, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости».

Следовательно, для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- юридическая правомочность – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней (распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах и т. п.);
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных для данной местности и рассматриваемого объекта способов использования (форма и размеры земельного участка, свойства грунтов и т. п.);
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу недвижимости;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или иметь максимальную текущую стоимость.

Необходимо отметить, что суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика, исходя из анализа сложившихся к моменту оценки рыночных условий, состояния рынка. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование объекта недвижимости – то есть то, которому соответствует максимальная его стоимость. При этом под максимальной стоимостью, которой следует достичь, понимается рыночная стоимость объекта.

Результат анализа наиболее эффективного способа использования недвижимости может быть следствием расчетов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчеты основываются на исходных данных, получаемых Оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение о наиболее эффективном варианте использования на основании выводов, не требующих выполнения большого количества расчетов, ни один из известных Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном использовании может следовать из анализа окружающей среды объекта и известных перспектив ее изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик

соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчетов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

4.2. Наиболее эффективное использование объекта оценки

4.2.1. Наиболее эффективное использование земельного участка как застроенного

Согласно Заданию на оценку (п.1.2 Отчета), объектом данной оценки являются нежилые здания и помещения, расположенные на земельных участках.

В соответствии с Международными стандартами оценки («Общие понятия и принципы оценки», п. 6.2.), если объект имущества оценивается «как совокупность земельного участка и улучшений», то в «таких случаях Оценщик, как правило, оценивает рыночную стоимость с учетом наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями».

4.2.2. Наиболее эффективное использование улучшений

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объектов недвижимости – вариант использования, который обеспечит максимальную доходность в долгосрочной перспективе.

Физические характеристики объектов недвижимости накладывают определенные ограничения на их возможное использование – использование объектов возможно только в пределах имеющих место строительных объемов.

Оцениваемые здания и помещения имеют кабинетно-коридорную планировку с четко выраженным функциональным назначением – административным, вследствие этого его использование для иных целей без проведения перепланировки затруднительно.

Также стоит учесть, что цель оценки не предполагает изменения функционального назначения объекта оценки. Поэтому дальнейшее рассмотрение выше приведенных критериев наиболее эффективного использования в данном анализе нецелесообразно.

Вывод: согласно проведенному анализу наиболее эффективным способом использования объектов оценки является их существующее использование соответственно в качестве нежилых зданий, помещений административного назначения.

5. Описание процесса оценки объекта

В соответствии со Стандартом оценки ФСО-1 (статья 20) оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного метода.

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Применение того или иного подхода зависит от наличия необходимой для анализа информации и указаний рынка о наиболее часто применяемом подходе типичными покупателями и продавцами.

5.1. Определение стоимости Объектов с применением затратного подхода

5.1.1. Методология оценки с применением затратного подхода

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основан на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости. Определение рыночной стоимости в рамках затратного подхода может быть реализовано на базе стоимости замещения или стоимости воспроизводства. В данной работе рыночная стоимость имущества определяется на базе стоимости замещения. Поэтому рыночная стоимость имущества с использованием затратного подхода рассчитывается по формуле:

$$PC = CZ + Z,$$

где

PC – рыночная стоимость имущества

CZ – стоимость замещения объекта, определяемая как сумма затрат на создание аналога объекта оценки с учетом износа.

Z – стоимость прав на земельный участок

В соответствии со Стандартами под стоимостью замещения объекта оценки понимается сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

5.1.2. Применимость затратного подхода

В соответствии с ФСО-1, ст. 23, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Для применения затратного подхода при оценке нежилых зданий и помещений у Оценщика отсутствует точная информация о большинстве конструктивных параметров и строительных объемов оцениваемых зданий и помещений, данная информация Заказчиком не была предоставлена. Кроме того, результаты затратного подхода не будут учитывать цель оценки - определение рыночной стоимости для реализации имущества посредством электронных торгов в процессе банкротства собственника объектов. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода для оценки зданий и помещений.

Применение затратного подхода для оценки стоимости прав аренды земельных участков обусловлено тем, что, имеется информация о стоимости заключения договора аренды аналогичных участков в 2004 г., изменении рыночных цен на коммерческую недвижимость с 2004 г. по дату оценки. Таким образом можно рассчитать стоимость права аренды земельных участков методом восстановительной стоимости.

5.1.3. Расчет рыночной стоимости прав на земельные участки

Определение рыночной стоимости прав аренды земельных участков был проведен в следующей последовательности:

1. Расчет стоимости права аренды земельного участка в ценах 2004 г. в соответствии с «Методикой расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка», являющейся Приложением 2 к постановлению Правительства Москвы от 27.07.2004 №522-ПП.
2. Расчет индекса перехода от цен 2004 г. к ценам января 2015 г.
3. Расчет восстановительной стоимости права аренды земельного участка путем умножения стоимости права аренды земельного участка в ценах 2004 г. на индекс перехода от цен 2004 г. к ценам января 2015 г.
4. Учет износа (устаревания).
5. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка вычитанием из восстановительной стоимости износа

5.1.4. Расчет стоимости права аренды земельного участка в ценах 2004 г.

В соответствии с «Методикой расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка», расчет размера платы за право аренды земельного участка предоставляемого новому арендатору или, при заключении договора аренды с иным лицом, имеющим право в установленных законом случаях заключать договор аренды земельного участка, осуществляется по следующей формуле:

$$C = C_{уч.} \times C_{ср.п.} \times K_{ср.а.} \times K_{оп.} \times K_{ц.} \times K_{у.} - C_0$$

где,

C - размер платы за право аренды;

$C_{уч.}$ - площадь земельного участка (в га.);

$C_{ср.п.}$ - средний размер платы (в тыс. руб./га) за право аренды земельного участка на 49 лет в конкретной территориально-экономической зоне (Табл. 21, Табл. 22);

$K_{ср.а.}$ – безразмерный коэффициент корректировки размера платы за право краткосрочной аренды или долгосрочной аренды на срок менее 49 лет. (Табл. 23);

$K_{оп.}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы, учитывающий общую плотность застройки (отношение общей площади зданий, сооружений на земельном участке к площади земельного участка) (Табл. 24);

$K_{ц.}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от целевого назначения здания, сооружения на земельном участке (Табл. 25);

$K_{у.}$ - безразмерный коэффициент корректировки размера платы в зависимости от удаленности земельного участка от магистрали общегородского значения, станций метро или железнодорожных станций (Табл. 26);

C_0 - стоимость обременения на земельном участке, рассчитанная в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными распоряжением Мэра Москвы от 28.11.2000 №1244-РМ "Об утверждении Временных методических рекомендаций по расчету дополнительных затрат инвесторов, возникающих при реализации инвестиционных проектов". Данный показатель ввиду отсутствия таких обременений в расчетах не учитывался.

Табл. 21. Описание границ территориально-экономических зон города Москвы

Зона	Границы
1 зона - Центр	Ограничена Садовым кольцом.
2 зона - Мещанское	С юга ограничена Садовым кольцом, с юго - запада - улицей (далее - ул.) Тверской и Ленинградским проспектом (далее - просп.), с северо - запада - ул. Нов. Башиловка и ул. Нижн. Масловка, с севера - соединительным путем железной дороги (далее - ж.д.), с востока - просп. Мира.
3 зона - Красносельская	С юга ограничена Садовым кольцом, с запада - просп. Мира, с севера - соединительным путем ж.д., ул. Сокольнический вал, Богородским шоссе, ул. Олений вал, с востока - Русаковской набережной, с юго - востока - ул. Бакунинской, ул. Спартаковской и ул. Стар. Басманной.
4 зона - Таганка	С севера ограничена ул. Стар. Басманной, ул. Спартаковской, ул. Бакунинской, с востока - ж.д. Казанского направления, с юга - шоссе Энтузиастов, проездом (далее - пр.) N 137 и ул. Красноказарменной, 1-м Краснокурсантским пр., Золоторожским валом, с востока - ж.д. Курского направления, ул. Скотопрогонной, с юга - южной границей Калитниковского кладбища, Сибирским пр. и ул. Талалихина, с юго - запада - Волгоградским просп., ул. Марксистской, с запада - Садовым кольцом.
5 зона - Замоскворечье	С северо - востока ограничена ул. Марксистской и Волгоградским просп., с юго - востока - Окружной ж.д., ул. Велозаводской, ул. Автозаводской, ул. Мастеркова, ул. Ленинская слобода, с юга - Симоновской набережной, ул. Автозаводской, с запада - ул. Б. Тульской и ул. Люсиновской, с севера - Садовым кольцом.
6 зона - Якиманка	С севера ограничена Садовым кольцом, с востока - ул. Люсиновской, ул. Б. Тульской, с юго - востока - ж.д. Павелецкого направления, пожарным пр. завода "Стеклоагрегат", Загородным шоссе, с юго - запада - Окружной ж.д. и Пушкинской набережной.
7 зона - Хамовники	С северо - востока ограничена Садовым кольцом, с востока - Пушкинской набережной, Окружной ж.д., Ленинским просп., с юга - ул. Косыгина, восточной и южной границами парка им. 40-летия ВЛКСМ, ул. Николая Коперника, с запада - Ломоносовским просп., Мичуринским просп. и Университетским просп., с северо - запада - ул. Мосфильмовской, Воробьевским шоссе, Бережковской набережной, с севера - ул. Смоленской.
8 зона - Дорогомиловская	С севера ограничена Шмитовским пр., ул. Мантулинской и ул. Рочдельской, Б. Девятинским переулком (далее - пер.), с востока - Садовым кольцом, с юга - ул. Смоленской, Бережковской набережной, с запада - Окружной ж.д.
9 зона - Пресня	С севера ограничена Ленинградским просп. и ул. Тверской, с востока - Садовым кольцом, с юга - Б. Девятинским пер., ул. Рочдельской и ул. Мантулинской, Шмитовским пр., с запада - ж.д. Смоленского направления, ул. Беговой.
10 зона - Хорошевская	С севера ограничена Волоколамским шоссе и Ленинградским просп., с востока - ул. Беговой, ж.д. Смоленского направления, с юга - Шмитовским пр. и ул. Б. Филевской, ул. Минской, ул. М. Филевской, с запада - ул. Молдавской, ул. Молодогвардейской, ул. Ельнинской, ул. Истринской, ул. 1-й Крылатской, западной границей парка Фили - Кунцево, мостом через р. Москву, левым берегом р. Москвы, ул. Нижн. Мневники, ул. Народного Ополчения, ул. Берзарина, ул. Максимова, ул. Гамалея, ул. Академика Бочвара, ул. Маршала Василевского, ж.д. Рижского направления, левым берегом канала им. Москвы.
11 зона - Тимирязевская	С севера ограничена южной границей Химкинского водохранилища, южной границей учебно - спортивного центра "Регата", Ленинградским шоссе, Окружной ж.д., с востока - Октябрьской ж.д., Линейным пр., ж.д. Савеловского направления, с юга - ул. Нижн. Масловка, ул. Нов. Башиловка, Ленинградским просп., Волоколамским шоссе, с запада - левым берегом канала им. Москвы.

Зона	Границы
12 зона - Всероссийский выставочный центр (бывшая ВДНХ)	С запада ограничена ж.д. Савеловского направления, Линейным пр., Октябрьской ж.д., с севера - Окружной ж.д., ул. Сельскохозяйственной и ул. Декабристов, ж.д. мостом через р. Язу, Игарским пр., Беринговым пр., ул. Енисейской, ж.д. Ярославского направления, с востока - просп. Мира, с юга - соединительным путем ж.д.
13 зона - Сокольническая	С запада ограничена просп. Мира, с севера и северо - востока - Окружной ж.д., с востока - Открытым шоссе, ул. Просторной, ул. Халтуринской и ул. Б. Черкизовской, Окружной ж.д., с юга - шоссе Энтузиастов, с запада - ж.д. Казанского направления, Русаковской набережной, с юга - ул. Олений вал, Богородским шоссе, ул. Сокольнический вал, соединительным путем ж.д.
14 зона - Текстильщики	С севера ограничена ул. Золоторожский вал, 1-м Краснокурса́нтским пр., ул. Красноказарменной, пр. N 137, шоссе Энтузиастов, с востока - ул. 1-й Владимирской, ул. 2-й Владимирской и ул. Кусковской, ж.д. Казанского направления, 4-м Вешняковским пр., Рязанским просп., ул. Академика Скрябина, с юга - северо - западной границей парка Кузьминки, пр. N 2288, ул. Краснодарской, южной границей Люблинского пруда с продлением ее до ул. Гурьянова, с запада - ул. Южнопортовой, 3-м Угрешским пр., Окружной ж.д., Волгоградским просп., ул. Талалихина, Сибирским пр., южной границей Калитниковского кладбища, ул. Скотопроегонной, ж.д. Курского направления.
15 зона - ЗИЛ	С севера ограничена ул. Автозаводской, Симоновской набережной, ул. Ленинская слобода, ул. Мастеркова, ул. Автозаводской, ул. Велозаводской, с северо - востока - Окружной ж.д., с востока - 3-м Угрешским пр., ул. Южнопортовой, ул. Гурьянова, с юго - востока - левым берегом р. Москвы и юго - восточной границей Коломенского заповедника, 1-й ул. Дьяково - Городище, Пролетарским просп., с юга - ул. Кантемировской, ж.д. Павелецкого направления, 2-м Варшавским пр., с запада - Варшавским шоссе и ул. Б. Тульской.
16 зона - Зюзино	С севера ограничена Окружной ж.д., Загородным шоссе, пожарным пр. завода "Стеклоагрегат", ж.д. Павелецкого направления, с востока - Варшавским шоссе, с юга - Балаклавским просп., ул. Островитянова, с запада - ул. Профсоюзной и просп. 60-летия Октября, Ленинским просп.
17 зона - Ленинская	С юго - востока ограничена просп. 60-летия Октября и ул. Профсоюзной, с юго - запада ул. Островитянова, Ленинским просп., просп. Вернадского, ул. Тропаревской, ул. Никулинской, пр. N 1980, с северо - запада - ж.д. Киевского направления, с северо - востока - Окружной ж.д., с востока - Воробьевским шоссе, ул. Мосфильмовской, Университетским просп., Мичуринским просп., Ломоносовским просп., ул. Николая Коперника, южной и восточной границами парка им. 40-летия ВЛКСМ, ул. Косыгина.
18 зона - Филевская	С востока ограничена Окружной ж.д., с юго - востока - ж.д. Киевского направления, с юга - Вокзальной ул., Очаковским шоссе, ул. Генерала Дорохова, с запада - ул. Рябиновой, ул. Верейской, ул. Сулова, Рублевским шоссе, с севера - ул. М. Филевской, ул. Минской, ул. Б. Филевской, Шмитовским пр.
19 зона - Серебряный бор	С востока ограничена левым берегом канала им. Москвы, ж.д. Рижского направления, ул. Академика Бочвара, ул. Гамалея, ул. Максимова, ул. Берзарина, ул. Народного Ополчения, ул. Нижн. Мневники, левым берегом р. Москвы, мостом через р. Москву, западной границей парка Фили - Кунцево, ул. 1-й Крылатской, ул. Истринской, ул. Ельнинской, с юга - ул. Молодогвардейской, с запада - Московской кольцевой автомобильной дорогой (далее - МКАД), с северо - востока - Волоколамским шоссе.
20 зона - Тушино	С востока ограничена Ленинградским шоссе, южной границей учебно - спортивного центра "Регата", южной границей Химкинского водохранилища и левым берегом канала им. Москвы, с юга - Волоколамским шоссе, с запада - МКАД.
21 зона - Химки	С севера ограничена МКАД, с северо - востока - Октябрьской ж.д., с юго - востока - Окружной ж.д., с запада - Ленинградским шоссе.

Зона	Границы
22 зона - Бескудниково	С севера ограничена МКАД, с востока - Алтуфьевским шоссе, с юга - Окружной ж.д., с запада - Октябрьской ж.д.
23 зона - Медведково	С севера ограничена МКАД, с востока - западной границей государственного природного национального парка (далее - ГПНП) "Лосиный остров", с юга - Окружной ж.д., просп. Мира, ж.д. Ярославского направления, ул. Енисейской, Беринговым пр., Игарским пр., ж.д. мостом через р. Яузу, ул. Декабристов и ул. Сельскохозяйственной, Окружной ж.д., с запада - Алтуфьевским шоссе.
24 зона - Лосиноостровская	С северо - запада ограничена западной границей ГПНП "Лосиный остров", с северо - востока - МКАД, с юго - востока - южной границей ГПНП "Лосиный остров", ул. Иркутской, ул. Байкальской, ул. Бирюсинкой, ул. Амурской, Амурским пер., Щелковским шоссе, Б. Черкизовской ул., с запада - ул. Халтуринской и ул. Просторной, Открытым шоссе и Окружной ж.д.
25 зона - Измайловская	С севера ограничена Щелковским шоссе, Амурским пер., ул. Амурской, ул. Бирюсинкой, ул. Байкальской, ул. Иркутской, южной границей ГПНП "Лосиный остров", с востока - МКАД, с юга - шоссе Энтузиастов, с запада - Окружной ж.д.
26 зона - Выхино	С севера ограничена шоссе Энтузиастов, с востока - МКАД, с юга - Волгоградским просп., с запада - ул. Академика Скрябина, Рязанским просп., 4-м Вешняковским пр., ж.д. Казанского направления, ул. Кусковской, 2-й Владимирской ул., ул. Metallургов и 1-й Владимирской ул.
27 зона - Люблино	С севера ограничена ул. Гурьянова с продлением ее до южной границы Люблинского пруда, ул. Краснодонской, пр. N 2288, северо - западной границей Кузьминского парка, ул. Академика Скрябина, Волгоградским просп., с востока - МКАД, с юго - запада - левым берегом р. Москвы.
28 зона - Орехово	С северо - востока ограничена левым берегом р. Москвы, с юго - востока - МКАД, с юго - запада - Шипиловским пр., ул. Баженова, пр. N 5334, ж.д. Курского направления, с запада - ул. Луганской, Пролетарским просп., 1-й ул. Дьяково - Городище, юго - восточной границей Коломенского парка.
29 зона - Царицыно	С севера ограничена ул. Кантемировской, с востока - Пролетарским просп., ул. Луганской, ж.д. Курского направления, пр. N 5334, ул. Баженова, Шипиловским пр., с юга - МКАД, с запада - ж.д. Курского и Павелецкого направлений.
30 зона - Чертаново	С севера ограничена Балаклавским просп., 2-м Варшавским пр., с востока - ж.д. Павелецкого и Курского направлений, с юга - МКАД, с запада - восточной границей природного парка "Битцевский лес", Сумским пр., Чертановской ул.
31 зона - Битца	С севера ограничена Балаклавским просп., с востока - ул. Чертановской, Сумским пр., восточной границей природного парка "Битцевский лес", с юга - МКАД, с запада - ул. Профсоюзной, ул. Островитянова, Севастопольским просп.
32 зона - Теплый Стан	С севера ограничена ул. Островитянова, с востока - ул. Профсоюзной, с юга - МКАД, с запада - Ленинским просп.
33 зона - Тропарево	С северо - запада ограничена ж.д. Киевского направления, с востока - пр. N 1980, ул. Никулинской и ул. Тропаревской, просп. Вернадского, с юго - востока - Ленинским просп., с юго - запада - МКАД.
34 зона - Можайская	С севера ограничена ул. Молодогвардейской, ул. Молдавской, с востока - Рублевским шоссе, ул. Сулова, ул. Верейской, ул. Рябиновой, ул. Генерала Дорохова, Очаковским шоссе, ул. Вокзальной, с юга - ж.д. Киевского направления, с запада - МКАД.
35 зона - Солнцево	С севера ограничена МКАД, с востока, запада и юга - межевыми знаками городской черты.
36 зона - Митино	Ограничена межевыми знаками городской черты.
37 зона - Куркино	Ограничена межевыми знаками городской черты.

Зона	Границы
38 зона - Северная	С севера и востока ограничена межевыми знаками городской черты, с юга - МКАД, с юго - запада - ж.д. Савеловского направления, с запада - ж.д. Савеловского направления, с северо - запада - пр. N 4966, Дмитровским шоссе.
39 зона - Косино	С севера ограничена Носовихинским шоссе, границей Новоархангельского кладбища, с востока - межевыми знаками городской черты, пр.пр. N 597, 601, 598, Кожуховским пр., ул. Лыткаринской, ул. 8-го Марта, ул. Лениногорской, Люберецким пр., межевыми знаками городской черты, с юга - Новорязанским шоссе, с запада - МКАД.
40 зона - Бутово	С севера ограничена МКАД, с востока - Симферопольским шоссе, ж.д. Курского направления, Варшавским шоссе, с юго - востока - границей поселка Щербинка, с юга, юго - запада, запада - межевыми знаками городской черты.
41 зона - поселок Восточный	Ограничена межевыми знаками городской черты.
42 зона - поселок Некрасовский	С севера, северо - востока ограничена межевыми знаками городской черты, с востока - р. Пехоркой, с юга - межевыми знаками городской черты, пр. N 4296, с запада - межевыми знаками городской черты.
43 зона - городок МГТУ (Московский государственный технический университет им. Баумана)	Ограничена межевыми знаками городской черты.
44 зона - поселок Внуково	С севера ограничена пр. N 482, Внуковским и Боровским шоссе, с востока - межевыми знаками городской черты, с юга - Киевским шоссе, с юго - запада - межевыми знаками городской черты, с запада - Боровским шоссе и пр. N 308.
45 зона - Толстопальцево	С севера ограничена межевыми знаками городской черты, с северо - востока - ул. Пионерской, с востока, юга - межевыми знаками городской черты, с запада - межевыми знаками ж.д. Киевского направления.
46 зона - поселок Рублево	Ограничена межевыми знаками городской черты.
47 зона - Шереметьево	
48 зона - поселок Акуловский	С севера ограничена межевыми знаками городской черты, с северо - востока - ул. Солнечной, с востока - межевыми знаками городской черты, с юго - востока - 1-м Акуловским пр., с юга - ул. Строительной, с запада - межевыми знаками городской черты. Чересполосный участок ограничен с севера - ул. Почтовой, с востока - ул. Дачной, с юга и запада - границей школы.
49 - 69 зоны (город Зеленоград): 49 зона	С севера ограничена проектируемым пр. N 5372, южной, восточной и северной границами микрорайона N 12, Панфиловским просп., юго - западными границами микрорайонов N 2, N 4, южной границей микрорайона N 4, северной границей Южной производственной зоны, с юга - северной и восточной границами микрорайонов N 10, N 9, ул. Солнечная аллея, пр. N 4922.
50 зона	С севера ограничена северо - западными границами микрорайонов N 2, N 1, N 3, ул. Юности, границами микрорайона N 5 и спортивных сооружений завода "Элион" и НПО "Зенит", с востока - Московским просп., с юга - южными границами микрорайонов N 4, N 3, с запада - западными границами микрорайонов N 4, N 2, включая участок Дома мебели на Панфиловском просп.
51 зона	Ограничена с северо - запада Московским просп., с северо - востока - аллеей Лесные пруды, ул. Сосновая аллея, с юга - южной границей участка городской больницы N 3, с запада - северо - западной границей микрорайона N 7 и восточной границей Южной производственной зоны.

Зона	Границы
52 зона	С севера ограничена полосой отвода Ленинградского шоссе, с востока - границей города, с юга - южной границей участка Молодежного жилищного комплекса и проектируемым пр. N 5528, с запада - Московским просп.
53 зона	С севера ограничена северными границами участков ветлечебницы, производственных баз Управления водопроводно - канализационного хозяйства и Управления дорожного хозяйства и благоустройства, городского кладбища, автобусного парка, с запада - восточной границей деревни Назарьево (восточная граница города), с юга - границей Государственного лесного фонда, с запада - р. Сходней, складом вторсырья, гаражно - строительным кооперативом.
54 зона	С севера ограничена проектируемым пр. N 5528 и южной границей участка Молодежного жилищного комплекса, с востока - границей городского кладбища, границами баз Управления дорожного хозяйства и благоустройства, Управления водопроводно - канализационного хозяйства, гаражно - строительного кооператива, склада вторсырья, с юга - р. Сходней, с запада - границами участка городской больницы N 3 и микрорайонов N 6, N 7.
55 зона	С севера ограничена полосой отвода Ленинградского шоссе, с запада, юга и востока - границами микрорайонов N 1, N 3, N 5, спортивных комплексов завода "Элион" и НПО "Зенит".
56 зона	С севера ограничена полосой отвода Ленинградского шоссе, с востока - Панфиловским просп., с запада и юга - лесопарком города.
57 зона	С севера ограничена полосой отвода Ленинградского шоссе и лесом Солнечногорского лесничества, с запада - границами хлебозавода N 28, филиала завода "Элион", автобазы НПО "Научный центр" и 3-м Западным пр., с востока - западными и северными границами микрорайонов N 11В, N 11Б, N 11А, границей участка резервуаров питьевой воды, 2-м Западным пр., границей гаражно - строительного кооператива N 30, с юга - проектируемым пр. N 5371.
58 зона	С севера ограничена лесом Солнечногорского лесничества, с востока - проектируемым пр. Ленинградское - Пятницкое шоссе, с юга и запада - полосой отвода Октябрьской ж.д.
59 зона	С севера ограничена проектируемым пр. Ленинградское - Пятницкое шоссе, с запада - границами Государственного лесного фонда, с юга - северной границей микрорайона N 14, границами Крюковской транспортной колонны, с востока - проектируемым пр. N 5371.
60 зона	С севера ограничена северными границами микрорайонов N 11А, N 11Б, с запада - западными границами микрорайонов N 11Б, 11В, с юга - проектируемым пр. N 5372, с востока - восточной и северной границами микрорайона N 12 и Панфиловским просп.
61 зона	С севера ограничена северными границами микрорайонов N 10, N 9, с востока - восточной границей микрорайона N 9, с юга - полосой отвода Октябрьской ж.д., с востока - восточной границей микрорайона N 8А.
62 зона	С севера ограничена ул. Солнечная аллея и южной границей Южной производственной зоны, с востока - проектируемым пр. N 4807, с юга - полосой отвода Октябрьской ж.д., с запада - восточной границей микрорайона N 9.
63 зона	С севера ограничена проектируемым пр. N 4922 до русла р. Сходня, с востока и юга - границей города, с запада - проектируемым пр. N 4806, ул. Солнечная аллея, границей участков Московского института электронной техники и электроподстанции "Эра".
64 зона	С запада ограничена проектируемым пр. N 647, с севера - северной и северо - восточной границами микрорайона N 14, с востока - восточными границами микрорайонов N 18, N 17, проектируемым пр. N 657, с юга - южной границей микрорайона N 17.

Зона	Границы
65 зона	С севера ограничена полосой отвода Октябрьской ж.д., с востока - западными границами микрорайона N 19 до проектируемого пр. N 657, микрорайонами N 21, N 22, с юга - руслом р. Горетовки, с запада - южной и восточной границами микрорайона N 17, проектируемым пр. N 657, восточной границей микрорайона N 18.
66 зона	С севера ограничена полосой отвода Октябрьской ж.д., с востока - восточной границей микрорайона N 20, северной, восточной и южной границами радиополя Минречфлота, восточной границей микрорайона N 22, с юга - южной границей микрорайона N 22, с запада - западными границами микрорайонов N 22, N 21, N 19.
67 зона	С севера ограничена полосой отвода Октябрьской ж.д., с востока - западной границей бывшего поселка Малино, с юга - руслом р. Горетовки, с запада - восточной границей радиополя Минречфлота, восточной границей микрорайонов N 20, N 22.
68 зона	С севера ограничена полосой отвода Октябрьской ж.д. в районе ж.д. платформы Малино, с востока - границей города до русла р. Горетовки, с юга - руслом р. Горетовки, южной границей бывшего поселка Малино, с запада - границей бывшего поселка Малино.
69 зона	С севера ограничена лесом Солнечногорского лесничества, городским лесопарком, с востока - 3-м Западным пр. до проектируемого пр. N 5371, с запада - проектируемым пр. Ленинградское - Пятницкое шоссе.

Табл. 22. Значение коэффициента Сср.п.

№ территориально-экономической зоны (согласно прил. к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс. руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
1	270 000	330 000
2	165 000	
3	165 000	
4	165 000	
5	165 000	
6	200 000	220 000
7	200 000	220 000
8	200 000	220 000
9	200 000	
10	35 000	50 000
11	27 000	45 000
12	27 000	45 000
13	27 000	45 000
14	27 000	
15	27 000	45 000
16	35 000	
17	35 000	45 000
18	40 000	
19	25 000	35 000
20	19 000	
21	15 000	

№ территориально-экономической зоны(согласно прил. к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс. руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
22	15 000	
23	15 000	
24	15 000	30 000
25	15 000	30 000
26	15 000	30 000
27	12 500	30 000
28	12 500	30 000
29	12 500	30 000
30	15 000	30 000
31	19 000	30 000
32	19 000	
33	19 000	
34	19 000	
35	12 000	
36	12 000	
37	11 000	
38	11 000	
39	12 000	
40	12 000	
41	11 000	
42	11 000	
43	11 000	
44	11 000	
45	11 000	
46	11 000	
47	11 000	
48	11 000	
49	12 000	
50	12 000	
51	12 000	
52	12 000	
53	12 000	
54	12 000	
55	12 000	
56	12 000	
57	12 000	
58	12 000	
59	12 000	
60	12 000	
61	12 000	
62	12 000	
63	12 000	

№ территориально-экономической зоны (согласно прил. к Закону г. Москвы от 21.01.98 г. №1)	Средние размеры платы за право на заключение договора долгосрочной (49 лет) аренды земельного участка (Сср.п.), тыс. руб. / га.	
	в зоне	в подзонах повышенной ценности (в границах согласно распоряжению Мэра Москвы от 25.09.98 г. №980-РМ)
64	12 000	
65	12 000	
66	12 000	
67	12 000	
68	12 000	
69	12 000	

Табл. 23. Значение коэффициента Кср.а.

Вид аренды	Срок аренды	Значение коэффициента Кср.а.
Краткосрочная аренда	До 6 мес. включительно	0.054
	От 6 мес. до 12 мес. включительно	0.108
	От 12 до 18 мес. включительно	0.153
	От 18 мес. до 24-х мес. включительно	0.204
	От 24-х мес. до 30 мес. включительно	0.241
	От 30 мес. до 36 мес. включительно	0.289
	От 36 мес. до 42-х мес. включительно	0.320
	От 42-х мес. до 48 мес. включительно	0.366
	От 48 мес. до 54-х мес. включительно	0.391
	От 54-х мес. до 60 мес.	0.434
Долгосрочная Аренда	От 5 лет до 15 лет включительно	0.820
	От 15 лет до 25 лет включительно	0.945
	Свыше 25 лет	1.000

Табл. 24. Значения коэффициента корректировки размера платы, учитывающего отношение общей площади зданий, сооружений на земельном участке к площади земельного участка (Коп)

В 1-9 территориально-экономических оценочных зонах		В 10-69 территориально-экономических оценочных зонах	
Значение коэффициента (P)*	Значение коэффициента Коп	Значение коэффициента (P)*	Значение коэффициента Коп
До 2.0	1.0	До 1.0	1.0
Свыше 2.0	0.5 x P	Свыше 1.0	P

* Значение коэффициента, характеризующего плотность застройки (P) определяется как отношение общей площади здания или сооружения (кв.м.) к площади земельного участка (кв.м.),

$$P = (Пон + Поп \times 0.5) / Суч,$$

где

Пон - общая площадь наземной части здания или сооружения (кв.м.); Поп - общая площадь подземной части здания или сооружения (кв.м.);

Суч - площадь земельного участка, подлежащая выкупу (кв.м.).

Табл. 25. Значение коэффициента K_c

Целевое назначение объекта	Значение коэффициента (K_c) при месторасположении земельного участка	
	в 1-9 территориально-экономических оценочных зонах	в 10-69 территориально-экономических оценочных зонах
1 Коммерческие киоски, палатки, объекты торговли из быстровозводимых конструкций (торговые павильоны) общей площадью до 10 кв.м. включительно, за исключением киосков и палаток Мосгорсправки, ГК "Мосгортранс", периодической печати, мороженого, спортлото, хлебобулочных изделий, молочной продукции, театральных касс, ремонта обуви, ремонта часов.	1,8	3,5
2 Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 11 до 50 кв.м. включительно	1,6	3,0
3 Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 51 до 100 кв.м. включительно	1,4	2,5
4 Объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью от 101 до 200 кв.м. включительно	1,2	2,0
5 объекты торговли (торговые павильоны) и залы игровых автоматов из быстровозводимых конструкций общей площадью свыше 200 кв.м., капитальные объекты торговли	1,0	1,5
6 Кафе, рестораны, бары, казино	1,1	1,5
7 Автозаправочные станции и комплексы, моечные посты, предприятия автотехобслуживания	1,0	1,5
8 Гаражи и автостоянки	1,0	1,0
9 Жилые дома, коттеджи за исключением индивидуальной жилой застройки	1,0	1,3
10 Производственно-складские объекты, производственные объекты, благоустройство территории (за исключением компенсационного озеленения)	0,7	0,7
11 Иные объекты, не включенные в данный перечень	1,0	1,0

 Табл. 26. Значение коэффициента K_u

Месторасположение земельного участка	Значение коэффициента (K_u)	
	Для объектов торговли, кафе, ресторанов, баров, казино	Для иных объектов
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе до 50 м.	1,5	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 50-100 м.	1,2	1,1
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе 100 - 150 м.	1,1	1,1

Месторасположение земельного участка	Значение коэффициента (Ку)	
При месторасположении земельного участка от станции метро, ж/д станции или вокзала в радиусе свыше 150 м.	1,0	1,0

Примечание: Значение коэффициента (Ку) увеличивается в 1.2 раза по отношению к значению, указанному в таблице 5 для объектов нежилого назначения, если границы земельного участка выходят на следующие магистрали: Можайское ш., Кутузовский просп., ул. Новый Арбат, ул. Воздвиженка, Мичуринский просп., просп. Вернадского, Комсомольский просп., Ленинский просп., Профсоюзная ул., Варшавское ш., Б.Тулльская ул., Люсиновская ул., Б.Ордынка ул., Каширское ш., Волгоградский просп., Рязанский просп., Нижегородская ул., Таганская ул., ш.Энтузиастов, ул.Сергия Радонежского, ул. Стромынка, Б. Черкизовская ул., Щелковское ш., просп. Ак.Сахарова, Ярославское ш., просп. Мира, Дмитровское ш., Новослободская ул., Ленинградское ш., Ленинградский просп., 1-я Тверская-Ямская ул., Тверская ул., Садовое кольцо, Волоколамское ш., просп. Маршала Жукова, ул. Свободы, Рублевское ш., 3-е кольцо Москвы, Московская кольцевая автомобильная дорога.

5.1.5. Расчет индекса пересчета с 2004 г по дату оценки

Табл. 27. Расчет индекса пересчета с 2004 г по дату оценки

	Средняя цена офисных помещений в 09.2004 г., тыс. USD	Средняя цена офисных помещений в на 01.2015 г., тыс. USD	Кэф-т пересчета цен в USD	Курс USD/руб., 09.2004 г.	Курс USD/руб., 01.2015 г.	Кэф-т пересчета цен в руб.
Класс А	3,4	7,0	2,1	29,2	65,4	4,6
Класс В	1,9	4,0	2,1	29,2	65,4	4,8
Класс С	1,5	2,6	1,7	29,2	65,4	3,9
Среднее значение						4,4

Источник: <http://www.valnet.ru/m7-251.shtml>, <http://zдание.info/informer>, http://www.cbr.ru/currency_base/daily.aspx, расчеты Оценщика

5.1.6. Учет НДС

Оплата прав на заключение договора аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - нормами ст. 149 НК РФ из-под налогообложения не выведена. Поэтому операции по оплате прав на заключение договора аренды земельного участка облагаются НДС на общих основаниях. При этом плательщиками НДС являются исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления, а обязанности налоговых агентов выполняют покупатели права (кроме физических лиц, не зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей). Указанные лица обязаны исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога. Так как в методике расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка не указано о дополнительном начислении НДС на расчетную сумму, предполагается, что НДС включен в размер платы. Следовательно, определенная рыночная стоимость прав на земельные участки включает НДС.

5.1.7. Расчет восстановительной стоимости прав на земельные участки

Ниже в таблице приведен расчет восстановительной стоимости прав на земельные участки.

Табл. 28. Расчет восстановительной стоимости прав на земельные участки

№ п/п	Адрес з/у	№ зоны	Ср п, тыс. руб./га	Ср п, руб./кв. м	Кср.а	Коп	Кц.	Ку	Со	Коэф. пересчета 2004 - 2014	Площадь участка, кв. м	Доля в праве на з/у	Восстановительная стоимость права аренды з/у, с учетом НДС, руб.
1	г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	1	270000	27000	1,0	1,0	1,0	1,0	0	4,4	1327	1,00	158 235 265,70
2	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	11	27000	2700	1,0	1,0	1,0	1,0	0	4,4	2220	0,10	2 611 418,48
3	г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А	11	27000	2700	1,0	1,0	1,0	1,0	0	4,4	1140	0,24	3 262 484,45
4	г. Москва, Дмитровское ш., д.88, корп.2	22	15000	1500	1,0	1,0	1,0	1,0	0	4,4	939	1,00	6 220 502,16

Источник: расчеты Оценщика

5.1.8. Расчет устаревания и рыночной стоимости

Так как на рассматриваемых участках находятся объекты недвижимости, принадлежащие ООО «МИС», у ООО «МИС» сохраняется право пользования данными участками в соответствии со ст. 271 ГК РФ. Таким образом, возможное устаревание, связанное с окончанием срока аренды участков, учитываться не должно.

Также Оценщиком была рассчитана рыночная стоимость 1 кв.м прав на земельные участки, которая будет использована для корректировок в сравнительном подходе.

Так как права на земельный участок под зданием по адресу г. Москва, Дмитровское ш., д. 88, корп.2 не являются отдельным объектом оценки, их стоимость будет учтена при расчете стоимости данного здания в сравнительном подходе.

Табл. 29. Расчет устаревания и рыночной стоимости

№ п/п	Адрес з/у	Восстановительная стоимость, с учетом НДС, руб.	Устаревание, %	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб./кв.м
1	г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	158 235 265,70	0,0%	158 235 265,70	134 097 682,80	101 053,27
2	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	2 611 418,48	0,0%	2 611 418,48	2 213 066,51	10 105,33
3	г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А	3 262 484,45	0,0%	3 262 484,45	2 764 817,33	10 105,33
4	г. Москва, Дмитровское ш., д. 88, корп.2	6 220 502,16	0,0%	6 220 502,16	5 271 612,00	5 614,07

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС», полученная с применением затратного подхода, составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	Не применялся	
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	Не применялся	
3	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	134 097 682,80	(Сто тридцать четыре миллиона девяносто семь тысяч шестьсот восемьдесят два рубля 80 копеек)
4	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	Не применялся	
5	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	2 213 066,51	(Два миллиона двести тринадцать тысяч шестьдесят шесть рублей 51 копейка)
6	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А	Не применялся	
7	Земельный участок по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	2 764 817,33	(Два миллиона семьсот шестьдесят четыре тысячи восемьсот семнадцать рублей 33 копейки)
8	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	Не применялся	

5.2. Определение стоимости Объектов с применением сравнительного подхода

5.2.1. Методология оценки с применением сравнительного подхода

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

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж

Последовательность реализации метода прямого сравнительного анализа продаж

6. Необходимо выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения, выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком, оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения анализируются в том числе:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

При наличии данных подход, основанный на сравнении продаж, является наиболее прямым и систематическим подходом к расчету стоимости. Когда данных недостаточно, применимость подхода может быть ограничена.

7. Далее нужно скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения; при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными; шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.

Классификация вводимых корректировок (поправок) основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки бывают:

- процентные (коэффициентные);
- стоимостные (денежные).

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

К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта; поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка; к денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

Расчет и внесение поправок (корректировок)

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Последовательность внесения поправок (корректировок):

- процентные поправки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи;
- вводятся денежные поправки, последовательность внесения которых не имеет значения.

8. Необходимо согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному валовому доходу.

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации

Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов.

- Производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости.
- Определяется общий усредненный коэффициент капитализации отношением чистого операционного дохода сопоставимого аналога к его продажной цене.
- Определяется вероятная цена продажи объекта делением чистого операционного дохода на усредненный коэффициент капитализации.

5.2.2. Применимость сравнительного подхода

В соответствии с ФСО-1, ст. 22, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Предложения о продаже прав аренды земельных участков в г. Москве единичны, цены продажи за единицу площади сильно разнятся, объектами продажи как правило выступают незастроенные участки или участки, предназначенные под снос или реконструкцию расположенных на них объектов. Данные объекты не могут являться полноценными аналогами оцениваемым участкам. Поэтому Оценщик решил отказаться от сравнительного подхода для оценки прав аренды земельных участков.

Проанализировав реальные предложения о продаже административных зданий и помещений г. Москвы, Оценщиком было выявлено предложения продажи объектов, сравнимых с оцениваемыми. Поэтому было принято решение использовать сравнительный подход. Целью проводимой оценки является определение рыночной стоимости для реализации имущества посредством электронных торгов, поэтому Оценщик принял решение в рамках сравнительного подхода использовать метод сравнения продаж, как наиболее точный из всех методов сравнительного подхода.

5.2.3. Основные этапы оценки сравнительным подходом

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
2. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».
3. Корректировки производятся в следующей последовательности:
 - в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
 - во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были Оценщиком соблюдены.

5.2.4. Обоснование выбора объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

При выборе объектов-аналогов Оценщиком были учтены следующие существенные факторы:

- передаваемые имущественные права;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- расходы после покупки;
- условия рынка.
- площадь, кв.м – количественный фактор.
- состояние помещения – качественный фактор.

5.2.5. Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В общем случае можно выделить следующие 3 группы:

- количественные;
- качественные;
- комбинированные.

Отличие данных групп заключается в соотношении количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и

достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. В то же время, нужно учитывать малое число отобранных объектов-аналогов, что исключает возможность использования количественных и комбинированных методов, основанных на статистическом анализе. Таким образом, в данном случае целесообразно использовать метод общих корректировок. Он позволяет сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости Объекта оценки.

Корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$\bar{C}_i = C_{i-1} \times (1 + k^I_i),$$

где

C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения, руб.;

k^I_i — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

Определяются весовые коэффициенты для скорректированных стоимостей объектов-аналогов, при этом рыночная стоимость оцениваемого объекта равна средневзвешенной скорректированной стоимости объектов-аналогов.

Так, рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется по формуле:

$$PC_{\text{сравн.}} = \sum_{j=1}^n (q_j \times C_{\text{О.А.,}j})$$

где

$PC_{\text{сравн.}}$ — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

$C_{\text{О.А.,}j}$ — скорректированная стоимость j -го объекта-аналога, руб.;

n — количество объектов-аналогов.

Весовые коэффициенты q_j , в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N A_j$$

где

q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

5.2.6. Обоснование применяемых корректировок

Поправка на торг

Рынок коммерческой недвижимости имеет ряд специфических черт, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения стоимости купли – продажи, причем данные переговоры в подавляющем большинстве случаев приводят к положительному результату для покупателя. Стандартные скидки, описанные в теории оценки, составляют до 15 %, в зависимости от конъюнктуры рынка в целом и отдельного его сегмента, к которому относится оцениваемый объект. Величина корректировки на торг определена на основании «Справочника оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, издание 3-е, 2014 г., к.т.н. Лейфер Д.А., Шегурова Д.А., Табл. 6.1.1. Корректировка составила для низкокласных офисно-торговых объектов – 8%, для бизнес-центров высокого класса – 7%.

Поправка на недостаток (излишек) земельного участка

Поправка учитывает различие в площадях земельных участков объекта оценки и объектов-аналогов. В стоимость домовладения включается стоимость прав на земельный участок, на котором расположено здание. Поскольку стоимость земельных участков оцениваемых зданий определялась отдельно, из стоимости аналогов была вычтена стоимость прав на их земельные участки. Цена за единицу площади земельных участков была определена в затратном подходе (Табл. 29, стр. 64).

Поправка на условия продажи

Данная поправка учитывает тот факт, что на цену объекта влияют условия, при которых происходит реализация имущества. Условия продажи всех объектов рыночные, т.е. цены на открытом рынке (публичная оферта) зависят только от пожеланий продавца и покупателя. Поправка не применялась.

Дата предложения (совершения сделки)

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Данная поправка определяется исходя из ежеквартального прогнозного индекса цена на недвижимость по регионам. Дата предложения аналогов – январь 2015 г., поправка не требуется.

Поправка на местоположение

Все объекты-аналоги находятся рядом с оцениваемыми объектами, небольшие корректировки были внесены в зависимости от удаленности объектов от станций метро и от центра города.

Поправка на площадь помещений

Величина данной корректировки была определена на основе зависимостей из статьи к.т.н. Яскевич Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>.

Табл. 30. Формулы расчета корректировок

Расположение объектов	Линейная зависимость		Логарифмическая зависимость		Степенная зависимость	
	Формула	Коэфф. коррел.	Формула	Коэфф. коррел.	Формула	Коэфф. коррел.
Административно-офисные помещения						
Центр	$C=1744-0,04*П$	0,79	$C=2249-88,6*\ln П$	0,74	$C=2394*П-0,06$	0,74
4...8 км от центра	$C=1292-0,02*П$	0,55	$C=1857-90,0*\ln П$	0,88	$C=2002* П-0,07$	0,87
МКАД +/- 3...4 км	$C=1180-0,08*П$	0,73	$C=2584-229*\ln П$	0,97	$C=4750*П-0,23$	0,98

Источник: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=41&Id=1582&mode=doc>

Поправка на этажность, тип здания

Данная поправка учитывает этажность здания, а также наличие цокольных, подвальных, мансардных, чердачных этажей, единица площади которых стоит дешевле площади средних этажей. Источник: данные, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости», Табл. 8, Табл.11.1.2, Табл. 11.1.3.

Поправка на качество строений и отделки

Поправки были применены на основе данных «Справочника оценщика недвижимости», Табл. 8, Табл.10.1.3.

Поправка на оцениваемые права

По данной характеристике подобранные объекты-аналоги не отличались от оцениваемых объектов.

Поправки на коммуникации, оцениваемые права, функциональное назначение

По данным характеристикам подобранные объекты-аналоги не отличались от оцениваемых объектов, поправки не применялись.

5.2.7. Расчет стоимости зданий и помещений сравнительным подходом

г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2

Табл. 31. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактная информация		+7 495 518-66-35, +7 926 366-24-48	+7 916 957-30-46, +7 495 764-15-48	+7 909 944-22-22
Адрес	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	г. Москва, Учинская ул.	г. Москва, Софьи Ковалевской, 22, стр.1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 96а
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		250 000,0	500 781,0	320 000,0
Общая площадь, кв. м	2897,4	1 500	1 580	2 135
Площадь з/у, кв. м	939,0	1 753	1 700	1 600
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Дата предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Месторасположение	м.Петровско-Разумовская, 7 мин. на машине	м.Петровско-Разумовская, 10 мин. на машине	м.Петровско-Разумовская, 9 мин. на машине	м.Петровско-Разумовская, 7 мин. на машине
Этажность	3 эт. + подвал	2 эт. + мансарда	3 эт.	3 эт. + подвал
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Хорошее, кап. ремонт в 2003 г.	Хорошее, центральное кондиционирование и вентиляция	Удовлетворительное
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Функциональное назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на землю	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Источник: анализ Оценщика

Рис. 41. Источник информации об объекте-аналоге №1

★ офис
Москва, Учинская улица, 10
 М Алтуфьево 10 мин. пешком

250 000 000 руб
 166 667 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	1500 м²
Комнаты:	0
Здание:	-
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	-
Мебель:	нет
Телефонные линии:	1

Представитель: **Телус** Участник акции

Капитальный ремонт - 2003 г. Трехэтажное здание имеет Т образную форму в плане. Без подвала. Третий этаж - мансардного типа. Фасад - кирпичный, оштукатуренный, цвет желтый. Кровля - метало-черепица, цвет темно-зеленый. Фундамент здания под стенами ленточный, под колоннами - столбчатый. Междуэтажное и чердачное перекрытия - монолитные, железобетонные. Высота потолков - 3,8 метра. Окна - стеклопакеты фирмы. Со стороны фасада имеется одноэтажная пристройка главного входа. В здании две лестницы основная в правой фасадной части и служебная лестница в торцевой части здания. Коммуникации - горячая и холодная вода, центральное отопление, канализация, электроснабжение, вентиляция. Имеются 3 линии МГТС, возможность увеличения количества номеров и подключения выделенной линии. Возможна перепланировка помещений под индивидуальные требования Заказчика. Земельный участок площадью 0,1753 га, имеется отдельная парковка для 30 автомашин. Территория огорожена.

Телефоны: **+7 965 403-15-81 , +7 495 765-40-29**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

Аренда офисов в БЦ Выгодно!
 От 400 руб./м²/мес. Собственник: САД, ВАО

ФОТО

БЦ «Свободской»
 Офисы В+ с отделкой! м. «Автозаводская»
 Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

Курортный район «Имеретинский»
 Уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартаментов премиум-класса на побережье Черного моря.
КР «Имеретинский», 8 (800) 770-08-78

Продажа арендного бизнеса
 Новый жилой комплекс на Дмитровском ш., 100 м от метро. Окупаемость от 7-ми лет! От \$3000/кв.м.
GLINCOM, (495) 374-55-99

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1394633/>

Рис. 42. Источник информации об объекте-аналоге №2

★ здание
Москва, улица Софьи Ковалевской, 22с1
 М Петровско-Разумовская 7 мин. на машине

500 781 000 руб
 316 950 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 3
 Площадь: 1580 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 15 +

Представитель: **RENTAVIK** Участник акции

Лот 19097 Здание (ОСЗ). 7 мин. трансп. от м. Петровско-Разумовская. Продается отдельно-стоящее административное здание офисного назначения. Здание расположено на земельном участке площадью 1700 м², на котором организована парковка для сотрудников и посетителей на 25 ММ. Количество этажей: 3, здание: нежилое (административное). Планировка: кабинетная, смешанная. Отделка: с отделкой за выездом арендаторов. Вентиляция: приточно-вытяжная. Кондиционирование: центральное. Безопасность: контроль-доступа. Парковка: наземная, стихийная. Лифты: нет. Провайдеры: коммерческие. Вакантные площади: общая площадь - 1580 м². Стоимость продажи: 5000 долл/м².

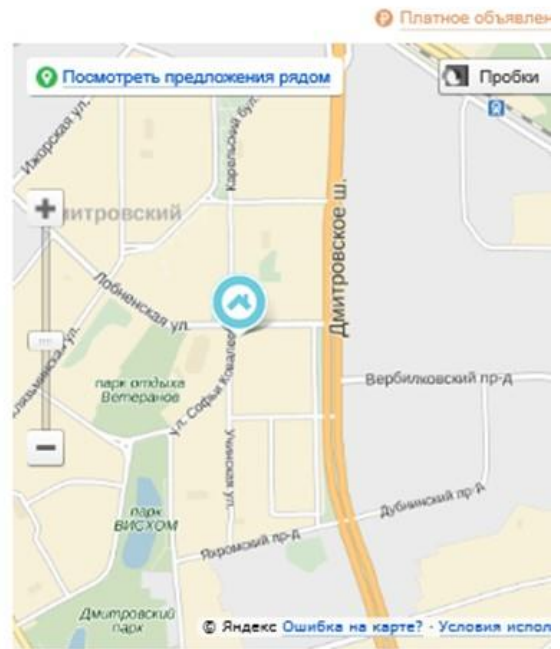
Телефоны: **+7 495 768-37-33 , +7 917 511-90-64**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНЕ

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

Аренда офисов в БЦ. Выгодно!
 От 400 руб.м2/мес. Собственник: САО, ВАО

ФОТО



БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой!
 м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!



Курортный район «Имеретинский»:
 Уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартаментов премиум-класс на побережье Черного моря.
 КР «Имеретинский», 8 (800) 770-08-78



Продажа арендного бизнеса
 Новый жилой комплекс на Дмитровское ш., 100 м от метро. Окупаемость от 7-ми лет! От \$3000/кв.м.
 GLINCOM, (495) 374-55-99

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1404596/>

Рис. 43. Источник информации об объекте-аналоге №3

★ здание

Москва, Дмитровское шоссе, 96а
 М Петровско-Разумовская 7 мин. на машине

320 000 000 руб
 149 883 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 3
 Площадь: 2135 м²
 Комнаты: 20
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: по желанию
 Телефонные линии: 0

Представитель: ID:288730 Участник акции

Продается трех этажное, отдельно стоящее здание!! Собственник!! - Юридическое лицо, ЗАО. Осуществляется продажа здания, а не юр.лица Электрическая мощность 250 кВт,Этажность: всего 3 плюс Техподполье. 1 этаж - около 800 кв.м., второй - около 770, третий около 570 Общая площадь - 2135,5 кв.м. высота потолков 2,58 м.-2,70 Есть не согласованная перепланировка - использовалась под телекомпанию. В настоящее время здание охраняется и обнесено забором, обслуживается, поддерживается внешний вид. На территории стоянка, зеленые насаждения и беседка (8 соток).

Телефоны: **+7 909 944-22-22**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

Продажа офиса от собственника
 м. «Нагорная», 3 этажа, 1183,2 кв.м. охраняемая территория, 2 КПП, отличное состояние, все коммуникации.
 ИК «Спектр», +7 (495) 644-20-50

БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2. м. «Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1387000>

Табл. 32. Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	г. Москва, Учинская ул.	г. Москва, Софьи Ковалевской, 22, стр.1	г. Москва, Дмитровское шоссе, 96а
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		250 000,0	500 781,0	320 000,0
Цена предложения на продажу (без НДС), тыс. руб.		211 864,4	424 390,7	271 186,4
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, тыс. руб.		194 915,3	390 439,4	249 491,5
Площадь з/у, кв. м		1 753	1 700	1 600
Стоимость прав на з/у, тыс. руб./кв.м		10,11	10,11	10,11

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Стоимость прав на з/у, тыс. руб.		17 714,6	17 179,1	16 168,5
Скорректированная цена без учета прав на з/у, тыс. руб.		177 200,6	373 260,4	233 323,0
Общая площадь, кв.м	2 897,4	1 500	1 580	2 135
Цена 1 кв.м, тыс. руб.		118,1	236,2	109,3
Условия продажи		рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		118,1	236,2	109,3
Дата предложения		Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		118,1	236,2	109,3
Местоположение	м.Петровско-Разумовская, 7 мин. на машине	м.Петровско-Разумовская, 10 мин. на машине	м.Петровско-Разумовская, 9 мин. на машине	м.Петровско-Разумовская, 7 мин. на машине
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		118,1	236,2	109,3
Общая площадь, кв.м	2 897,4	1 500	1 580	2 135
Корректировка		-5%	-5%	-2%
Скорректированная цена, тыс. руб.		112,3	225,4	106,7
Этажность	3 эт. + подвал	2 эт. + мансарда	3 эт.	3 эт. + подвал
Корректировка		-3%	-5%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		108,9	213,3	106,7
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Хорошее, кап. ремонт в 2003 г.	Хорошее, центральное кондиционирование и вентиляция	Удовлетворительное
Корректировка		-15%	-20%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		92,6	170,6	106,7
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		92,6	170,6	106,7
Функциональное назначение	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		92,6	170,6	106,7
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		92,6	170,6	106,7
Общая чистая коррекция в % от цены предложения		22%	28%	2%
Весовой коэффициент		0,29	0,23	0,48
Стоимость 1 кв. м общей площади объекта, тыс. руб.	117,4	27,0	39,5	50,9
Стоимость здания, тыс. руб.	340 164,7			
Стоимость права пользования земельным участком под зданием, тыс. руб.	2 611,4			
Стоимость объекта, (без НДС), тыс. руб.	342 776,1			

Источник: расчеты Оценщика

г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б

Табл. 33. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактная информация		+7 926 910-70-11	Агент: Грекова Ирина Геннадьевна+7 (926) 898-86-82 +7 (916) 582-20-35	8 926 747 35 35 Совершеннов Николай
Адрес	г. Москва, ул. Малая Бронная д.15 Б	г. Москва, Новинский бульвар, 20ас3-6	г. Москва, Ермолаевский пер., 25	г. Москва, ул.Б.Бронная, дом 23 стр.1
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		941 019,0	2 361 373,2	2 725 899,0
Общая площадь	2 212,2	2 300,0	3 000,0	5 731,8
Площадь з/у, кв. м	права на з/у оцениваются отдельно	767	606	1 615
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Месторасположение	15 мин. пешком от м.Пушкинская, Маяковская	8 мин. пешком от м.Смоленская	10 мин. пешком от м.Маяковская	2 мин. пешком от м.Пушкинская
Этажность	3 этажа + мансарда	2-этажное + полуподвал	5-этажное здание + подвал + мансарда	5-этажное + подвал + чердак
Качество строений, отделки	Хорошее	Удовлетворительное	Отличное, после евроремонта	Удовлетворительное
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на землю	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда

Источник: анализ Оценщика

Рис. 44. Источник информации об объекте-аналоге №1

★ здание

Москва, Новинский бульвар, 20ас3-6

М Смоленская 8 мин. пешком

15 500 000 \$ ~ 941 018 950 руб
6 740 \$ (409 139 руб) за м²

Общая информация:

Этаж:	1 / 3
Площадь:	2300 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	есть
Мебель:	нет
Телефонные линии:	0

Представитель: **частный маклер**  Участник акции

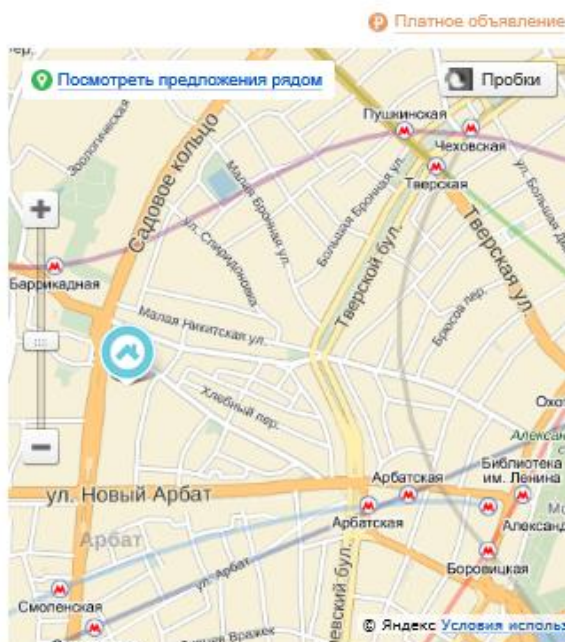
Исторический, 2-ух этажный особняк с мансардой 1816 года, расположенный в тихом центре района Арбат. Особняк представляет собой кабинетно-коридорную планировку с высокими потолками на первом и втором этажах и сводами Монье в полуподвальных помещениях, особняк сдаётся под офисные помещения, имеет свою парковочную зону на 20 машино-мест и уютный внутренний дворик.

Телефоны: **+7 926 910-70-11**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

ФОТО



Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/896849/>

Рис. 45. Источник информации об объекте-аналоге №2

★ офис
Москва, Ермолаевский переулок, 25
 Маяковская 10 мин. пешком
36 000 000 \$ ~ 2 361 373 200 руб
 12 000 \$ (787 125 руб) за м²

Общая информация:

Этаж:	0 / 5
Площадь:	3000 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	—
Мебель:	нет
Телефонные линии:	1

Представитель: ID:340016 Участник акции

Административное 5-ти этажное здание Площадь здания (кв.м.) 3000 здание класса Охрана 24 часа, видеонаблюдение. Центральное кондиционирование. Приточно-вытяжная вентиляция. Здание: Подвал + 5 этажей + мансарда. Реконструкция в 2005 году укреплены ж/б перекрытия. Коммуникации новые. особняк-3000 кв.м. Санузлы на этаже Вход в помещения отдельный Планировка помещений кабинетная Отделка помещений Западный ремонт. Отделка полностью. готово немедленно оптово-волоконные линии связи Арендная плата 1200 Долларов США за кв.м. в год прямая аренда / продажа Цена продажи 12000 Долларов США за кв.м. включая НДС Здание: Подвал + 5 этажей + мансарда. Реконструкция в 2005 году укреплены ж/б перекрытия. Коммуникации новые. Парковка: Стихийная около здания

Телефоны: **+7 495 999-66-60**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

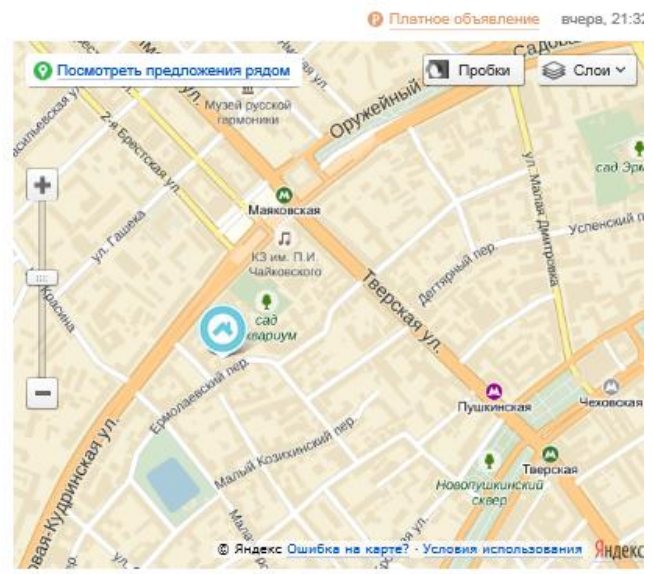
[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

Аренда офисов в БЦ. Выгодно!
 От 400 руб./м2/мес. Собственник ОАО, ЗАО

ФОТО



Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1182155/>



БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой!
 м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

Курортный район «Имеретинский»
 Уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартаментов премиум-класса на побережье Черного моря.
 КР «Имеретинский», 8 (800) 770-08-78

Продажа офиса у метро
 Продажа офиса класса В+ 7 минут от м. Алексеевская. 2606 м2. 3 этажа, все коммуникации, ремонт, охрана.
 Мегapolis, +7 (495) 644-20-51

Рис. 46. Источник информации об объекте-аналоге №3

🕒 12 января 2015 (20:30:01) 🖨️ Распечатать ➕ Добавить в блокнот 📌 Помаловаться

2 725 899 000 руб. (~475 600 руб./кв.м.)



43 000 000 \$ или 35 228 558 €

Общая информация | [Фотографии](#) | [Местоположение](#) | [Статистика](#)

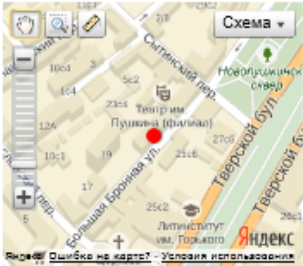
Продажа Бизнес центра 5700кв.м. м.Пушкинская
(ID объекта: 600103802, рейтинг: 3470) - [видео](#)

Историческое место г.Москвы, ул.Б.Бронная, дом 23 стр.1. Здание 1950 года постройки. 2 м/пеш. от м.Пушкинская
Общая площадь без мансарды 4900кв.м. (все сдано)
Пять этажей + подвал и чердак (мансарда).
Планировка кабинетно-коридорная
Системы кондиционирования и видеонаблюдения
Все необходимые коммуникации водопровод, канализация, отопление.
Выделенная мощность 200 квт.
Услуги телефонной связи и интернета предоставляет компания «Билайн-Бизнес» (Совинтел).
Земельный участок 0,16 га в долгой аренде на 25 лет (с 2009г.)
Охраняемая наземная парковка на 19 машин.
в цокольном этаже действующий ресторан.

Фотографии объекта





Ипотечный калькулятор



[Посмотреть на карте большего размера](#)

Автор объявления

 **Совершеннов Николай Сергеевич**
+7 (926) 747-73-35
Время для звонка: 08:00 - 22:00
[Написать автору](#)

Посетители: 545
Продлено 12 января 2015 (20:30:01) по иск

Расположение

Местоположение: [Россия, Москва, ул. Бранная Б., 23с1](#)
Район: [ЦАО, Тверской](#)
Метро: [м. Пушкинская](#) 2 мин. пешком

Информация о помещении и здании

Класс здания: В+

Тип здания: **офисное здание**

Этаж: 1

Этажность: 6

Общая площадь офисного здания, м² : 5731.8

Реализуемая площадь, м² : 5731.8

Площадь по помещениям, м² : 25/20/30/32

Планировка: **коридорно-кабинетная планировка**

Количество помещений: стандартная офисная отделка

Коммуникации

Наличие интернета: **выделенная линия**

Телефон: **есть**


Инфраструктура

Особенности: **комната отдыха, санузел**


Парковка: **наземная охраняемая**

Количество мест: 19


СТАРТ ПРОДАЖ!



ЖК "Дом, 1", г. Жуковский


м. Крылатское, ЖК "Крылатский"

1, 2, 3, 4 комнатные квартиры от застройщика! Школа, детский сад! 5 минут от 147 000 р./к...
БЭСТКОН


Мкр О'Пушкино в г.Пушкино

Последние квартиры в обжитом мкр комплексной застройки.
от 3,68 млн.р.
О'Пушкино

Источник: <http://msk.afy.ru/object/office/600103802.html>

Отчет об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС»

82

Табл. 34. Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Малая Бронная д.15 Б	г. Москва, Новинский бульвар, 20ас3-6	г. Москва, Ермолаевский пер., 25	г. Москва, ул.Б.Бронная, дом 23 стр.1
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		941 018,95	2 361 373,20	2 725 899,00
Цена предложения на продажу (без НДС), тыс. руб.		797 473,69	2 001 163,73	2 310 083,90
Корректировка на торг		-7%	-7%	-7%
Скорректированная цена, тыс. руб.		741 650,5	1 861 082,3	2 148 378,0
Площадь з/у, кв. м		767	606	1 615
Стоимость прав на з/у, тыс. руб./кв.м		101,05	101,05	101,05
Стоимость прав на з/у, тыс. руб.		77 474,2	61 238,3	163 201,0
Скорректированная цена без учета прав на з/у, тыс. руб.		664 176,4	1 799 844,0	1 985 177,0
Общая площадь, кв.м	2 212,2	2 300	3 000	5 732
Цена 1 кв.м, тыс. руб.		288,8	599,9	346,3
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		288,8	599,9	346,3
Дата предложения		Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		288,8	599,9	346,3
Местоположение	15 мин. пешком от м.Пушкинская, Маяковская	8 мин. пешком от м.Смоленская	10 мин. пешком от м.Маяковская	2 мин. пешком от м.Пушкинская
Корректировка		0%	-1%	-3%
Скорректированная цена, тыс. руб.		288,8	593,9	336,0
Общая площадь, кв.м	2 212,2	2 300	3 000	5 732
Корректировка		0%	2%	9%
Скорректированная цена, тыс. руб.		289,4	605,5	367,2
Этажность	3 этажа + мансарда	2-этажное + полуподвал	5-этажное здание + подвал + мансарда	5-этажное + подвал + чердак

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Корректировка		6%	3%	3%
Скорректированная цена, тыс. руб.		306,7	623,6	378,2
Качество строений, отделки	Хорошее	Удовлетворительное	Отличное, после евроремонта	Удовлетворительное
Корректировка		10%	-20%	10%
Скорректированная цена, тыс. руб.		337,4	498,9	416,0
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		337,4	498,9	416,0
Функциональное назначение	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		337,4	498,9	416,0
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		337,4	498,9	416,0
Общая чистая коррекция в % от цены предложения		17%	17%	20%
Весовой коэффициент		0,34	0,34	0,31
Стоимость 1 кв. м общей площади объекта, тыс. руб.	417,5	115,9	171,4	130,2
Стоимость объекта, (без НДС), тыс. руб.	923 589,3			

Источник: расчеты Оценщика

г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1

Табл. 35. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактная информация		НДВ - Недвижимость +7 495 646-35-30	seven hills, +7 925 504-70-60, +7 925 504-70-50	ЛИДЕР- НЕДВИЖИМОСТИ, +7 903 191-66-21
Адрес	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	г. Москва, Бутырская улица, 86б	г. Москва, улица Добролюбова, 19	г. Москва, улица Яблочкова, 21
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		58 500,0	20 000,0	54 000,0
Общая площадь	476,4	202,0	102,0	272,0
Площадь з/у, кв. м	права на з/у оцениваются отдельно	0	0	0
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Месторасположение	м.Тимирязевская, 15 мин. пешком	м.Дмитровская 1 мин. пешком	м.Тимирязевская 10 мин. пешком	м.Тимирязевская 3 мин. пешком
Этажность	1-й этаж 5-эт. жилого дома	1-й этаж 10-эт. жилого дома	1-й этаж 9-эт. жилого дома	1-й этаж 8-эт. администр. дома
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Функциональное назначение	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное
Права на помещения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на землю	Аренда	Не оформлены	Не оформлены	Не оформлены

Источник: анализ Оценщика

Рис. 47. Источник информации об объекте-аналоге №1

★ офис
Москва, Бутырская улица, 866
 М Дмитровская 1 мин. пешком

58 500 000 руб
 289 604 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 10
 Площадь: 202 м²
 Комнаты: 0
 Здание: —
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: —
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 2

Представитель: **НДВ - Недвижимость** Участник акции

Помещение свободного назначения площадью 202 м2 50 метров от метро Дмитровская, СВАО Высокая транспортная доступность и удобный подъезд с улицы Бутырская Высота потолков 3 м, железобетонные перекрытия Материал стен - кирпич. Водопровод, канализация, отопление Два санузла Электрическая мощность 10 кВт, возможно увеличение 5 телефонных линий МГТС Планировка свободная Современное остекление и отдельный вход Высококачественная отделка Любое свободное использование помещения: под офис, хостел, банк, ресторан, кофейню, салон связи, аптеку, бутик, ювелирный, магазин и др. Разрешённая парковка (свободная, бесплатная) вдоль фасада ЛОТ 20652

Телефоны: **+7 495 646-35-30**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2. м.«Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!

ФОТО



БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой! м.«Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2. м.«Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!

Продажа арендного бизнеса
 Новый жилой комплекс на Дмитровском ш., 100 м от метро. Окупаемость от 7-ми лет! От \$3000/кв.м. GLINCOM, (495) 374-55-99

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1399034/>

Рис. 48. Источник информации об объекте-аналоге №2

★ офис
Москва, улица Добролюбова, 19
 М Тимирязевская 10 мин. пешком

20 000 000 руб
 196 079 руб за м²

Общая информация:

Этаж: 1 / 9
 Площадь: 102 м²
 Комнаты: 5
 Здание: жилое
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: есть
 Телефонные линии: 0 +

Представитель: **seven hills** Участник акции

Продается выведенное из жилого фонда помещение на 1 этаже жилого здания, первая линия домов. отдельный вход, охраннык. 102 кв.м., 5 кабинетов, свой санузел. отремонтировано и с мебелью. Готово к заезду. больше трех лет в собственности у физ лица.

Телефоны: **+7 925 504-70-60 , +7 925 504-70-50**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе



БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой!
 м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

Курортный район «Имеретинский»
 Уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартментов премиум-класса на побережье Черного моря.
 КР «Имеретинский», 8 (800) 770-08-78

Продажа арендного бизнеса
 Новый жилой комплекс на Дмитровском ш., 100 м от метро. Окупаемость от 7-ми лет! От \$3000/кв. м.
 GLINCOM, (495) 374-55-99

БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2. м. «Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!

ФОТО



Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1287858/>

Рис. 49. Источник информации об объекте-аналоге №3

★ офис
Москва, улица Яблочкова, 21
 М Тимирязевская 3 мин. пешком

54 000 000 руб
 198 530 руб за м²

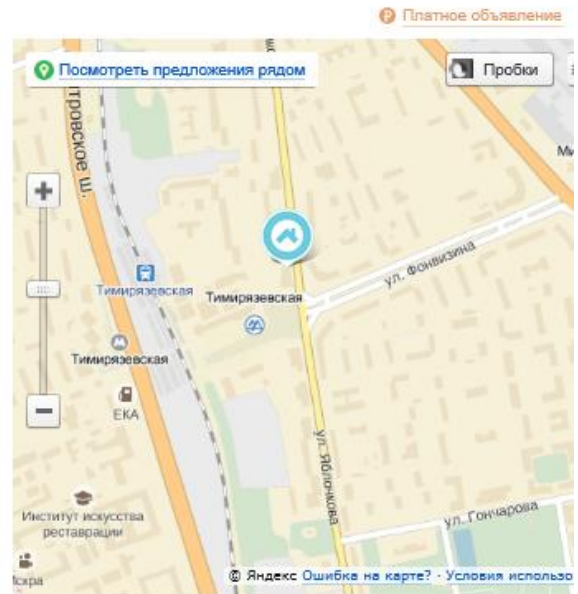
Общая информация:
 Этаж: 1 / 8
 Площадь: 272 м²
 Комнаты: 0
 Здание: административное
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 0

Представитель: **ЛИДЕР-НЕДВИЖИМОСТИ** Участник акции

Яблочкова дом 21 корпус 3. Помещение свободного назначения. На данный момент действующий медцентр, договор до конца 2016 года. Кабинетная планировка. Хорошее состояние. Отдельный вход с улицы. Парковка.

Телефоны: **+7 903 191-66-21**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе



Продажа офиса от собственника
 м. «Нагорная», 3 этажа, 1183.2 кв.м. охраняемая территория, 2 КПП, отличное состояние, все коммуникации.
 ИК «Спектр», +7 (495) 644-20-50



БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2. м. «Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!



Продажа офиса у метро
 Продажа офиса класса В! 7 минут от м. Алековская. 2606 м2. 3 этажа, все коммуникации, ремонт, охрана.
 Мегаполис, +7 (495) 644-20-51

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой! м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

ФОТО



Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/4560961/>

Табл. 36. Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	г. Москва, Бутырская улица, 86б	г. Москва, улица Добролюбова, 19	г. Москва, улица Яблочкова, 21
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		58 500,00	20 000,00	54 000,00
Цена предложения на продажу (без НДС), тыс. руб.		49 576,27	16 949,15	45 762,71
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, тыс. руб.		45 610,2	15 593,2	42 101,7
Площадь з/у, кв. м		0	0	0
Стоимость прав на з/у, тыс. руб./кв.м		10,11	10,11	10,11
Стоимость прав на з/у, тыс. руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена без учета прав на з/у, тыс. руб.		45 610,2	15 593,2	42 101,7
Общая площадь, кв.м	476,4	202	102	272
Цена 1 кв.м, тыс. руб.		225,8	152,9	154,8
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		225,8	152,9	154,8
Дата предложения		Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		225,8	152,9	154,8
Местоположение	м.Тимирязевская, 15 мин. пешком	м.Дмитровская 1 мин. пешком	м.Тимирязевская 10 мин. пешком	м.Тимирязевская 3 мин. пешком
Корректировка		-15%	0%	-10%
Скорректированная цена, тыс. руб.		191,9	152,9	139,3
Общая площадь, кв.м	476,4	202	102	272
Корректировка		-6%	-10%	-4%
Скорректированная цена, тыс. руб.		181,2	138,2	134,1
Этажность	1-й этаж 5-эт. жилого дома	1-й этаж 10-эт. жилого дома	1-й этаж 9-эт. жилого дома	1-й этаж 8-эт. администр. дома
Корректировка		0%	0%	-5%

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, тыс. руб.		181,2	138,2	127,4
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		-10%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		163,1	138,2	127,4
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		163,1	138,2	127,4
Функциональное назначение	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		163,1	138,2	127,4
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		163,1	138,2	127,4
Общая чистая коррекция в % от цены предложения		28%	10%	18%
Весовой коэффициент		0,25	0,41	0,34
Стоимость 1 кв. м общей площади объекта, тыс. руб.	140,7	40,4	57,0	43,3
Стоимость объекта, (без НДС), тыс. руб.	67 020,0			

Источник: расчеты Оценщика

г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А

Табл. 37. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактная информация		Gold-City, +7 965 315-91-97, +7 965 353-04-48	Собственник, +7 926 100-72-55	Blackberry Real Estate, +7 965 393-38-01, +7 925 309-87-52
Адрес	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	г. Москва, улица Академика Королева, 28к1	г. Москва, улица Руставели, 10к2	г. Москва, Бутырская улица, 53к1
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		21 000,0	14 000,0	7 500,0
Общая площадь	371,3	360,0	169,0	86,0
Площадь з/у, кв. м	права на з/у оцениваются отдельно	0	0	0
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Месторасположение	м.Тимирязевская, 15 мин. пешком	м.Тимирязевская, 20 мин. пешком	м.Дмитровская 8 мин. пешком	м.Савеловская 8 мин. пешком
Этажность	подвал 3-эт. жилого дома	цокольный этаж 5-эт. жилого дома	цокольный этаж 5-эт. жилого дома	подвал 8-эт. жилого дома
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Функциональное назначение	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное
Права на помещения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на землю	Аренда	Не оформлены	Не оформлены	Не оформлены

Источник: анализ Оценщика

Рис. 50. Источник информации об объекте-аналоге №1

★ офис
Москва, улица Академика Королева, 28к1
 М ВДНХ 4 мин. на машине

21 000 000 руб
 58 334 руб за м²

Общая информация:
 Этаж: -1 / 5
 Площадь: 360 м²
 Комнат: 0
 Здание: жилое
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 0

Представитель: **Gold-City** Участник акции

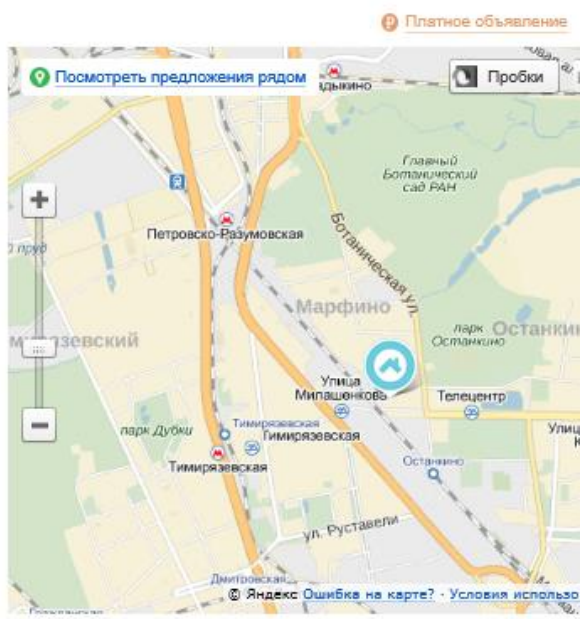
Сдается помещение свободного назначения.цокольный этаж с отдельным входом.Дом кирпичный.Документы готовы к сделке.показ в любое время, ключи на руках.Прямая продажа от собственника.Рядом Останкинская телебашня.

Телефоны: **+7 965 315-91-97 , +7 965 353-04-48**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)

Продажа офиса у метро
 Продажа офиса класса В! 7 минут от м. Алековская. 2606 м2, 3 этажа, все коммуникации, ремонт, охрана.



Продажа офиса от собственника
 м. «Нагорная», 3 этажа, 1183.2 кв.м. охраняемая территория, 2 КПП, отличное состояние, все коммуникации.
 ИК «Спектр», +7 (495) 644-20-50

Курортный район «Имеретинский»
 Уникальный, не имеющий аналогов комплекс апартментов премиум-класса на побережье Черного моря.
 КР «Имеретинский», 8 (800) 770-08-78

Продажа офиса у метро
 Продажа офиса класса В! 7 минут от м. Алековская. 2606 м2. 3 этажа, все коммуникации, ремонт, охрана.
 Мегapolis, +7 (495) 644-20-51

БЕЗ ФОТО

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/4240403/>

Рис. 51. Источник информации об объекте-аналоге №2

☆ офис

Москва, улица Руставели, 10к2

М Дмитровская 8 мин. пешком

14 000 000 руб

82 841 руб за м²

Общая информация:

Этаж: -1 / 5
 Площадь: 169 м²
 Комнаты: 0
 Здание: жилое
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 2

Представитель: ID:381359

Продам помещение, г. Москва, ул. Руставели, дом 10, корпус 2. Продается нежилое помещение, цокольный этаж с окнами. 169м2, от собственника (физическое лицо, собственность более 3-х лет). 2 входа, оформленное электричество 10квт, кондиционирование + вентиляция с обогревом, 2 отдельных сан. узла (один с душевой кабиной), кухня. Подключен интернет (на физ. лицо), 2 телефонных линии, сигнализация ФГУП Охрана МВД + пожарная сигнализация, система видеонаблюдения по периметру и внутри помещения (всего 16 камер и 2 дублирующих регистратора) с возможностью просмотра через интернет. На окнах установлены рольставни с электроподъемником. От метро Дмитровская 3-я остановка или 10 минут пешком. Рядом в 5 минутах ходьбы строится метро Бутырская. 2-я линия домов, идеальное место для офиса или офиса со складом. Назначение: свободное (нежилое). Возможна Ипотека (есть предложение от банка). Только это объявление от собственника!

Телефоны: **+7 926 100-72-55**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)



БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой!
 м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2.
 м. «Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!

Продажа офиса у метро
 Продажа офиса класса В! 7 минут от м. Алексеевская. 2606 м2. 3 этажа, все коммуникации, ремонт, охрана.
 Мегapolis, +7 (495) 644-20-51

Продажа магазинов в ТЦ «Прага»
 Густонаселенный район, у метро. Павильоны от 7 кв.м. Фиксируем цены в рублях!

ФОТО



Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1041756/>

Рис. 52. Источник информации об объекте-аналоге №3

★ офис

Москва, Бутырская улица, 53к1

М Савеловская 8 мин. пешком

7 500 000 руб

87 210 руб за м²

Общая информация:

Этаж: -1 / 8
 Площадь: 86 м²
 Комнаты: 2
 Здание: жилое
 Тип договора: продажа объекта
 Пропускная система: нет
 Мебель: нет
 Телефонные линии: 0

Представитель: **Blackberry Real Estate** Участник акции

Игорь. Подвальное помещение с отдельным входом на первой линии домов. Отличный пешеходный и автомобильный трафик. Две большие изолированные комнаты, санузел 6 кв. м. В помещении сделан ремонт, смотрите фото. Двойная гидроизоляция. Коммунальные платежи всего 2.5 тысячи рублей в месяц. Свободная продажа, более трёх лет в собственности. Техплан и экспликацию вышлю по запросу.

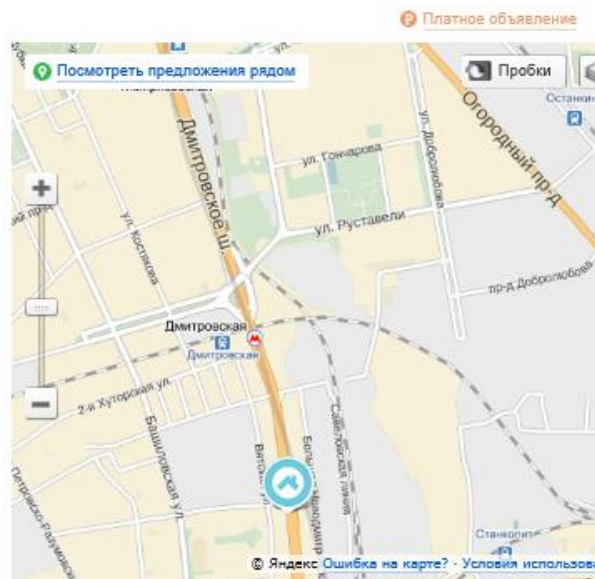
Телефоны: +7 965 393-38-01 , +7 925 309-87-52

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)



Продажа магазинов в ТЦ «Прага»
 Густонаселенный район, у метро. Павильоны от 7 кв.м. Фиксируем цены в рублях!



БЦ «Слободской»
 Офисы В+ с отделкой!
 м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!



БЦ «Каланчевская Плаза»
 Офисы В+ с отделкой от 22 м2.
 м. «Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!



Аренда в БЦ Silver Stone!
 Офисы от 20 до 5000 метров класса В и В+! Рядом с метро.
 CityRent, (495) 287-48-41

ФОТО



Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1411034/>

Табл. 38. Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	г. Москва, улица Академика Королева, 28к1	г. Москва, улица Руставели, 10к2	г. Москва, Бутырская улица, 53к1
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		21 000,00	14 000,00	7 500,00
Цена предложения на продажу (без НДС), тыс. руб.		17 796,61	11 864,41	6 355,93
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, тыс. руб.		16 372,9	10 915,3	5 847,5
Площадь з/у, кв. м		0	0	0
Стоимость прав на з/у, тыс. руб./кв.м		10,11	10,11	10,11
Стоимость прав на з/у, тыс. руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена без учета прав на з/у, тыс. руб.		16 372,9	10 915,3	5 847,5
Общая площадь, кв.м	371,3	360	169	86
Цена 1 кв.м, тыс. руб.		45,5	64,6	68,0
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		45,5	64,6	68,0
Дата предложения		Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		45,5	64,6	68,0
Местоположение	м.Тимирязевская, 15 мин. пешком	м.Тимирязевская, 20 мин. пешком	м.Дмитровская 8 мин. пешком	м.Савеловская 8 мин. пешком
Корректировка		0%	-10%	-15%
Скорректированная цена, тыс. руб.		45,5	58,1	57,8
Общая площадь, кв.м	371,3	360	169	86
Корректировка		0%	-5%	-9%
Скорректированная цена, тыс. руб.		45,4	55,2	52,6
Этажность	подвал 3-эт. жилого дома	цокольный этаж 5-эт. жилого дома	цокольный этаж 5-эт. жилого дома	подвал 8-эт. жилого дома
Корректировка		-15%	-15%	-5%

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, тыс. руб.		38,6	46,9	49,9
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее
Корректировка		0%	-25%	-25%
Скорректированная цена, тыс. руб.		38,6	35,2	37,5
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		38,6	35,2	37,5
Функциональное назначение	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		38,6	35,2	37,5
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		38,6	35,2	37,5
Общая чистая коррекция в % от цены предложения		15%	46%	45%
Весовой коэффициент		0,43	0,28	0,29
Стоимость 1 кв. м общей площади объекта, тыс. руб.	37,3	16,5	10,0	10,8
Стоимость объекта, (без НДС), тыс. руб.	13 844,8			

Источник: расчеты Оценщика

г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2

Табл. 39. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контактная информация		das-haus, +7 965 384-63-55 , +7 965 163-43-17	+7 916 834-88-79	das-haus, +7 965 384-63-55 , +7 965 163-43-17
Адрес	г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	г. Москва, улица Марии Ульяновой	г. Москва, улица Крупской, 8к1	г. Москва, улица Крупской
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		18 000,0	21 620,0	20 000,0
Общая площадь	1 202,1	161,0	235,0	155,0
Площадь з/у, кв. м	0	0	0	0
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Месторасположение	м. Университет, 10 мин. пешком	м. Университет, 10 мин. пешком	м. Университет, 10 мин. пешком	м. Университет, 12 мин. пешком
Этажность	подвал 8-эт. жилого дома	цокольный этаж 8-эт. жилого дома	подвал 8-эт. жилого дома	цокольный этаж 8-эт. жилого дома
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Функциональное назначение	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное
Права на помещения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Права на землю	Не оформлены	Не оформлены	Не оформлены	Не оформлены

Источник: анализ Оценщика

Рис. 53. Источник информации об объекте-аналоге №1

★ своб. назнач.

Москва, улица Марии Ульяновой

Вернадского проспект 10 мин. пешком

18 000 000 руб
111 802 руб за м²

Общая информация:

- Этаж: -1 / 8
- Площадь: 161 м²
- Комнаты: 0
- Здание: административное
- Тип договора: продажа объекта
- Пропускная система: нет
- Мебель: по желанию
- Телефонные линии: 5 +

Представитель: **das-haus** Участник акции

Продается помещение свободного назначения, сейчас это офис и звукозаписывающая студия, находится в жилом доме, в цокольном этаже. В помещении свой отдельный вход, планировка зално- кабинетная, высокие потолки 3,8м, 3 санузла, центральное, городское отопление, высокоскоростной интернет, 8 телефонных номеров МГТС, охранная система, электронная система контроля доступа, принудительная приточно-вытяжная вентиляция, кондиционеры во всех кабинетах. Во всех кабинетах выполнен ремонт. От метро 10 минут пешком. В на стоящее время помещение сдано в аренду, возможна продажа как арендного бизнеса. Окупаемость 9 лет.

Телефоны: **+7 965 384-63-55, +7 965 163-43-17**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

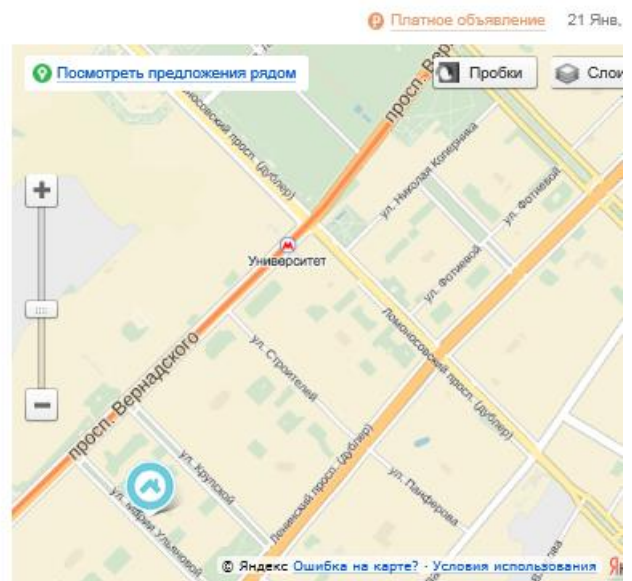
[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)



БЦ «Слободской»

Офисы В+ с отделкой! м. «Автозаводская». Паркинг. Аренда от собственника. Звоните!

ФОТО



Продажа офиса от собственника
м. «Нагорная», 3 этажа, 1183,2 кв.м. охраняемая территория, 2 КПП, отличное оостояние, все коммуникации.
ИК «Спектр», +7 (495) 644-20-50



БЦ «Каланчевская Плаза»
Офисы В+ с отделкой от 22 м2. м. «Комсомольская». Аренда от собственника. Звоните!



Продажа арендного бизнеса
Новый жилой комплекс на Дмитровском ш., 100 м от метро. Окупаемость от 7-ми лет! От \$3000/кв.м.
GLINCOM, (495) 374-55-99

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1442972/>

Рис. 54. Источник информации об объекте-аналоге №2

☆ **своб. назнач.**

Москва, улица Крупской, 8к1


М Университет 10 мин. пешком

21 620 000 руб

92 000 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	-1 / 8
Площадь:	235 м²
Комнаты:	3
Здание:	жилое
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет
Телефонные линии:	1

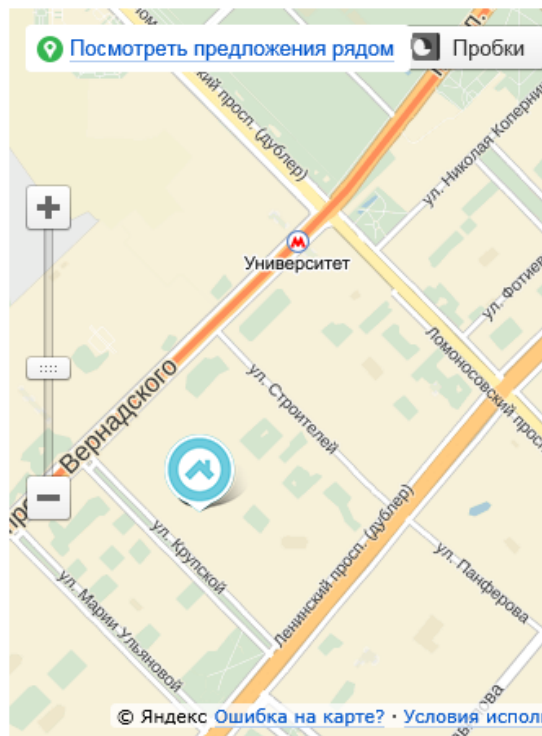
Представитель: **ID:278154**  Участник акции

Отремонтированное помещение имеет отдельный вход. В комнатах 46 и 40 кв. м есть окна. Санузел, ГВС и ХВС. В ком. 46 кв. м установлены торговые витрины. Ранее помещение использовалось под магазин и парикмахерскую. Торг при просмотре.

Телефоны: **+7 916 834-88-79**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)



Продажа офиса от собс
м. «Нагорная», 3 этажа, 118
охраняемая территория, 2 л
состояние, все коммуникац
ИК «Спектр», +7 (495) 644-



БЦ «Каланчевская Плаз
Офисы В+ с отделкой от 22
м. «Комсомольская». Аренд
собственника. Звоните!

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1464539/>

Рис. 55. Источник информации об объекте-аналоге №3

★ своб. назнач.

Москва, улица Крупской


М Университет 12 мин. пешком

20 000 000 руб

129 033 руб за м²

Общая информация:

Этаж:	-1 / 1
Площадь:	155 м²
Комнаты:	0
Здание:	административное
Тип договора:	продажа объекта
Пропускная система:	нет
Мебель:	нет
Телефонные линии:	0

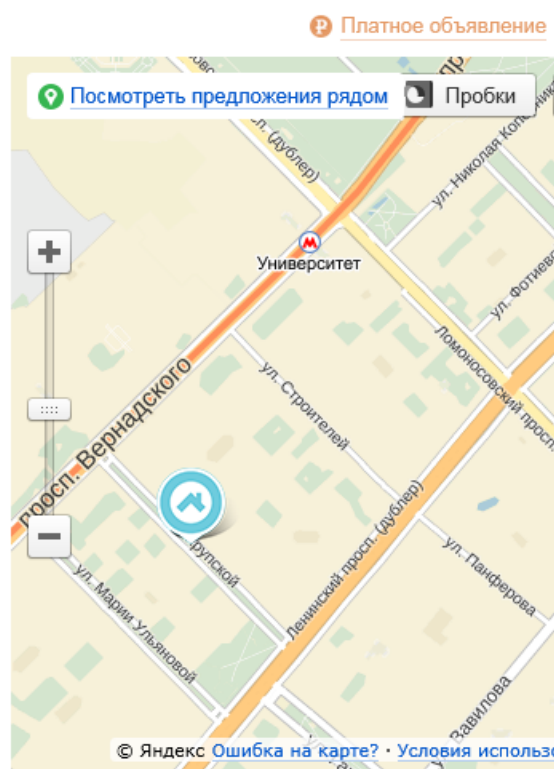
Представитель: **das-haus** 

Продается помещение с отдельным входом в цокольном этаже жилого дома, высокие потолки (2,4 м), вентиляция, сделан ремонт, зально-кабинетная планировка. У помещения свободное назначение, возможно использование под офис, мини-отель, сауну, спортивный клуб и пр.

Телефоны: **+7 965 384-63-55 , +7 965 163-43-17**

● Пожалуйста, скажите, что вы нашли это объявление на ЦИАНе

[комментарий](#) [пожаловаться](#) [экспорт](#)



Продажа офиса от собсте
м. «Нагорная», 3 этажа, 1183..
охраняемая территория, 2 КП
состояние, все коммуникации
ИК «Спектр», +7 (495) 644-20



БЦ «Каланчевская Плаза»
Офисы В+ с отделкой от 22 м
м. «Комсомольская». Аренда
собственника. Звоните!

Источник: <http://www.cian.ru/sale/commercial/1479440/>

Табл. 40. Расчет стоимости объекта методом сравнительного анализа продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	г. Москва, улица Марии Ульяновой	г. Москва, улица Крупской, 8к1	г. Москва, улица Крупской
Цена предложения на продажу (с учетом НДС), тыс. руб.		18 000,00	21 620,00	20 000,00
Цена предложения на продажу (без НДС), тыс. руб.		15 254,24	18 322,03	16 949,15
Корректировка на торг		-8%	-8%	-8%
Скорректированная цена, тыс. руб.		14 033,9	16 856,3	15 593,2
Площадь з/у, кв. м		0	0	0
Стоимость прав на з/у, тыс. руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Стоимость прав на з/у, тыс. руб.		0,0	0,0	0,0
Скорректированная цена без учета прав на з/у, тыс. руб.		14 033,9	16 856,3	15 593,2
Общая площадь, кв.м	1 202,1	161	235	155
Цена 1 кв.м, тыс. руб.		87,2	71,7	100,6
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		87,2	71,7	100,6
Дата предложения		Январь 2015	Январь 2015	Январь 2015
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		87,2	71,7	100,6
Местоположение	м. Университет, 10 мин. пешком	м. Университет, 10 мин. пешком	м. Университет, 10 мин. пешком	м. Университет, 12 мин. пешком
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		87,2	71,7	100,6
Общая площадь, кв.м	1 202,1	161	235	155
Корректировка		-13%	-11%	-13%
Скорректированная цена, тыс. руб.		75,9	64,0	87,4
Этажность	подвал 8-эт. жилого дома	цокольный этаж 8-эт. жилого дома	подвал 8-эт. жилого дома	цокольный этаж 8-эт. жилого дома
Корректировка		-15%	0%	-15%

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена, тыс. руб.		64,5	64,0	74,3
Качество строений, отделки	Удовлетворительное	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректировка		-10%	0%	-10%
Скорректированная цена, тыс. руб.		58,1	64,0	66,8
Коммуникации	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые	Все необходимые
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		58,1	64,0	66,8
Функциональное назначение	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное	Офисное / свободное
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		58,1	64,0	66,8
Права на здания	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		0%	0%	0%
Скорректированная цена, тыс. руб.		58,1	64,0	66,8
Общая чистая коррекция в % от цены предложения		33%	11%	34%
Весовой коэффициент		0,29	0,43	0,28
Стоимость 1 кв. м общей площади объекта, тыс. руб.	63,1	16,6	27,6	19,0
Стоимость объекта, (без НДС), тыс. руб.	75 878,6			

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, согласно оценке, произведенной с использованием сравнительного подхода, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС» составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, определенная сравнительным подходом, руб.	
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	342 776 105,84	(Триста сорок два миллиона семьсот семьдесят шесть тысяч сто пять рублей 84 копейки)
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б	923 589 271,83	(Девятьсот двадцать три миллиона пятьсот восемьдесят девять тысяч двести семьдесят один рубль 83 копейки)
3	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	Не применялся	
4	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1	67 019 997,22	(Шестьдесят семь миллионов девятнадцать тысяч девятьсот девяносто семь рублей 22 копейки)
5	Земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	Не применялся	
6	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А	13 844 796,69	(Тринадцать миллионов восемьсот сорок четыре тысячи семьсот девяносто шесть рублей 69 копеек)
7	Земельный участок по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	Не применялся	
8	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	75 878 648,17	(Семьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот сорок восемь рублей 17 копеек)

5.3. Определение стоимости Объектов с применением доходного подхода

5.3.1. Методология оценки с применением доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (ФСО №1).

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Доходный подход используется, как правило, только для определения рыночной стоимости объектов недвижимости, типичным использованием которых может быть получение арендного дохода – так называемая коммерческая недвижимость.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода может быть произведен на основе следующих методов:

- метода прямой капитализации дохода, наиболее применимого к объектам, приносящим доход со стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов, а также продолжительным сроком экономической жизни,
- метода дисконтирования денежных потоков, который применяется к объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Использование любого из методов доходного подхода предполагает прогнозирование будущих доходов (чистого операционного дохода) и пересчет их в текущую стоимость. Величина чистого операционного дохода рассчитывается на основе анализа рыночных данных о доходах объектов, аналогичных объекту оценки.

5.3.2. Применимость подхода и выбор метода

В соответствии с ФСО-1, ст. 21, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

ООО «МИС», собственник объектов оценки, на дату оценки проходит процедуру банкротства, большинство объектов оценки в аренду не сдаются, актуальные сведения о расходах, связанных с объектами оценки при сдаче их в аренду, Оценщику предоставлены не были.

В связи с этим Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода для определения рыночной стоимости объектов.

5.4. Согласование результатов оценки

Поскольку при определении рыночной стоимости применялся только один подход (затратный для земельных участков и сравнительный для нежилых зданий и помещений), согласования результатов не требуется. Так как право аренды на земельный участок и расположенное на нем здание невозможно реализовать по-отдельности, Оценщиком при согласовании результатов была определена суммарная стоимость прав аренды земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Табл. 41. Расчет стоимость прав аренды земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (без НДС)

№ п/п	Объект оценки	Стоимость права аренды з/у, руб.	Стоимость здания / помещений, руб.	Согласованная стоимость объекта, руб.
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2		342 776 105,84	342 776 105,84
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	134 097 682,80	923 589 271,83	1 057 686 954,63
3	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1 и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	2 213 066,51	67 019 997,22	69 233 063,72
4	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А и права аренды земельного участка по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	2 764 817,33	13 844 796,69	16 609 614,02
5	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2		75 878 648,17	75 878 648,17

Источник: расчет Оценщика

Согласно Федеральному стандарту оценки №3 «Требования к отчету об оценке», (глава 5, пункт 16) «в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округлённой форме по правилам округления». Оценщик произвел округление до трех значащих цифр.

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС», составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	343 000 000,00	(Триста сорок три миллиона рублей 00 копеек)
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	1 060 000 000,00	(Один миллиард шестьдесят миллионов рублей 00 копеек)
3	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1 и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул.	69 200 000,00	(Шестьдесят девять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек)

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
	Гончарова, вл. 17А, корп. 1		
4	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А и права аренды земельного участка по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	16 600 000,00	(Шестнадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
5	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	75 900 000,00	(Семьдесят пять миллионов девятьсот тысяч рублей 00 копеек)

6. Заключение и выводы о стоимости

Рыночная стоимость недвижимого имущества, принадлежащего ОАО «МИС», на 23 января 2015 г. составляет (без учета НДС):

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	
1	Нежилое здание по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, д. 88, корп. 2	343 000 000,00	(Триста сорок три миллиона рублей 00 копеек)
2	Нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Малая Бронная, вл. 15 Б	1 060 000 000,00	(Один миллиард шестьдесят миллионов рублей 00 копеек)
3	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1 и право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Гончарова, вл. 17А, корп. 1	69 200 000,00	(Шестьдесят девять миллионов двести тысяч рублей 00 копеек)
4	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А и права аренды земельного участка по адресу: г. Москва, пр. Локомотивный, вл. 19А	16 600 000,00	(Шестнадцать миллионов шестьсот тысяч рублей 00 копеек)
5	Нежилые помещения по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2	75 900 000,00	(Семьдесят пять миллионов девятьсот тысяч рублей 00 копеек)

Оценщик

В.В. Бурдюгов

Оценщик

Г.Р. Григорян

26 января 2015 г.

Генеральный директор

ООО «Центр корпоративных решений»

Г.Р. Григорян

Источники информации

Федеральное законодательство

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.

Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».

Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

Гражданский кодекс РФ (ГК РФ) от 26.01.1996 N 14-ФЗ - Часть 2

Данные, предоставленные Заказчиком

Копии свидетельств о собственности на объекты оценки – нежилые здания и помещения.

Копии выписок из технических паспортов нежилых зданий и помещений.

Копии экспликаций нежилых зданий и помещений.

Копии поэтажных планов нежилых зданий и помещений.

Копии договоров аренды земельных участков.

Другие источники информации

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Российского Общества Оценщиков (РОО).

Международные Стандарты Оценки, 2011 г., Лондон, Великобритания.

Постановление Правительства Москвы от 27.07.2004 №522-ПП.

к.т.н. Лейфер Д.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости», Том 1, Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, издание 3-е, 2014 г.

Сейс С., Смит Дж., Купер Р., Венмор-Роуланд П. «Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности». Пер. с англ. Г.И. Микерина, А.И. Артеменкова. М., 2009.

Европейские стандарты оценки, 2009. Шестое издание. Пер. с англ. А.И. Артеменкова, И.Л. Артеменкова. М., 2010 г.

Информация интернет-сайтов: <http://www.economy.gov.ru>, <http://www.cbr.ru>, <http://www.restate.ru/>, <http://irr.ru/real-estate/>, <http://www.cian.ru/>, <http://msk.afy.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <http://www.appraiser.ru>, <http://www.ilm.ru>, <http://www.valnet.ru> и др.

Приложение 1. Копии документов Оценщиков



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

19.03.2013 № 07-01301/13

на № 1238 313-10 от 13.03.2013

Исполнительному директору
Общероссийской общественной организации
«Российское общество оценщиков»

Заякину С.Д.

а/я 308, г. Москва, 107078

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

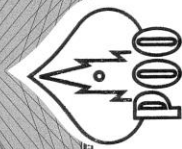
Полное наименование некоммерческой организации	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	РОО
Место нахождения некоммерческой организации	107078, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Заякин Сергей Дмитриевич
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	09.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0003

Заместитель начальника Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

О.В. Лазарева
380-11-83
отпечатано в 100 экземплярах
кз. № 50





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Григорян Гарегин Рафаэлович

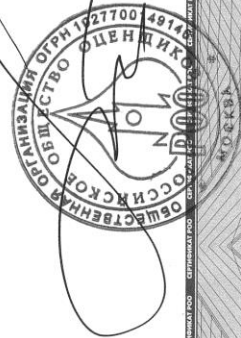
ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

Действительный Член Российского Общества Оценщиков

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 06Р-06515
Выдан: 08 июня 2007 г.
Дата вступления в РОО: 08 июня 2007 г.

Президент РОО
С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Григоряна Гарегина Рафаэловича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорян Гарегин Рафаэлович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 000507

« 31 » июля 2007г.

Дата выдачи « 02 » июля 2014г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков

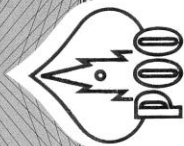


С.А. Табакова

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА		ИКП1003354-02
№ ОК10-130664926 от 27.06.2014 г		130664926
Настоящий полис выдан Страхователю на основании его письменного Заявления от 27.06.2014 г. (приложение 1) и удостоверяет факт заключения договора страхования со Страховщиком на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщиков от 02.12.13 №386 (далее – Правила страхования) (приложение 2), а также в тексте настоящего Полиса.		
Страхователь (Необходимую информацию отметить ✓): <input type="checkbox"/> Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность как индивидуальный предприниматель <input checked="" type="checkbox"/> Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом ФИО Григорян Гарегин Рафаэлович		
Паспорт: Серия 4601 №395401 Выдан (кем/когда): 2 ОМ Раменского УВД, Московской области, 15.05.2001г.		
Адрес регистрации: Московская обл., г. Раменское, ул.Гражданская, д9.		ОГРНИП (индивидуального предпринимателя)
Телефоны:		факс:
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу граждан, юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации.		
Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности и установленных стандартизированной организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик в момент причинения ущерба.		
Валюта страхования: <input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> доллары США <input type="checkbox"/> Евро <input type="checkbox"/> другая _____ Курс валюты _____ При страховании в валюте иной, чем рубль РФ, валюта страхового возмещения производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день наступления страхового случая, оплата страховой премии производится в рублях по курсу ЦБ РФ на день платежа.		
Страховая сумма (цифрами и прописью):	Лимит ответственности Страховщика (цифрами и прописью):	Страховая премия (цифрами и прописью):
6 750 000 (Шесть миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей.	50% (Пятьдесят)	6 623 (Шесть тысяч шестьсот двадцать три) рубля.
Страховой тариф: 0,1% от страховой суммы. Порядок: сроки уплаты страховой премии: <input type="checkbox"/> Наличным путем <input checked="" type="checkbox"/> Безналичным платежом: <input checked="" type="checkbox"/> одновременно 1 платеж: В срок до: 20 г в срок до: 20 г 3 платеж: В срок до: 20 г 4 платеж: в срок до: 20 г		
<input type="checkbox"/> Иной способ оплаты _____		
Срок действия полиса с 28.06.2014 г по 27.06.2015г.		
Особые условия: В случае задержки уплаты очередного страхового взноса на срок более _____ дней Страховщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Полис, выданный устно, без предварительного уведомления об этом Страхователю. Настоящий Полис расторгнутым со дня, указанного в предыдущем абзаце.		
Приложения: 1. Заявление об обязательном страховании ответственности оценщика. 2. Правила страхования ответственности оценщиков от 02.12.13 №386		
Принимая Страхователь и получив с условиями страхования согласно Страхователь: _____ М.П. _____ Григорян Г.Р./ (Ф.И.О.)		Страховщик: _____ М.П. _____ Директор АО «Альянс Премия» СВ-04W Воронеж Ж.В. (Ф.И.О.) доверенности от 21.04.2014г. № 847
Представитель Альянс Захаров К.П., 956-21-05(доб.46-52)		
Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 212-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@allianz.ru		







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

Бурдюгов Вячеслав Владимирович

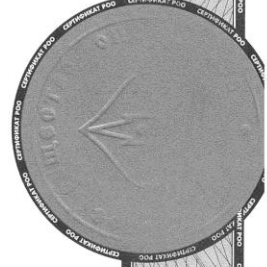
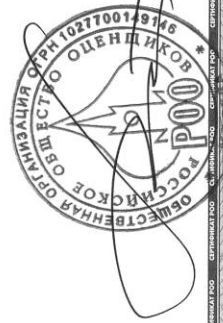
ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ ОБЩЕСТВА И ЕМУ
ПРИСВОЕНО КВАЛИФИКАЦИОННОЕ ЗВАНИЕ:

Действительный Член Российского Общества Оценщиков

Данный Сертификат является собственностью
Общества и должен быть возвращен в случае
прекращения членства

Сертификат № 06Р-06516
Выдан: 08 июня 2007 г.
Дата вступления в РОО: 08 июня 2007 г.

Президент РОО
С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sr000.ru; http://www.sr000.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бурдюгова Вячеслава Владимировича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бурдюгов Вячеслав Владимирович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков за регистрационным № 000564

«07» августа 2007г.

Дата выдачи «02» июля 2014г.

Президент саморегулируемой организации оценщиков

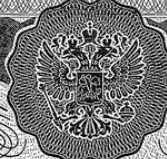


С.А. Табакова

ИКП 000394-02			
 <p> Страховщик: Открытое акционерное общество Страховая компания "Альянс", 115184, Москва, Озерковская набережная, д. 30, Тел. (495) 232-3333, факс (495) 232-0014, www.allianz.ru Банковские реквизиты: р/с 40701810660060000003 в ОАО Банк ВТБ г. Москвы, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187, ИНН 7702073683, ОКОНХ 96220, ОКПО 13226852 Лицензия Банка России СИ № 0290 от 10 ноября 2014г. </p>			
ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № ОК10-140374337/2 от 03.12.2014 г			
Настоящий Полис не является договором страхования и удостоверяет факт заключения дополнительного соглашения №1 от 03.12.2014 г. (далее – Дополнительное соглашение) к договору страхования №ОК10-140374337 от 09.04.2014 г. (далее – Договор страхования) со Страховщиком на условиях, содержащихся в Правилах страхования ответственности оценщиков от 02.12.13 №366 (далее – Правила страхования), а также в тексте Дополнительного соглашения и Договора страхования.			
Страхователь (юридическое лицо): Наименование организации: ООО «Центр корпоративных решений»			
Адрес юридический/фактический: 119049, г.Москва, пер. 1-й Люсиновский, д.3Б		ИНН юридического лица: 9705008380	
Телефоны:		факс:	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Страхователь) или оценщика (Лицо, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или за причинение вреда имуществу граждан, юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации			
Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований законодательства Российской Федерации, регулирующего оценочную деятельность, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.			
Валюта страхования: <input checked="" type="checkbox"/> рубли <input type="checkbox"/> доллары США <input type="checkbox"/> Евро <input type="checkbox"/> другая _____ Курс валюты _____			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности Страховщика (Цифрами и прописью)	Франшиза (безусловная)	
100 000 000 (Сто миллионов)	40 000 000 (Сорок миллионов)	1%	
Страховая премия (Цифрами и прописью)			
37 000 (Тридцать семь тысяч)			
Срок действия договора страхования: с 15.04.2014 г по 14.04.2015 г			
Особые условия: Настоящий полис является неотъемлемой частью дополнительного соглашения №1 от 03.12.2014 г. к договору страхования №ОК10-140374337 от 09.04.2014 г.			
От имени Страховщика			
			
По доверенности от 02.06.2014 г. № 983			
Представитель Альянс Грибов А.С. контактный телефон (495) 956-21-05 доб.2930 e-mail Aleksandr.Gribov@allianz.ru			
Контактная информация при наступлении страхового случая: тел.: (495) 232-33-33; факс: (495) 232-00-14; e-mail: info@allianz.ru			

Приложение 2. Копии документов, относящихся к объектам оценки

г. Москва, ш. Дмитровское, д. 88, корп. 2



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АВ № 636650 , дата выдачи 01.02.2006;
 серия 77-АЖ № 890334 , дата выдачи 24.12.2008;
 серия 77-АН № 428027 , дата выдачи 05.09.2011

Дата выдачи: **06 НОЯ 2012**

Документы-основания: • СВИДЕТЕЛЬСТВО о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы серия Б № 009613 от 10.06.1998г., выданное Комитетом по управлению имуществом Москвы

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ", ИНН: 7703014137, ОГРН: 1027739010661, дата гос.регистрации: 05.06.1995, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2 897,4 кв.м, Произведена перепланировка, не согласованная в установленном порядке, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, ш. Дмитровское, д.88, корп.2

Кадастровый (или условный) номер: 77-77-11/267/2005-085

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
 о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" февраля 2006 года сделана запись регистрации № 77-77-11/267/2005-085


Регистратор

Корогаев А. А.

М.П.



77-АО 334264



II. Экспликация земельного участка

Дата записи	наименование проезда	площадь земельного участка		застроенная, м ²	в том числе				незастроенная, м ²	в том числе			
					под арками			тротуары, дорожки, отмостки		в том числе			
		по документам	фактическая		всего, м ²	из них заасфальт.	открытые склоны, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.			всего, м ²	асфальт, м ²	прочие покр., м ²	грунт, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
13.01.09	Дмитровское ш.		9 757	939	-	-	34	8818	344	344	-	-	
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	
			0	-	-	-	-	0	0	-	-	-	

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

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади									2 - метровая полоса	
			тротуары	в том числе				прозрачная часть	в том числе				
				асфальт. покр.	прочие покр. бет.	зеленые насажд.	прозрачная часть		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.	
								восстан.	действ.	восстан.	действ.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
13.01.09	Дет. Сад. 88 кор.2	3	Блок	939,4							
	Всего:			939							

числе														Подпись вносящего текущие изменения		
в том числе																
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения						пруды, бассейны, фонтаны и др. водн. поверхности, м ²	Прочие территории, м ²			
всего, м ²	в том числе			детские, м ²	спортивные, м ²	всего, м ²	в том числе									
	Асфальт, м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²				плод. дер., м ²	огор. м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газон с декорат. дер. и кустами, м ²	чистый газон, м ²	цветни ки, м ²				
14	15	16	17	18	19	20	21	22					23	24	25	26
868	868	-	-	-	-	7606	-	-	-	7606	-	-	-	-	-	Репич
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
0	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

№№ стр. или литеры по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оценяем. объекта в % %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.		
						Фундаменты	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Пробемы	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		

(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
 Тех. Репич Д.Р.
 (должность) (подпись)
 « 15 » 01 2009 г.

Проверил бригадир
 (подпись)
 « 15 » 01 2009 г.

Начальник бюро
 (подпись)
 « ____ » ____ 20 ____ 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 капремонте						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	замопнения	Проезды асфальтир.	кв.м										
2		Тротуары асфальтир.	кв.м										
3		Прочие покрытия	кв.м										
4		Без покрытия	кв.м										
5	отраждения	Кирпичные	п/м										
6		Бетонные	п/м										
7		Деревянные	п/м										
8		Металлические	п/м										
9		Прочие	п/м										



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(МосгорБТИ)

ОАО "МОСИНЖСТРОЙ"

Северное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 127474, г. Москва, Бескудниковский бульвар, д. 9а
Тел.: (495) 488-50-51

№ _____

на № 83.92.004614 от 10 октября 2008г

По данным технического учёта на дату последнего обследования

05.10.2004г площадь:

- помещения _____
- расположенные _____
- здания _____

по адресу: Дмитровское шоссе, д.88, кор.2

составляет 2897,4 кв.м.

По данным технического учета по состоянию на 24.06.2002

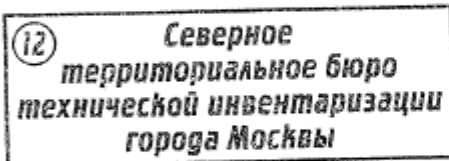
площадь данного объекта составляла 2186,3 кв.м.

Изменение площади произошло в результате :

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

учета в общей площади здания ранее не учитываемой площади

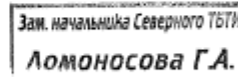
техподполья.



Начальник Северного ТБТИ

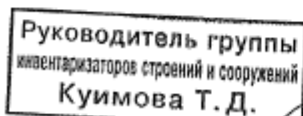
10.11.2008г

исполнитель:



Кудряшова В.В.

Приманина О.В.



Куимова Т.Д.



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(МосгорБТИ)

ОАО "МОСИНЖСТРОЙ"

Северное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 127474, г. Москва, Бескудниковский бульвар, д. 9а
Тел.: (495) 488-50-51

№ _____

на № 83.92.004614 от 10 октября 2008г

По данным технического учёта на дату последнего обследования

05.10.2004г площадь:

- помещения _____
- расположенные _____
- здания _____

по адресу: Дмитровское шоссе, д.88, кор.2

составляет 2897,4 кв.м.

По данным технического учета по состоянию на 24.06.2002

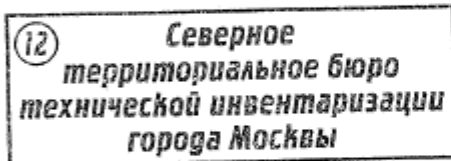
площадь данного объекта составляла 2186,3 кв.м.

Изменение площади произошло в результате :

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

учета в общей площади здания ранее не учитываемой площади

техподполья.



Начальник Северного ТБТИ

10.11.2008г

исполнитель:

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

Кудряшова В.В.

Приманина О.В.

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Куимова Т.Д.



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(МосгорБТИ)

ОАО "МОСИНЖСТРОЙ"

Северное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 127474, г. Москва, Бескудниковский бульвар, д. 9а
Тел.: (495) 488-50-51

№ _____
на № 83.92.004614 от 10 октября 2008г

По данным технического учёта на дату последнего обследования

05.10.2004г площадь:

- помещения _____
- расположенные _____
- здания _____

по адресу: Дмитровское шоссе, д.88, кор.2

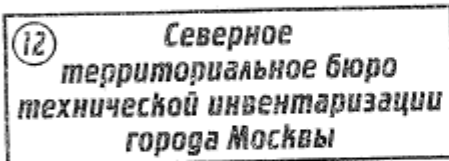
составляет 2897,4 кв.м.

По данным технического учета по состоянию на 24.06.2002

площадь данного объекта составляла 2186,3 кв.м.

Изменение площади произошло в результате :

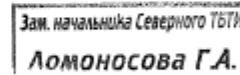
- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)
- учета в общей площади здания ранее не учитываемой площади
- техподполья.



Начальник Северного ТБТИ

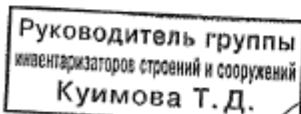
10.11.2008г

исполнитель:



Кудряшова В.В.

Приманина О.В.



Куимова Т.Д.



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(МосгорБТИ)

ОАО "МОСИНЖСТРОЙ"

Северное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 127474, г. Москва, Бескудниковский бульвар, д. 9а
Тел.: (495) 488-50-51

№ _____

на № 83.92.004614 от 10 октября 2008г

По данным технического учёта на дату последнего обследования

05.10.2004г площадь:

- помещения _____
- расположенные _____
- здания _____

по адресу: Дмитровское шоссе, д.88, кор.2

составляет 2897,4 кв.м.

По данным технического учета по состоянию на 24.06.2002

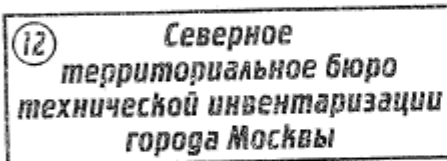
площадь данного объекта составляла 2186,3 кв.м.

Изменение площади произошло в результате :

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)

учета в общей площади здания ранее не учитываемой площади

техподполья.



Начальник Северного ТБТИ

10.11.2008г

исполнитель:

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

Кудряшова В.В.

Приманина О.В.

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Куимова Т.Д.



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(МосгорБТИ)

ОАО "МОСИНЖСТРОЙ"

Северное территориальное бюро
технической инвентаризации
Россия, 127474, г. Москва, Бескудниковский бульвар, д. 9а
Тел.: (495) 488-50-51

№ _____
на № 83.92.004614 от 10 октября 2008г

По данным технического учёта на дату последнего обследования

05.10.2004г площадь:

- помещения _____
- расположенные _____
- здания _____

по адресу: Дмитровское шоссе, д.88, кор.2

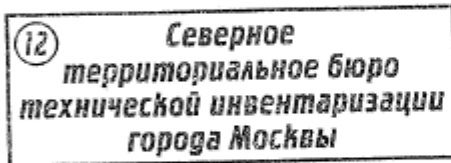
составляет 2897,4 кв.м.

По данным технического учета по состоянию на 24.06.2002

площадь данного объекта составляла 2186,3 кв.м.

Изменение площади произошло в результате :

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации (разрешение на произведенную перепланировку в ТБТИ не предъявлено)
- учета в общей площади здания ранее не учитываемой площади
- техподполья.



Начальник Северного ТБТИ

10.11.2008г

исполнитель:

Зам. начальника Северного ТБТИ
Ломоносова Г.А.

Кудряшова В.В.

Приманина О.В.

Руководитель группы
инвентаризаторов строений и сооружений
Куимова Т.Д.

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов



[Handwritten signature]

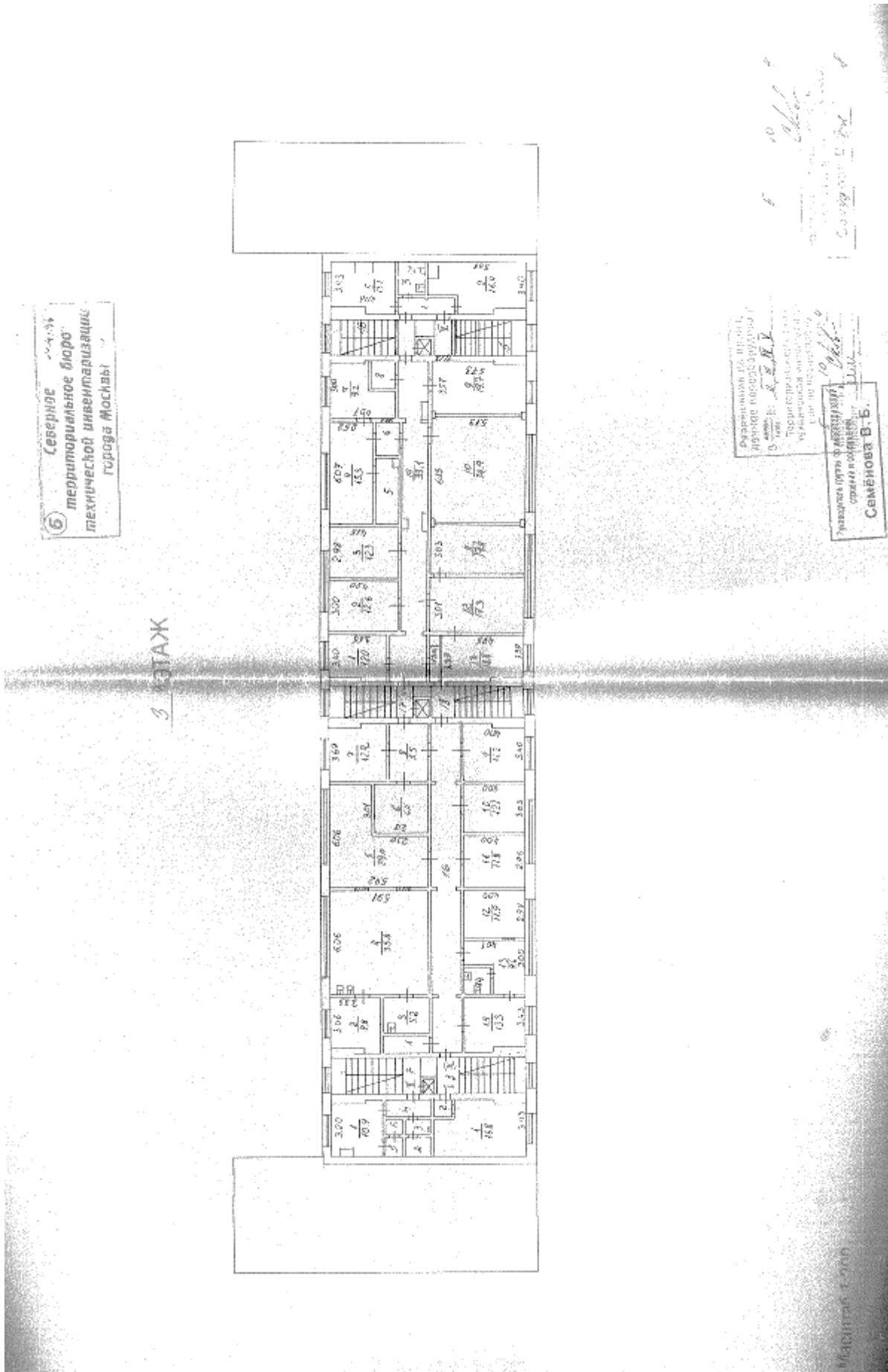
Зам. начальника
Северного ТБТИ
Киозун О.А.

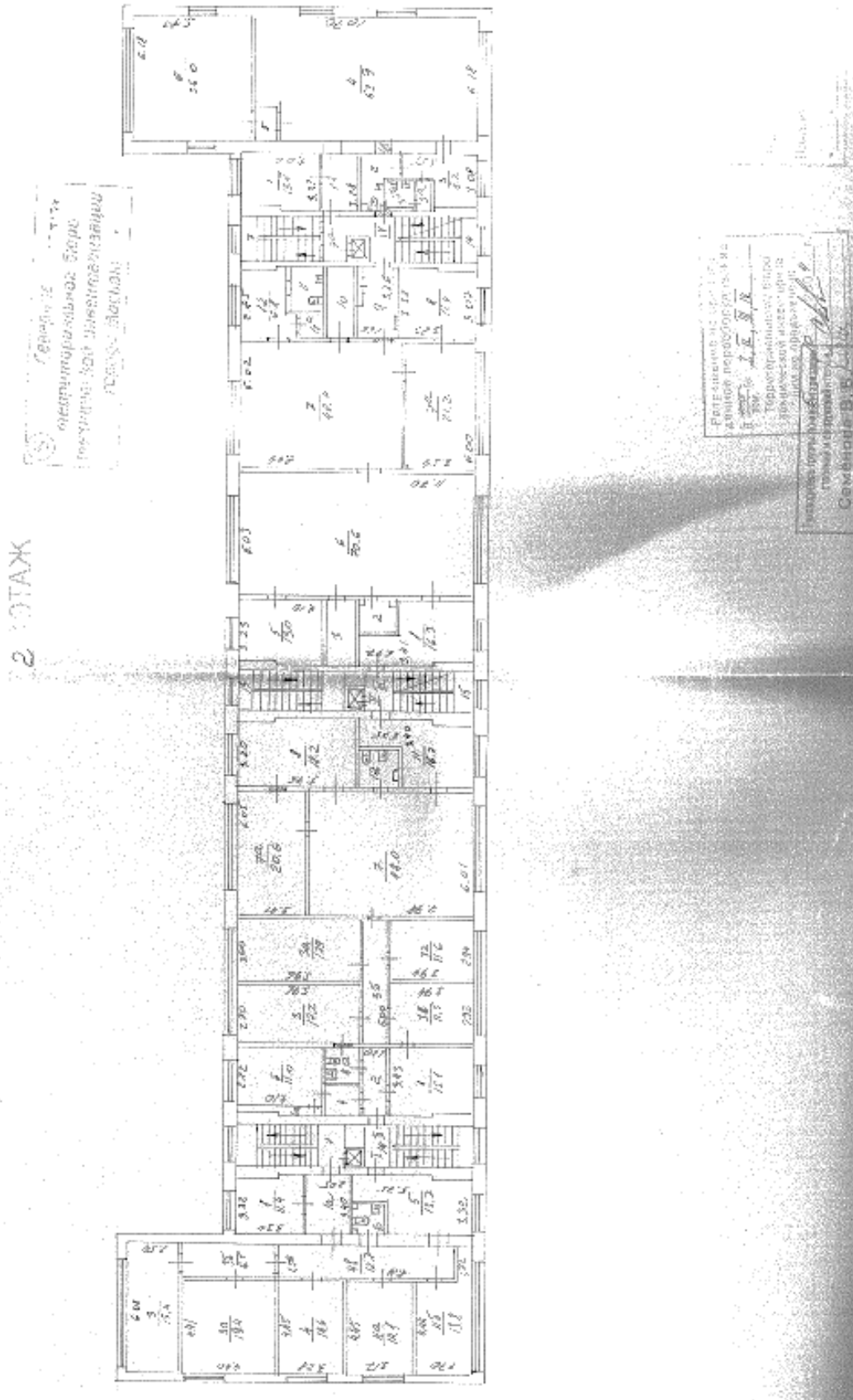
Руководитель группы
адресно-кадастрового учета
Юрасов К. С.

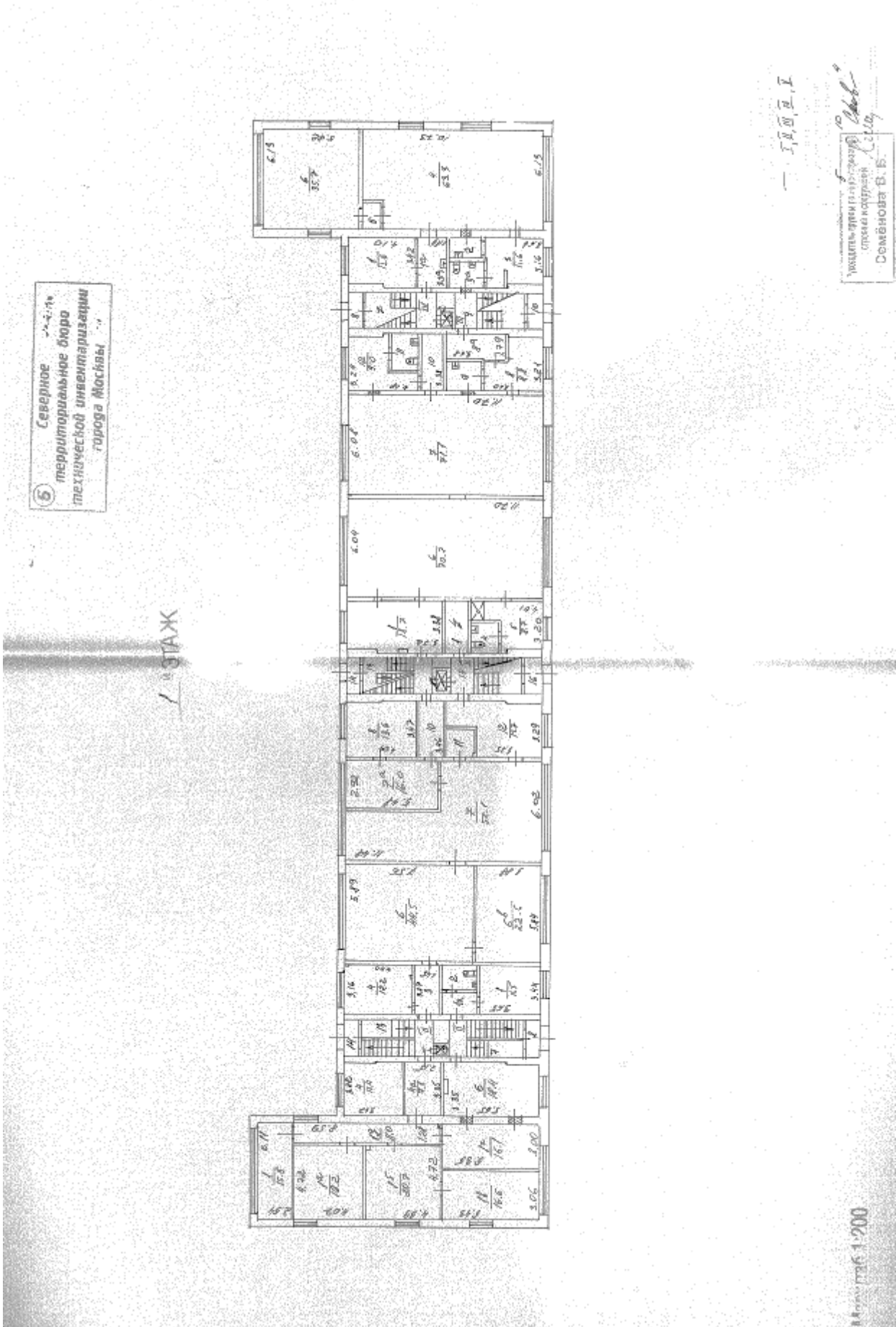
[Handwritten signature]

Инженер ЦАП
Северного ТБТИ
Кузнецова А.П.

[Handwritten signature]







г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 19. СЕН 2011

Документы-основания: • Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы Серия Б N 007724 от 01.04.98г.

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ", ИНН: 7703014137, ОГРН: 1027739010661, дата гос.регистрации: 05.06.1995, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: здание/назначение: нежилое, 3 - этажный, общая площадь 2212,2 кв. м., адрес объекта: г.Москва, ул.Бронная Малая, д.15Б

Кадастровый (или условный) номер: 27132

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "12" октября 2001 года сделана запись регистрации № 77-01/30-185/2001-10886

Регистратор

Пантелеева Н. А.

М.П.



77-АН 471760



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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Центральное БТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 225/6 Литер -
по состоянию на 18.02.2008 г.

Информация по зданию (строению) нежилое

Кадастровый номер	-		
Предшущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	02100904		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Малая Бронная ул.	
Дом	15Б	Корп.	-
Строение		-	
Функциональное назначение	нежилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	2212,2	Количество квартир	-
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	-	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	-	Год постройки	1969
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3 кроме того мансарда
вент. камер	-	Подземных этажей	-
других помещений	-	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	565,5
Площадь застройки (кв.м.)	848	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	2212,2 -



02 10 10 0143166

Описание объекта права: здания (строения)

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "МОСИНЖСТРОЙ"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	2212,2	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	2212,2
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
12.04.2005г. N 1009662.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

10.02.2011

Исполнитель

Савинова С.А.

10.02.2011



Форма 5

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	10.02.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		225/6			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Центральный	Квартал № 225		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Малая Бронная ул.			
Дом	15Б	Корпус	-	Строение	-
Помещ.№	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	42	на	1994	Год постройки	1969
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	нежилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-		-		
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	h=3,50				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы 12.04.2005г. № 1009662.

Бюро технической инвентаризации Центральное ТБТИ

Начальник ТБТИ

Н.И. Курочкина

"10" февраля 2011 г.

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москвы



Исполнитель Савинова С.А.

13 10 300119



02 10 10 0143168

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 11.02.2011

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 225/6 (02100904)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование учреждение

1.2. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Центральный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Пресненский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Малая Бронная
Номер дома	15Б	
Номер корпуса	-	
Номер строения	-	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 2212,2 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность: _____

количество этажей 3, кроме того мансарда

количество подземных этажей: -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1969

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого
расположен объект недвижимого имущества 77:01:0001068:0002

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

1.9. Примечание: год обследования - 1994

Кадастровый номер участка внесен по выписке от 13.12.10г. N77/501/10-115466

1.10. ГУП МосгорБТИ (Центральное БТИ)

(наименование органа или организации)

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

Начальник Центрального БТИ



(подпись)

Н.И. Кирочкина
(инициалы, фамилия)

Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального БТИ г. Москвы



02 10 10 0140129

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Лист N 2 , всего листов 2

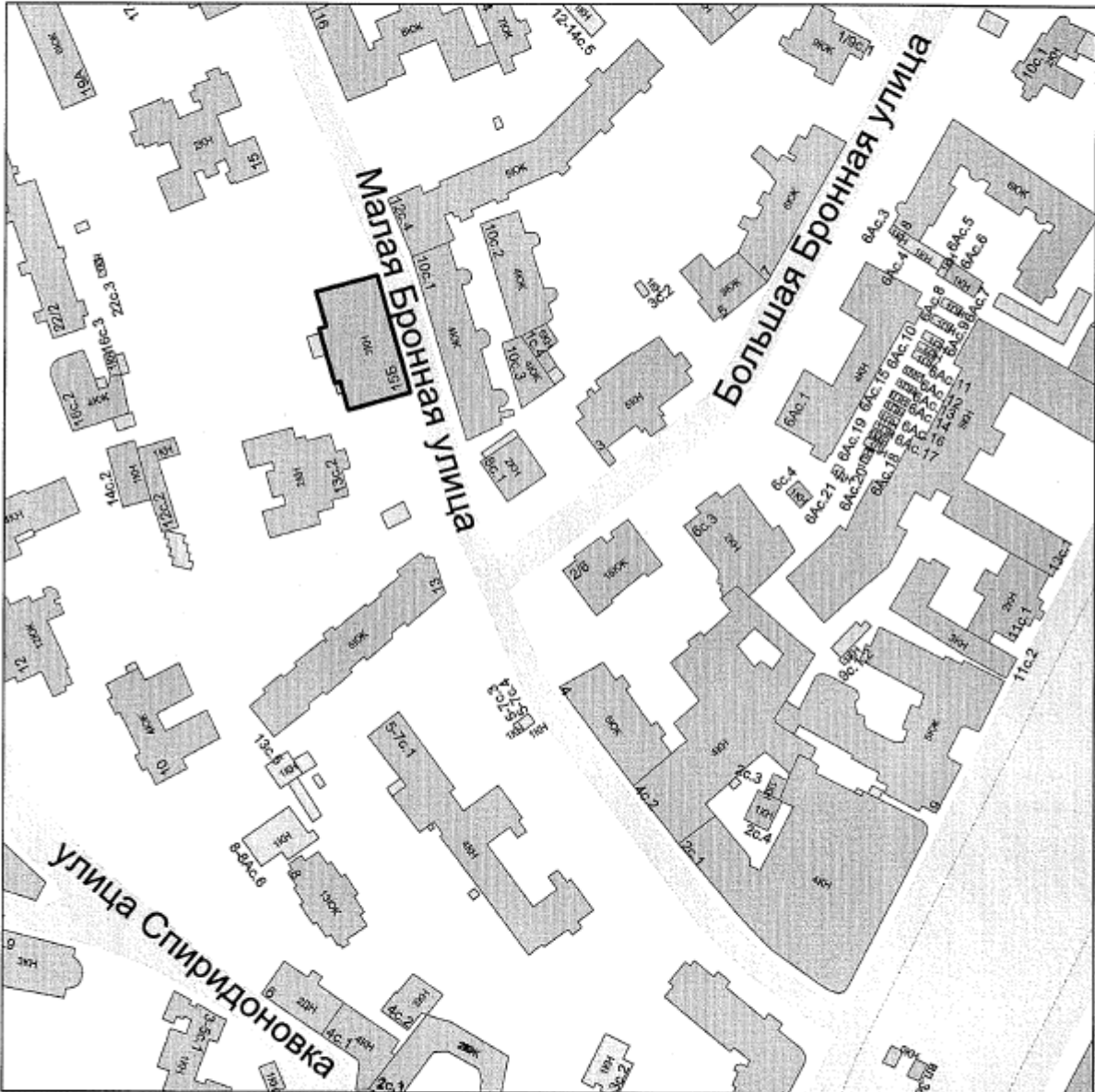
Кадастровый номер: _____

Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер): _____

225/6 (02100904)

2. Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1 : 2 000

Начальник Центрального ТБТИ



(подпись)

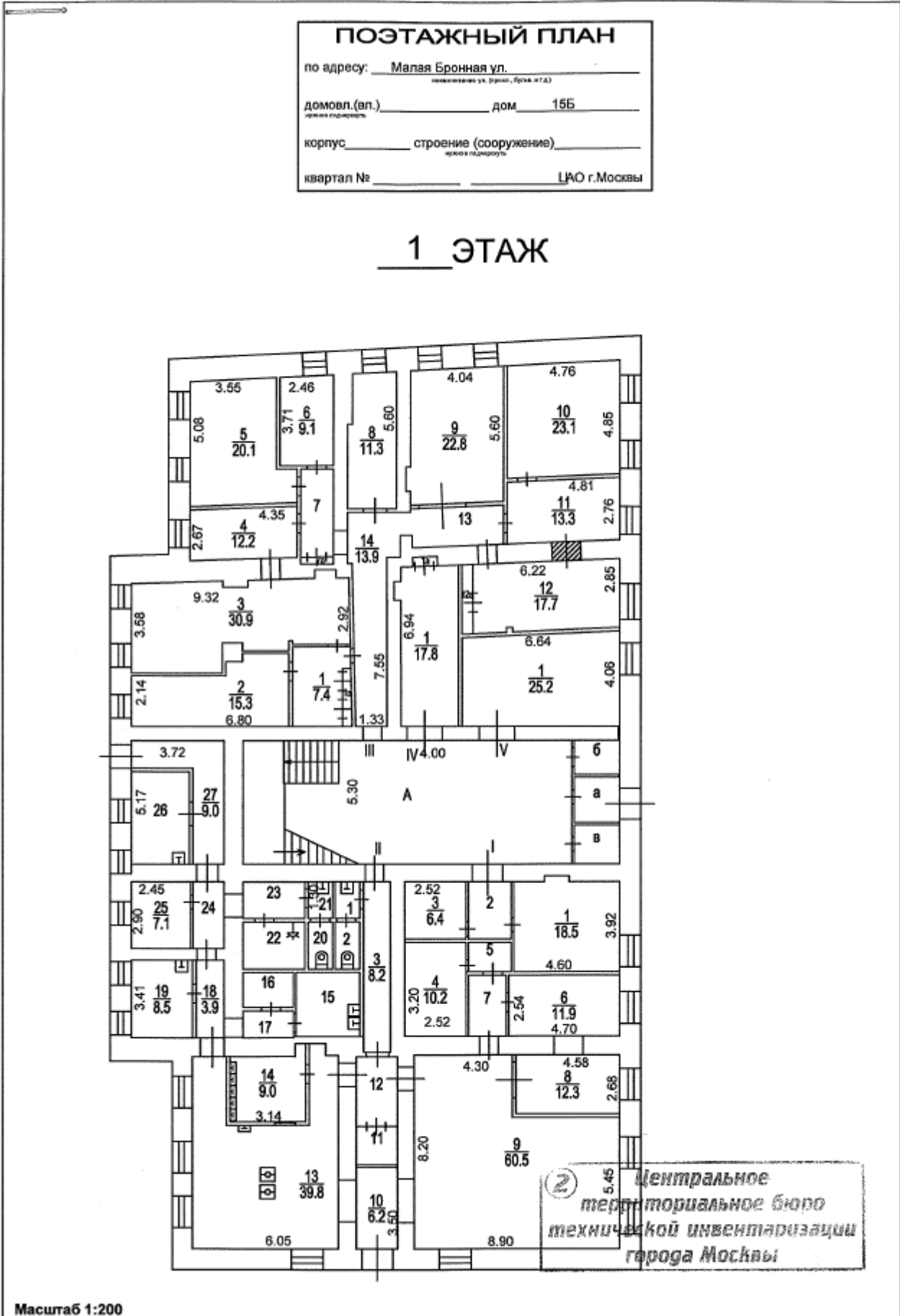
Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ТБТИ г. Москва
(инициалы, фамилия)

Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов



Субботина
Елена Алексеевна
Зам. начальника
Центрального ГБТИ г. Москвы

техник АКУ
Орлов С. М. Орлов





ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

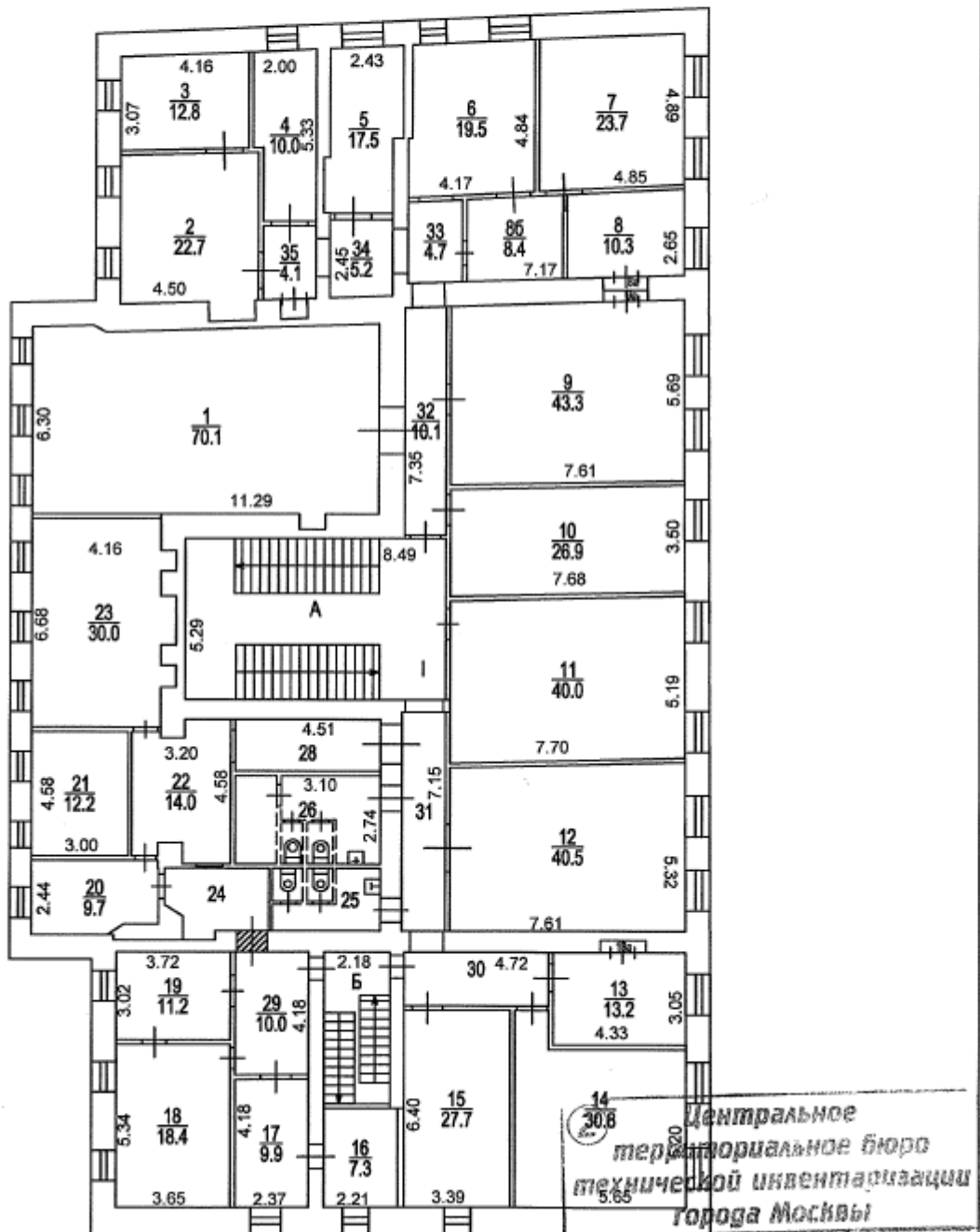
по адресу: Малая Бронная ул.
колхозная р/л, Орехов., Бульв. в/д

домовл. (вл.) _____ дом 155
площадь подержанная

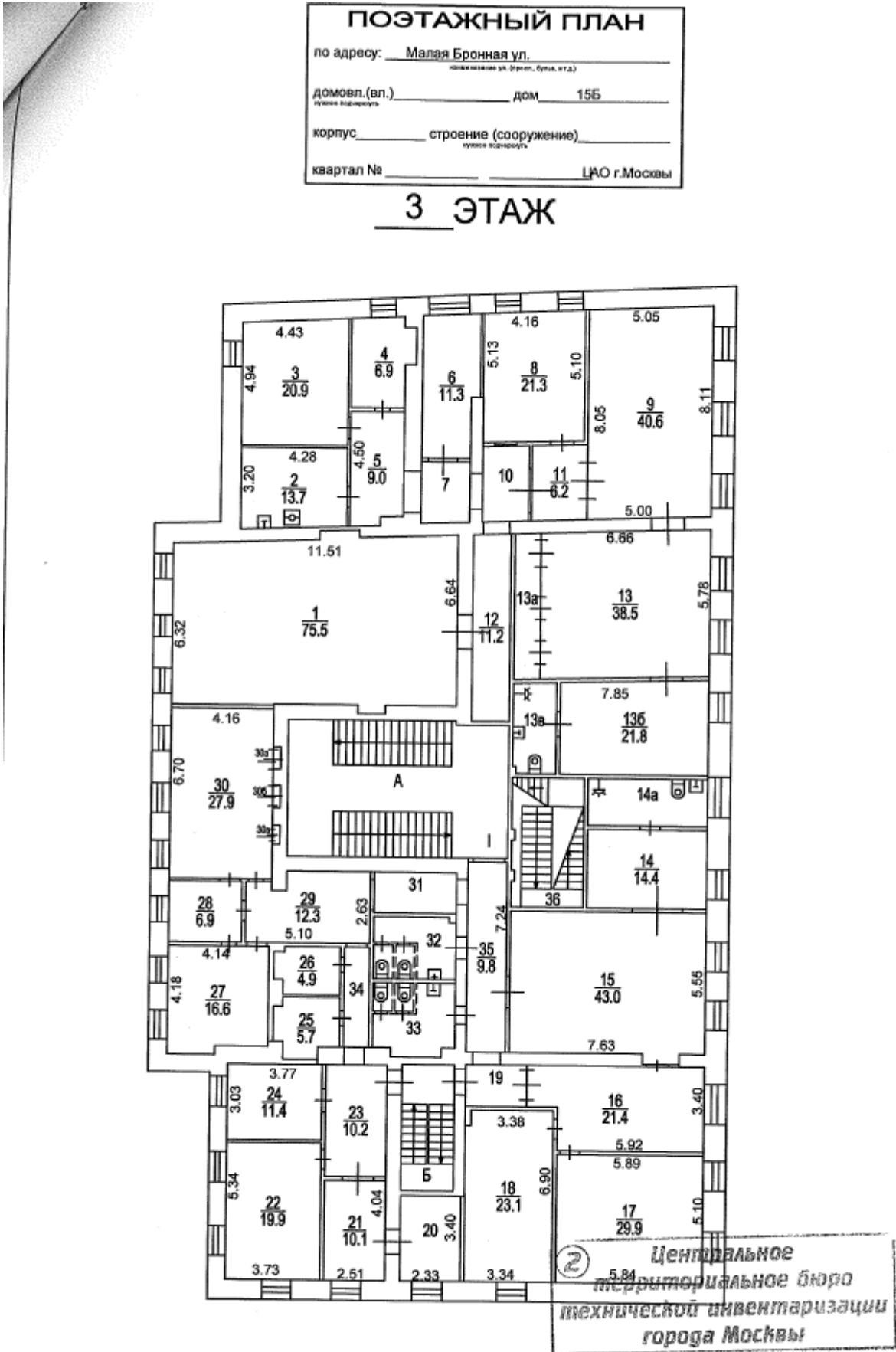
корпус _____ строение (сооружение) _____
площадь подержанная

квартал № _____ ЦАО г.Москвы

2 ЭТАЖ



Масштаб 1:200



Масштаб 1:200

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

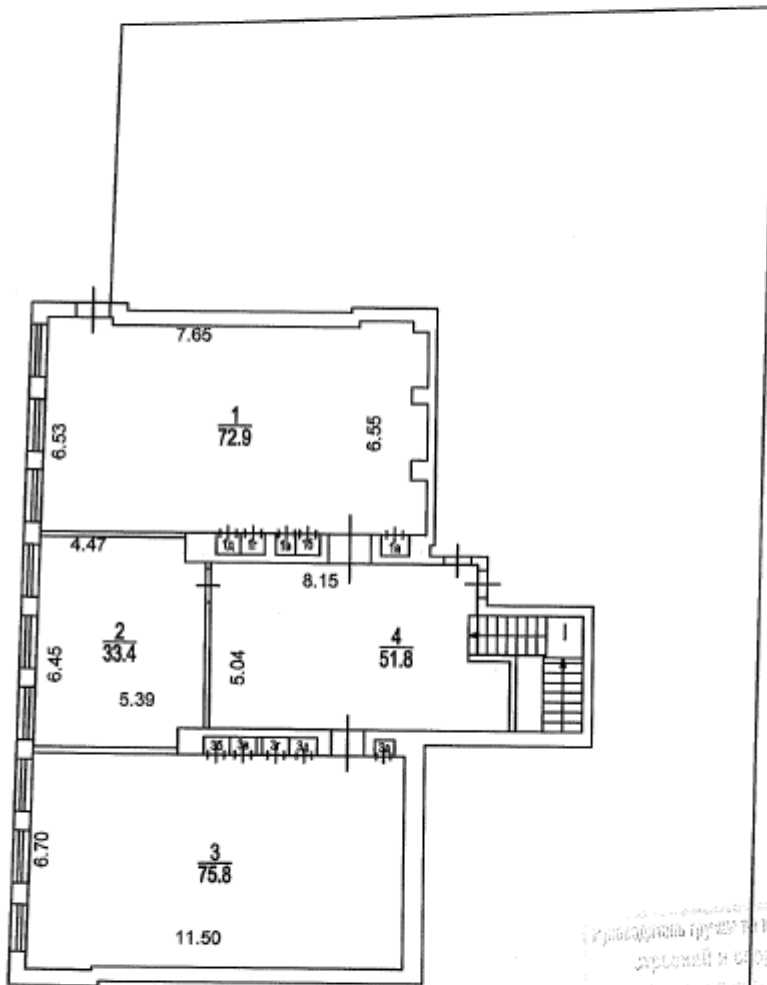
по адресу: Малая Бронная ул.
в Московской ул. (проект, бр/ва, в т.д.)

домовл. (вл.) _____ дом 15Б
через подполье

корпус _____ строение (сооружение) _____
через подполье

квартал № _____ ЦАО г.Москвы

Мансарда



Удобрительный проект технической инвентаризации
зданий и сооружений

Зак. № 1310300-119

② **Центральное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на
" 12 " 02 1998 г.
П/план снял Милешина Е.Е.
Проверил Фалеева Н.А.
" 09 " 02 2011 г.

Малая Бронная, вл. 15 Б, стр. 3



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-01-002915

22 августа 1995 г.

ТОР3 ЦАО	
Зарегистрировано:	
Дополнительное соглашение	
№ <u>2</u>	ДОГОВОР
от « <u>06</u> » <u>10</u> 199 <u>8</u> г.	
Инициатор: И. Д. ЗЕМЕЛЬ В Г. МОСКВЕ	

№ М-01-002915

"22" августа 1995 г.

Правительство Москвы, именуемое в дальнейшем "Арендодатель", в лице председателя Московского земельного комитета Асцатурова Виктора Николаевича, с одной стороны, и Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ" в лице Генерального директора Свицкого Семена Исаевича, именуемое в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, на основании распоряжения префекта Центрального административного округа от 15.02.95 г. N 167-р МКЗ "Об установлении права пользования земельным участком Государственному (муниципальному) предприятию "МОСИНЖСТРОЙ" во вл. 15-Б, стр. 3 по ул. Малой Бронной" (*) заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛЬ АРЕНДЫ

1.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в долгосрочное пользование на условиях аренды земельный участок площадью 1327 (одна тысяча триста двадцать семь) кв. м во вл. 15-Б, стр. 3 по ул. Малой Бронной, именуемый в дальнейшем "Участок".

Ландшафтные (качественные) характеристики участка:

- рельеф участка спокойный.
- На участке имеются:
 - трехэтажное капитальное здание;
 - зеленые насаждения.

1.2. Границы Участка закреплены в природе и обозначены на прилагаемом к Договору плане земельного участка поворотными точками.

1.3. Участок предоставляется Открытому акционерному обществу "МОСИНЖСТРОЙ" для эксплуатации существующего административного здания.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным и именуется в дальнейшем "Разрешенным использованием".

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

Участок расположен в зоне градостроительного регулирования застройки особого режима. Арендатор обязуется использовать Участок в режиме, устанавливаемом законодательством РФ и соответствующими городскими нормативными актами.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ.

2.1. Настоящий Договор заключается на 25 (двадцать пять) лет.

2.2. Расчет арендной платы приведен в приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 25 числа последнего месяца квартала.

2.4. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку за каждый день просрочки в размере 0,7% от суммы платежей за истекший расчетный период.

(*) - На момент оформления настоящего Договора Арендатор именуется "Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ".

- 2 -

2.5. Платежи по настоящему Договору вносятся Арендатором на счет, указанный в приложении 1 к настоящему Договору.

2.6. Размеры арендной платы могут изменяться по соглашению Сторон в сроки, предусмотренные Договором, но не чаще одного раза в течение года. Они могут быть пересмотрены досрочно по требованию одной из сторон в случаях изменения базовых ставок земельных платежей и в других случаях, предусмотренных соответствующими законодательными и нормативными актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

3.1. Арендодатель имеет право:

-- Досрочно расторгнуть настоящий Договор в случае нарушения Арендатором условий Договора, в т.ч. систематического невнесения в установленные сроки арендной платы, нарушения "Разрешенного использования", прекращения деятельности Открытого акционерного общества "МОСИНЖСТРОЙ".

-- Вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае внесения таковых в действующее законодательство или городские нормативные акты.

-- Осуществлять контроль за использованием и охраной земель, предоставляемых в аренду.

-- Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий настоящего Договора и земельного законодательства РФ.

3.2. Арендодатель обязан:

-- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

-- Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и земельному законодательству РФ.

-- Не издавать специальных актов, затрагивающих (ущемляющих, ограничивающих) права Арендатора.

-- В случаях, связанных с необходимостью изъятия земельного участка для государственных нужд, предоставить Арендатору равноценный земельный участок в другом (согласованном с Арендатором) месте и осуществить строительство или предоставление здания взамен изымаемого и возмещение в полном объеме всех других убытков, включая упущенную выгоду.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

4.1. Арендатор имеет право:

-- Использовать Участок в соответствии с целью и условиями его предоставления.

-- На продление настоящего Договора на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, переданному Арендодателю не позднее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней до истечения срока Договора.

-- Расторгнуть настоящий Договор, направив не менее чем за 60 (шестьдесят) календарных дней предварительное уведомление об этом Арендодателю (в этом случае Арендатор обязан выплатить арендную плату до конца текущего расчетного года).

4.2. Арендатор обязан:

-- Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

-- Своевременно в соответствии с настоящим Договором вносить арендную плату.

-- Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой территории, а также к загрязнению территории города.

-- Обеспечивать Арендодателю, органам государственного контроля за использованием и охраной земель свободный доступ на Участок.

- 3 -

-- Выполнять в соответствии с требованиями соответствующих служб условия эксплуатации городских подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и т.п., и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

-- В случае вхождения в состав организации иностранного участника, прекращения деятельности организации в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

-- Не нарушать права других землепользователей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА.

Под особыми обстоятельствами понимаются обстоятельства непреодолимой силы, такие как пожар, наводнение, гражданские беспорядки, военные действия и т.д., препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по настоящему Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств.

Об этих обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно известить другую. Сообщение должно быть подтверждено документом, выданным уполномоченным на то государственным органом. При продолжительности особых обстоятельств свыше 6 (шести) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением действия настоящего Договора.

7. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ.

Земельные споры, возникающие при реализации настоящего Договора, разрешаются Комиссией, состоящей из равного количества представителей от каждой из Сторон в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего заявления одной из Сторон.

При невозможности достижения согласия в Комиссии заинтересованная Сторона обращается с иском в Арбитражный суд г. Москвы.

8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ.

Изменения, дополнения и поправки к условиям настоящего Договора аренды будут действительны только тогда, когда они сделаны в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями договаривающихся Сторон.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.

Арендатор подтверждает Арендодателю, что на день подписания Договора у Арендатора отсутствовали ответственность или обязательства какого-либо рода, которые могли послужить причиной для расторжения Договора и, что он имеет право заключить Договор без каких-либо иных разрешений.

Каждая из Сторон подтверждает, что она получила все необходимые разрешения для вступления в настоящий Договор аренды, и что лица, подписавшие его, уполномочены на это.

Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Московском земельном комитете.

Настоящий Договор аренды составлен на четырех листах и подписан в двух экземплярах.

Приложения к договору:

1. Расчетные земельные платежи.

2. План границ земельного участка.

Договор прошнурован и зарегистрирован Московским земельным комитетом.

Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды земли г.Москвы

"22" августа 1995г.

N М-01-002915

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

ЗА АРЕНДОДАТЕЛЯ

Московский земельный комитет

113054 Москва, ул.Бахрушина, дом 20

Расчетный счет N 033345757 в Октябрьском филиале АБ "Инкомбанк"

МФО 998736 код уч. 5С
Для иногородных расчетов:
Кор. счет 502161000 в РКЦ ГУ ЦБ РФ г. Москвы
МФО 201791

Телефон 235-10-21

Телефакс _____

Телекс и код _____

АРЕНДАТОР

Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ"

103104 Москва, ул. Малая Бронная, дом 15-Б

Расчетный счет N 900609801 в филиале "Строительный" МСЭБ к/с 2890411

МФО 201575, код Д-6

Валютный счет _____

Телефон 202-5648, 202-1648

Телефакс _____

Телекс и код _____

ПОДПИСИ СТОРОН

За Арендодателя
В.Н. Аскагуров

За Арендатора

С.И. Свирский



ПЛАН
ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
М 1 : 2000



КАТАЛОГ КООРДИНАТ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

ЧЕК	Р У М Б Ы		ГОРИЗОНТАЛЬНОЕ ПРОЛОЖЕНИЕ (М)	КООРДИНАТА X (М)	КООРДИНАТА Y (М)
	ГРАД	МИН			
2	ЮЗ	76 35.5	21.231	10416.549	6163.894
3	СЗ	63 50.1	12.163	10411.626	6143.241
4	СЗ	14 25.1	35.950	10416.989	6132.325
5	СВ	74 5.1	30.965	10451.808	6123.374
1	ЮВ	13 47.7	45.049	10460.298	6153.152

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА: 0.1327 га.

г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АБ № 357180 , дата выдачи 17.11.2003

Дата выдачи: 08 СЕН 2011

Документы-основания: • Свидетельство Комитета по управлению имуществом Москвы о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы от "02" июля 1998 г. Серия Б № 010143

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ", ИНН: 7703014137, ОГРН: 1027739010661, дата гос.регистрации: 05.06.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, 123104, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, общая площадь 476,4 кв. м, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение I - комнаты с 1 по 27; помещение II - комнаты с 1 по 12; помещение 1 - комнаты с 28 по 30, адрес объекта: г.Москва, ул.Гончарова, д.17А, корп.1

Кадастровый (или условный) номер: 28676

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" ноября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-910/2003-554



Регистратор Пупынин А.Н. (подпись)

77-АН 115188


КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

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

Здания (вид объекта недвижимого имущества)

"26" ноября 2013 г. № 77/501/13-591392	
Кадастровый номер:	77:02:0020004:1034
Номер кадастрового квартала:	77:02:0020004
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	127254 Москва, город Москва, р-н Бутырский, ул. Гончарова, д 17а, корп 1		
2	Основная характеристика:	площадь	4579.6	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Жилой дом		
4	Этажность:	5	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Кирпичные		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	1953		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	800577295.09		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	5724		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве		

инженер (полное наименование должности)	(подпись)	А. Е. Куликова (инициалы, фамилия)
--	-----------	---------------------------------------



КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

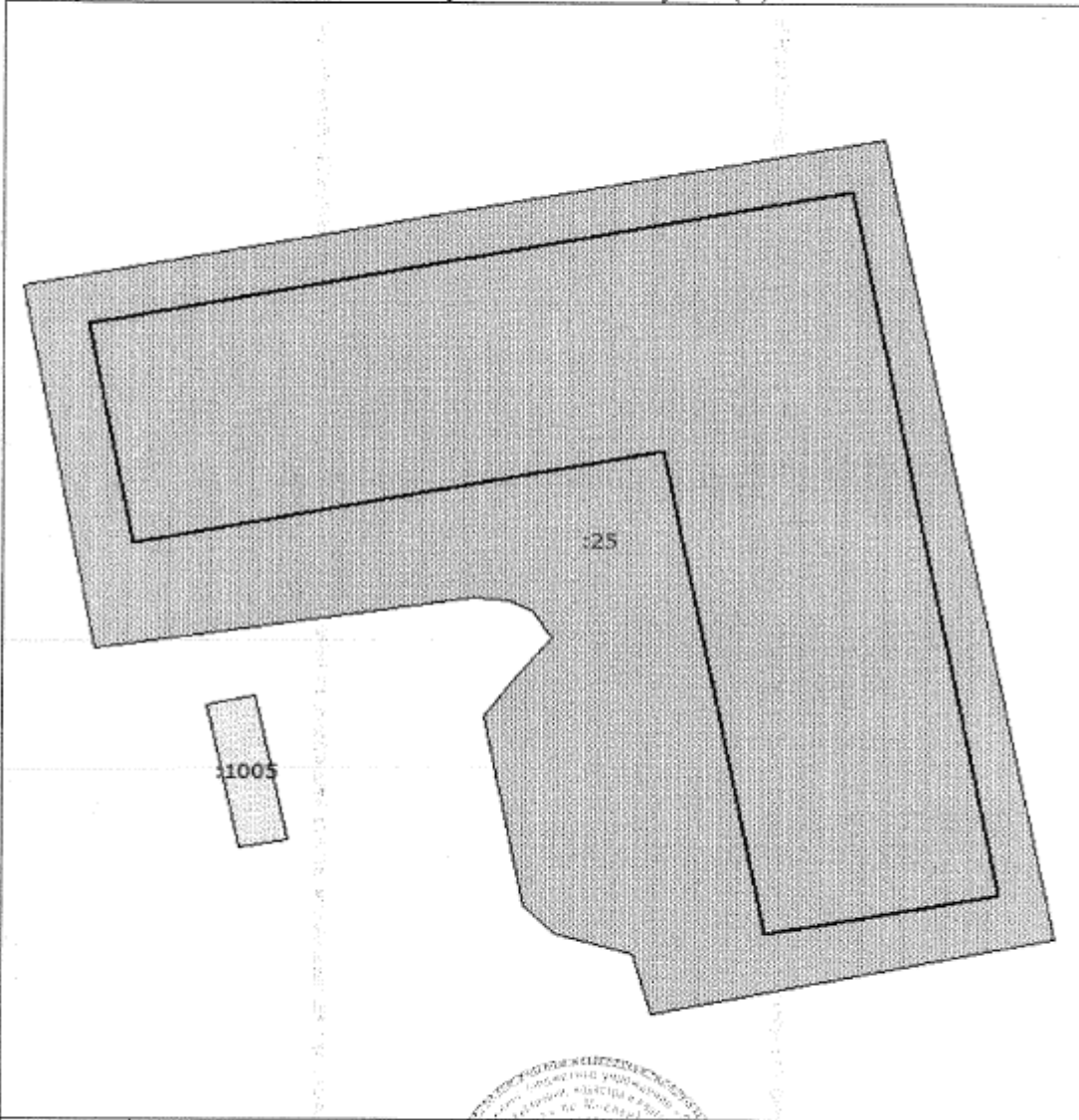
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Здания (вид объекта недвижимого имущества)	
---	--

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

"26" ноября 2013 г. № 77/501/13-591392	
Кадастровый номер:	77:02:0020004:1034

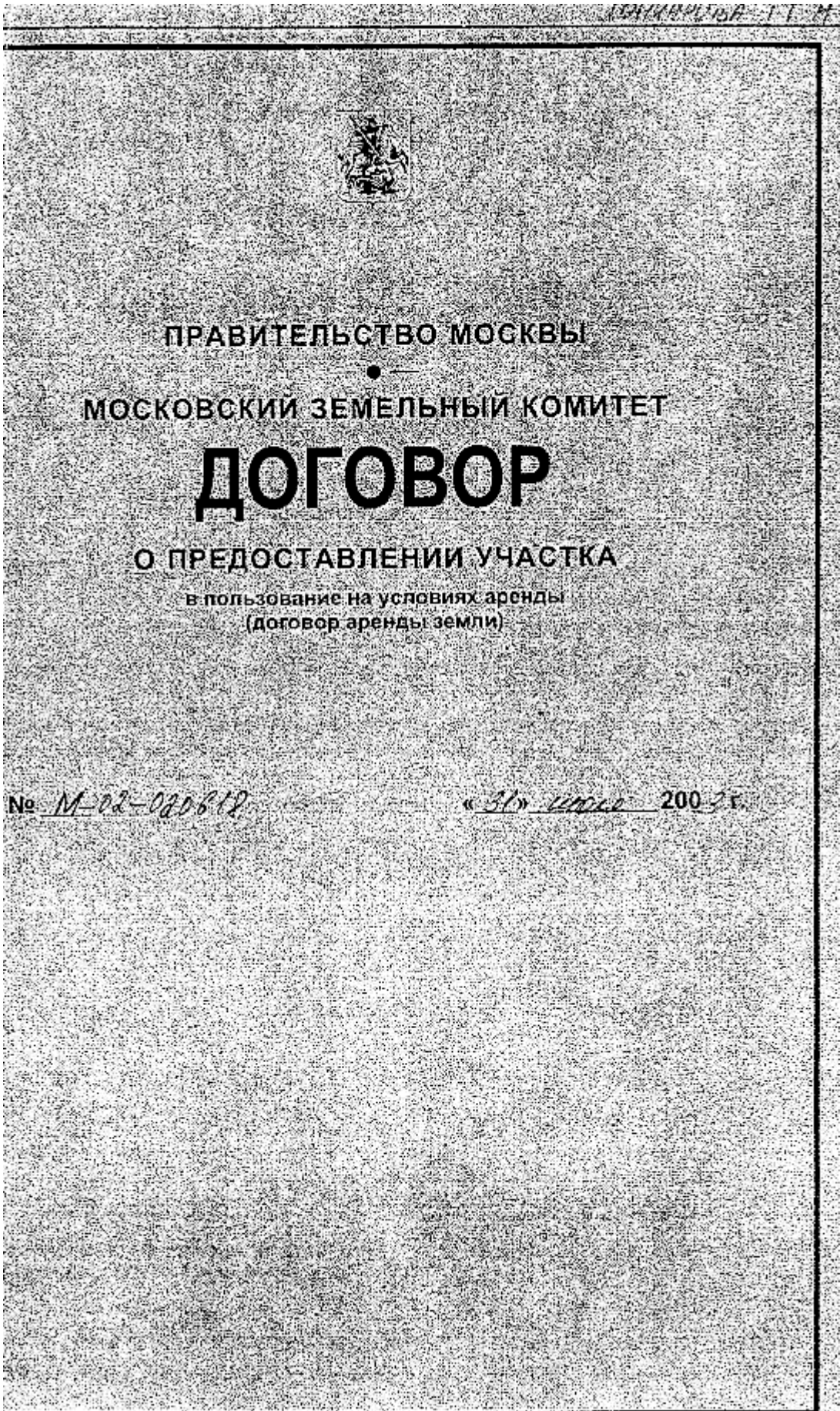
Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1: 400

инженер (полное наименование должности)	М.П. (подпись)	А. Е. Куликова (инициалы, фамилия)
--	-------------------	---------------------------------------





Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы
 Регистрационный округ № 01/65
 Произведена государственная регистрация сделки
 "15 Окт 2003" года
 № регистрации 77-01/08-530/2003-721
 Регистратор ВЕДЯШКИНА Т. А.
 Подпись [подпись] № 121

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

с множественностью лиц на стороне арендатора

№ М - 02 - 020618

(Номер договора)

31 07 2003

(Число) (Месяц) (Год)

770220004025

(Кадастровый №)

(Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

г. Москва

Московский земельный комитет (Москомзем), именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице Начальника Объединения регулирования землепользования Московского земельного комитета в Северо-Восточном админист-

2

ративном округе г.Москвы Маренова Игоря Борисовича, действующего на основании Положения о Москомземе и доверенности от 04.01.2003г. № 33-И-1/3-(22), от имени Правительства г. Москвы, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ"**, именуемое в дальнейшем «Арендатор» «А», в лице генерального директора Свирского Семена Исаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северо-Восточного административного округа от 27.03.2003 г. № 759 (МКЗ от 31.03.2003 г. Рег. № РД4-1728/3), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является неделимый земельный участок, общей площадью 2220 (две тысячи двести двадцать) кв.м, именуемый в дальнейшем «Участок», имеющий адресные ориентиры: г.Москва, улица Гончарова, вл. 17А, корп.1, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Арендатор «А» - для эксплуатации встроенных административно-хозяйственных помещений.

Размер земельного участка для Арендатора «А» - 219 (двести девятнадцать) кв.м. установлен для расчета арендной платы исходя из занимаемых площадей в здании в соответствии с зарегистрированным правом собственности.

1.2. Установленное в п. 1.1. целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоящего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п. 8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в Приложении № 1 к договору.

Арендатор выражает согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на стороне арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности и иных вещных и обязательственных права на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. План границ Участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка. План Участка (Приложение № 2) является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. На Участке имеется:

- пятиэтажное здание, в котором часть помещений первого этажа занимает Арендатор "А".

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком на **25 лет**.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

2.3. Государственная регистрация настоящего Договора удостоверяется специальной надписью (штампом) на Договоре.

2.4. Правоотношения по настоящему Договору, как в целом, так и в частности, между Арендодателем и Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к отношениям, возникшим до заключения Договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Москомземе.

Вступающие в Договор новые Арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону Арендатора, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

2.5. Действие настоящего Договора прекращается со следующего дня соответствующего месяца и числа последнего года срока, если иное не вытекает из правоотношений Сторон согласно законодательству.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1 Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2 Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Москомземе, и вносится Арендатором по-квартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца каждого квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в Договор аренды по письменной информации Арендодателя.

3.3 Размер ежегодной арендной платы, расчетный счет, на который она вносится, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору. Приложение № 1 является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.4 Размер ежегодной арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в каждом случае централизованного изменения (введения) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) полномочным (уполномоченным) органом государственной власти Российской Федерации и/или г. Москвы без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений и/или дополнений в настоящий Договор. При этом, в случае принятия таких актов исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании Договора и письменного уведомления Арендодателя об изменении (введении) ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы, в том числе коэффициентов индексации и/или уведомления с расчетом платежей либо с указанием коэффициентов, начиная с момента введения этих ставок, коэффициентов, в действие правовым актам и без внесения изменений, дополнений в настоящий Договор. Уведомление может быть сделано Арендодателем и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора. Первый арендный платеж по новым ставкам арендной платы производится Арендатором на ближайшую дату платежа, следующую после введения новых ставок арендной платы, включая, при необходимости, доплату за предыдущие периоды.

3.5 Установленные льготы по арендной плате и ставки арендной платы ниже средней по г. Москве не применяются в случае, когда Арендатор передает земельный Участок или расположенные на нем здания, строения, сооружения и помещения в аренду, субаренду или иное возмездное пользование другому юридическому лицу, при этом данная обязанность Арендатора уплачивать арендную плату без применения понижающих коэффициентов наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатор вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученное в установленном порядке.

4.2. Арендатор обязан за свой счет провести специальные геодезические работы в случае необходимости уточнения места прохождения границ и площади Участка. Сроки проведения работ по техническому заданию Москомзема определяются при заключении договора, соглашения к нему. Затраты Сторон по выполнению указанных работ пропорциональны доле в

праве собственности, иных вещей и обязательных правах на здание, строение, сооружение.

4.3. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) из Договора землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

5.1 Совершать с письменного согласия Арендодателя (Москомзема) сделки с правом аренды (долями в праве аренды Участка), земельным участком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает согласие на сделку Арендатору в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли в следующем порядке:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, сторон и условий сделки с правом аренды земли, земельным Участком;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки. Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на правоудостоверяющем документе по сделке.

5.2 С согласия Арендодателя и/или решения полномочного (уполномоченного) органа власти, в установленном порядке, сдавать арендуемый по настоящему Договору аренды земельный участок (часть Участка) в субаренду с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором; в срочное пользование до одного года - с государственной регистрацией таких договоров.

5.3 По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить Договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению Арендатора, направленному Арендодателю не позднее, чем за три месяца до 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 по возмещению 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 с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендатор обязан:

5.7 Использовать Участок в соответствии с целями и условиями его предоставления и надлежащим образом исполнять все условия настоящего Договора.

5.8 Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Москомзема представлять в Москомзем платежные документы об уплате арендной платы.

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

5.10 Получать согласие на сделки с правом аренды и/или земельным Участком, совершаемые на основании законодательства Российской Федерации и г. Москвы и с соблюдением правил настоящего Договора, и заключать в этих случаях дополнительные соглашения с Арендодателем.

5.11 После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации в Московский городской комитет по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 3-х дней.

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

5.13 Не осуществлять на Участке работы без разрешения соответствующих компетентных органов (архитектурно-градостроительных, пожарных, сани-

тарных, природоохранных и других органов), для проведения которых требуется соответствующее решение.

5.14 Не нарушать прав соседних землепользователей, не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях.

5.15 Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

5.16. Исполнять иные обязанности, предусмотренные законодательными актами Российской Федерации и г. Москвы.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

Арендодатель имеет право:

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

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или неиспользования Участка в течение 2 лет или иных сроков, установленных градостроительной документацией;
- неисполнения и/или ненадлежащего исполнения условий раздела 4 настоящего Договора;
- использования Участка способами, запрещенными земельным и иным законодательством Российской Федерации и /или г. Москвы;
- осуществления без согласия на то Арендодателя или без регистрации сделок, предусмотренных настоящим Договором, с правом (долей в праве) аренды Участка, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае отмены распорядительного акта, явившегося основанием для заключения настоящего Договора.

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

6.2 В судебном порядке обратиться с иском на имущество Арендатора в случае невыполнения им обязательств по настоящему Договору.

6.3 На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе, досрочным по вине Арендатора расторжением настоящего Договора.

6.4 Иные права, не урегулированные настоящим Договором, применяются и действуют в соответствии с законодательством Российской Федерации и г. Москвы.

Арендодатель обязан:

6.5 Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

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

6.7 В десятидневный срок опубликовать в средствах массовой информации сведения об изменении своего наименования, места нахождения (почтовый адрес) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2 В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 % от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6 числа первого месяца отчетного 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.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованными Арендаторами.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

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 рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка, за исключением случая взыскания задолженности по арендной плате и пени.

Уведомление предьявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений Стороне предоставляется один месяц со дня направления уведомления.

В случае не устранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

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 земельного участка

№ 3 - Перечень лиц, вступивших в договор аренды

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

АРЕНДОДАТЕЛЬ

МОСКОВСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ
КОМИТЕТ

Юридический адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Почтовый адрес:

113054 г. Москва, ул. Бахрушина, 20

Банковские реквизиты:

(не для внесения арендных платежей)

ИНН 7705031674,

ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Расч.счет № 40603810900001300001
в АКБ "Русский земельный банк"

корр.счет № 30101810700000000730

БИК 044552730

Телефон 959-18-69, 218-20-06

АРЕНДАТОР «А»

Открытое акционерное общество
"МОСИНЖСТРОЙ"

Юридический адрес:

123104, г. Москва, Малая Бронная
улица, дом 15 Б, стр.3

Почтовый адрес:

123104, г.Москва, Малая Бронная
улица, д.15Б, стр.3

Банковские реквизиты:

ИНН 7703014137 ОКПО 04001195

Расч.счет № 40702810500070000332
в ОАО "БАНК МОСКВЫ"

Г.МОСКВА

корр.счет № 30101810500000000219

БИК 044525219

Телефон 290-40-63

12. ПОДПИСИ СТОРОН.

12.1 Договор подписан Сторонами в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе г.Москвы

(по доверенности от 04.01.2003г.

№ 33-И-1/3-(22))


М. И. Маренов
 _____ 200__ г.


От Арендатора «А»:

**Генеральный директор
 Открытого акционерного общества
 "МОСИНЖСТРОЙ"**


С. И. Свирский
 _____ 200__ г.


Приложение №1 к Договору аренды
№ М-02-020619
от "31" июля 2003 г.

АРЕНДНАЯ ПЛАТА

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

1.1	Площадь земельного участка	2220	кв.м.
1.2	Размер земельного участка, для расчета арендной платы, установленный с учетом права собственности части здания	219	кв. м.
1.3	Базовая ставка ежегодной арендной платы по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	180000	руб/га
1.4	Территориально-экономическая зона г.Москвы	12	
1.5	Коэффициент дифференциации по территории города базовых ставок ежегодной арендной платы	0.900	
1.6	Коэффициент, учитывающий индексацию (Введен с 01.01.2003г. в соответствии с ФЗ от 24.07.2002г. № 110-ФЗ)	4.32	

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК.

2.1.	Ежегодная арендная плата без учета коэффициента индексации	3547.80	руб.
2.2.	Ежегодная арендная плата с учетом коэффициента индексации	15326.50	руб.

3. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ ДЛЯ ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.

Получатель платежа: ИНН 7705031674, УФК МФ РФ по г.Москве (для Москомзема) Расчетный счет 4010181080000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России, БИК 044583001

Назначение платежа: (код бюджетной классификации 2010202)

Арендная плата за землю по договору аренды № _____ от ____ г. за _____ квартал ____ года.

Примечание:

1. Расчет ежегодной арендной платы произведен на основании распоряжения Мэра Москвы от 02.04.1999г. № 285-РМ и Федеральных законов о федеральном бюджете на 2000-2002гг., федерального закона «Об индексации ставок земельного налога» от 24.07.2002г. № 110-ФЗ.
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 Москомземе, если иное не определено Договором.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:

Начальник Объединения регулирования землепользования в Северо-Восточном административном округе г.Москвы


И.Б. Маренов
« _____ » _____ 200__ год
м.п.



От Арендатора «А»:

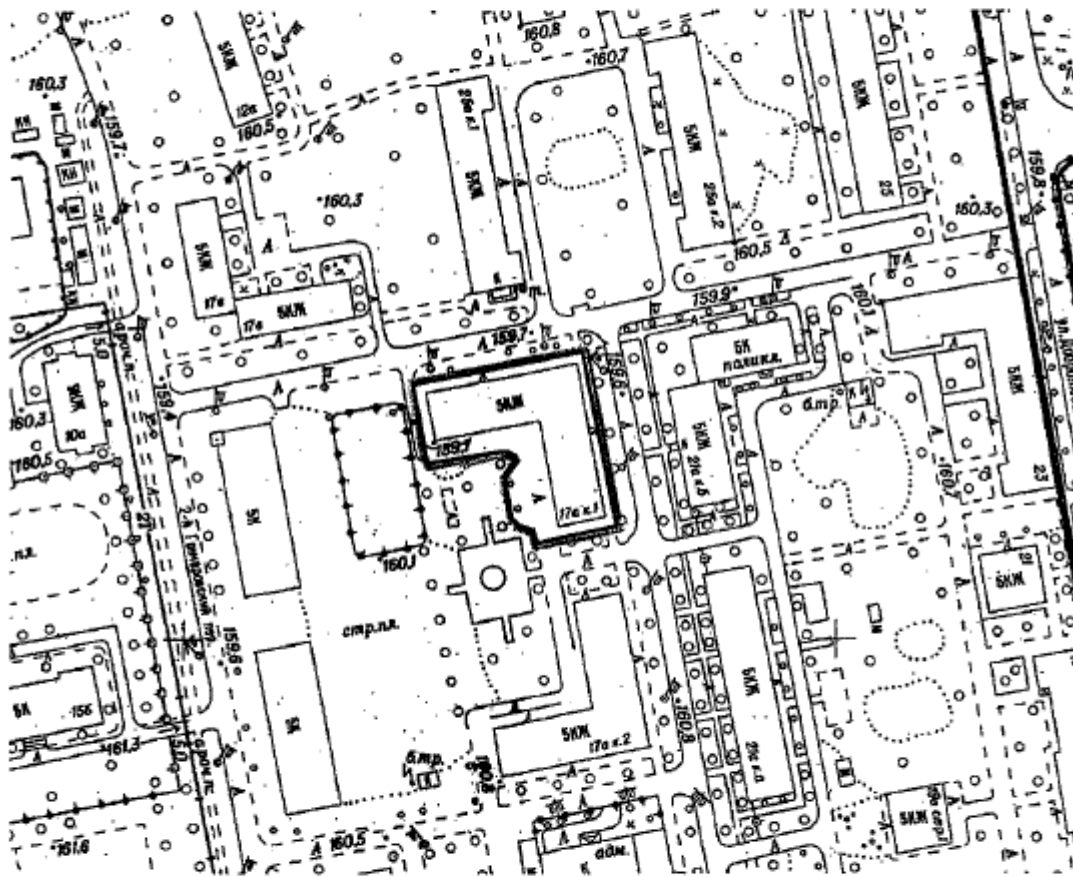
Генеральный директор
Открытого акционерного общества
"МОСИНЖСТРОЙ"


С. И. Свирский
« _____ » _____ 200__ год



Приложение № 2 к договору аренды
№ М-07-02061Р
Кадастровый № 770220004025

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ"
по адресу: улица Гончарова, вл. 17 А, корп.1



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ СВАО

И.Б. Маренов



И.Б. Маренов

Приложение № 3 к Договору аренды
 № М-02- 020618
 от « 31 » июля 2003г.

Перечень лиц, вступивших в договор аренды земельного участка со стороны Арендатора

1. Арендатор "А" - Открытое акционерное общество "МОСИНЖСТРОЙ".

Начальник ТОРЗ СВАО



Маренов И.Б.)



г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А

406



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Москве

повторное, взамен свидетельства : серия 77-АБ № 337987 , дата выдачи 10.09.2003

Дата выдачи: 05 СЕН 2011

Документы-основания: • Свидетельство о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы серия Б № 7727 от 01.04.1998

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мосинжстрой", ИНН: 7703014137, ОГРН: 1027739010661, дата гос.регистрации: 05.06.1995, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 770301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: помещение, назначение: нежилое, общая площадь 371,3 кв.м, этаж подвал, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с I по 12; помещение III - комнаты с I по 6, адрес объекта: г.Москва, пр.Локомотивный, д.19А

Кадастровый (или условный) номер: 29083

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "10" сентября 2003 года сделана запись регистрации № 77-01/30-711/2003-575

МОСКВА

Регистратор Брылева О. О.

М.П.



РФ

77-АН 428028

СПРАВКА БТИ О СОСТОЯНИИ ЗДАНИЯ

Дата заполнения	31.01.11	ОБЪЕКТ	здание		
Паспорт ГорБТИ №		2344/23			
Адрес	Город	Москва			
	Округ	Северный	Квартал № 2344		
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)		Локсмотивный пр.			
Дом	19А	Корпус	-	Строение	-
Помещ. №	-				
Примечание					

СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

Общий процент износа %	52	на	2003	Год постройки	1949
Материал стен здания	кирпичный				
Тип здания	жилое				
Тип помещения	-				
Расположение помещения	-	-			
Степень технического обустройства	водопровод, канализация, горячая вода отопление центральное от тэц, электричество				
Высота потолков	hп=2,30 hп=3,00 h1-3эт=2,80				

Бюро технической инвентаризации Северное ТБТИ

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

"31" января 2011 г.

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзул О.А.



Исполнитель Бессонова И.И.

И.И. Бессонова

13 92 300121

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Караваева Ю.А.

Ю.А. Караваева



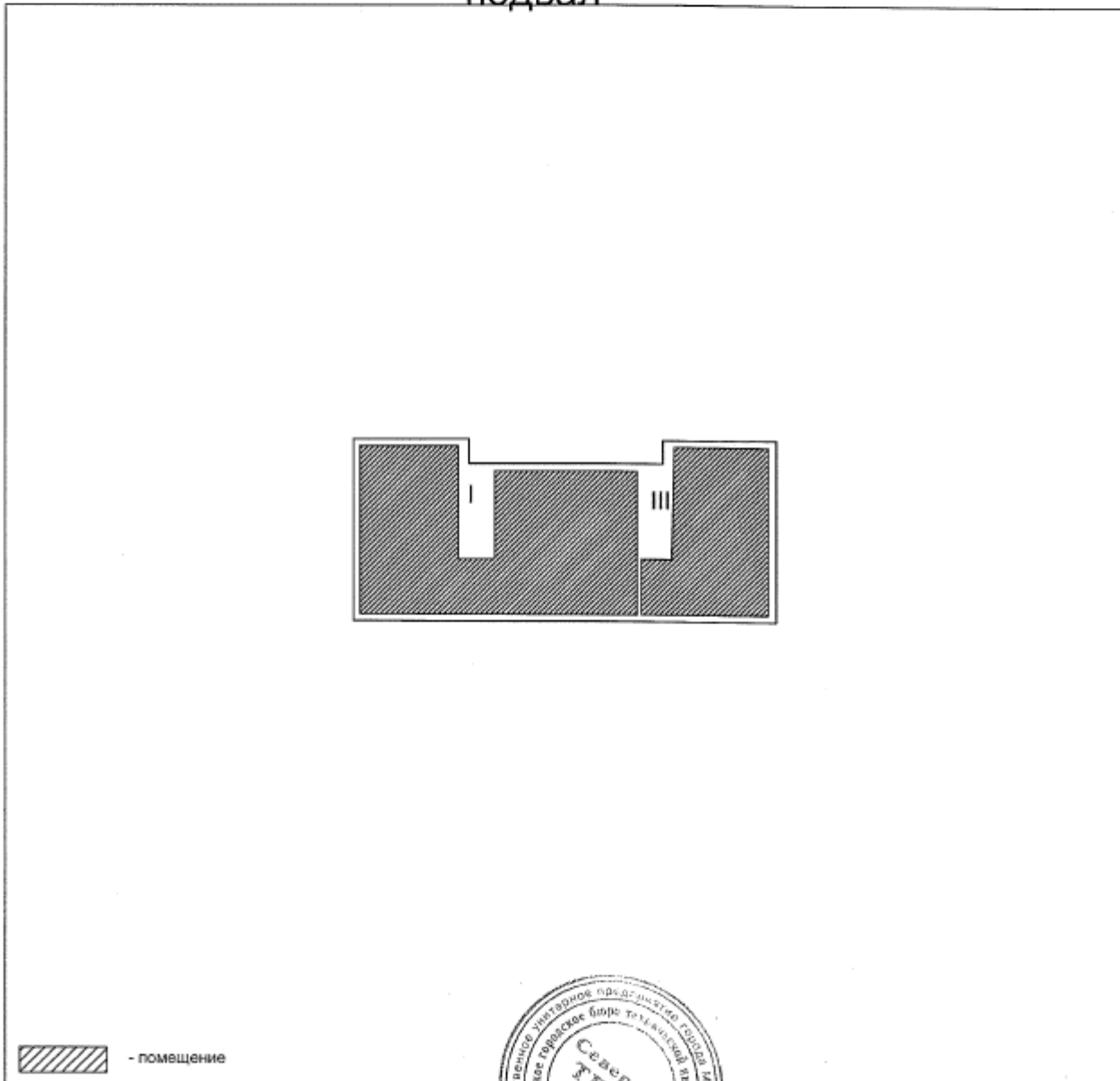
02 92 10 0074537


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
 ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ
 Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер _____
 Инвентарный номер (ранее
 присвоенный учётный номер) 2344 / 23 (00013369 : 0020,0021)

2. План расположения помещения на этаже

подвал



 - помещение

Масштаб 1 : 500

Начальник Северное

ТБТИ

М. П.



Зам. начальника
 Северного ТБТИ
 Кибзун О.А.
 Кудряшова В.В.
 (инициалы, фамилия)

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибын О.А. Пронумеровано, пронумеровано и
скреплено печатью 2 листов



Чертежник Северного ТБТИ
Бессонова И.И.

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Каравеева Ю.А.

Handwritten signature
31.01.19

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Северное ТБТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2344/23 Литер -
по состоянию на 4.04.2003 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00013369		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Локомотивный пр.		
Дом	19А	Корп.	-
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	1530,1	Количество квартир	18
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	131,6	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	95,8	Год постройки	1949
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	3
вент. камер	-	Подземных этажей	1, в т.ч. подвал
других помещений	35,8	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	239,7
Площадь застройки (кв.м.)	558	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	720,9	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	371,3 -



02 92 10 0074536

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "МОСИНЖСТРОЙ" - 371,3 кв.м.		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	-		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	371,3	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	371,3
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

В.В.Кудряшова

31.01.2011

Подпись

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О. А.

Исполнитель

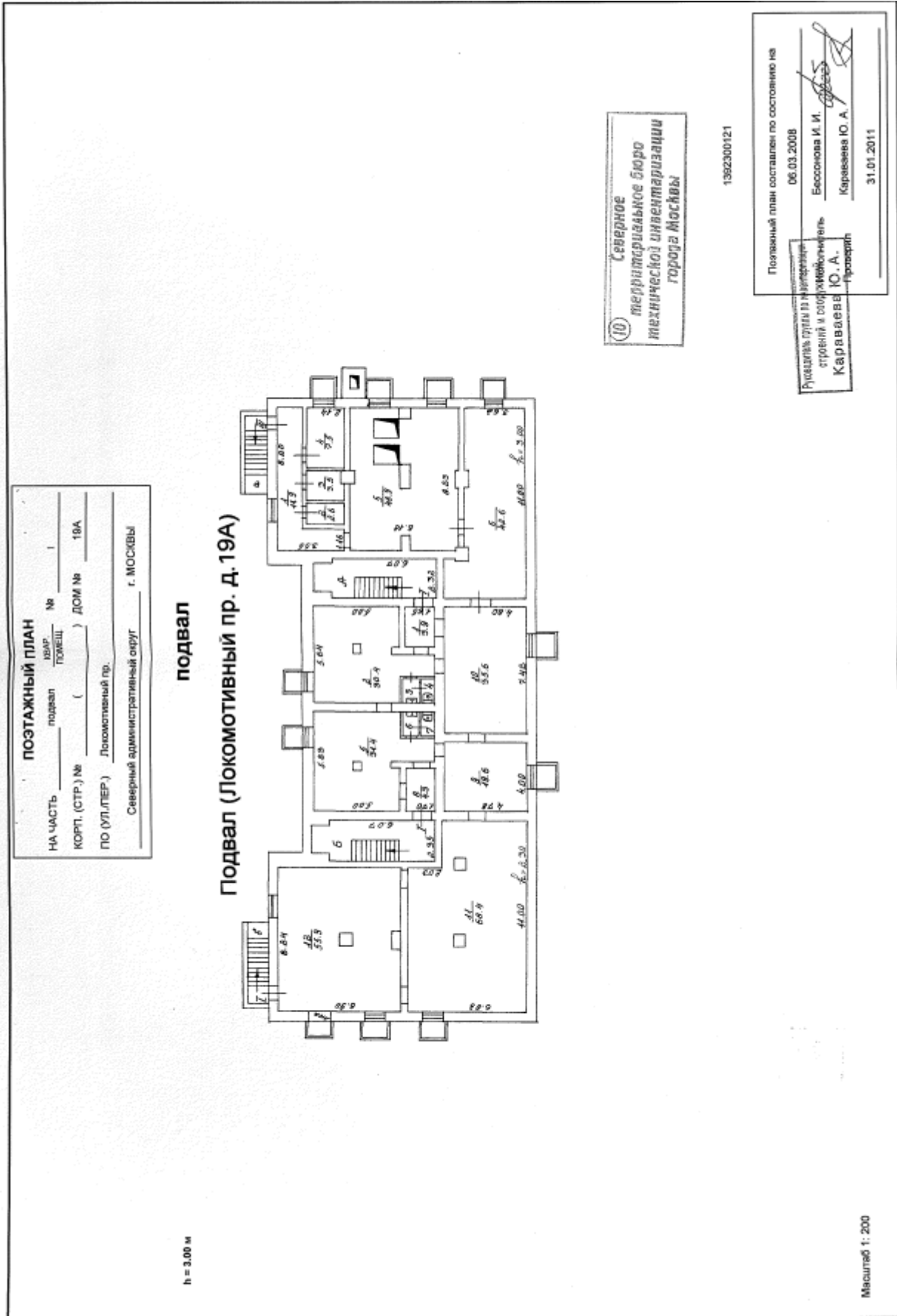
Бессонова И.И.

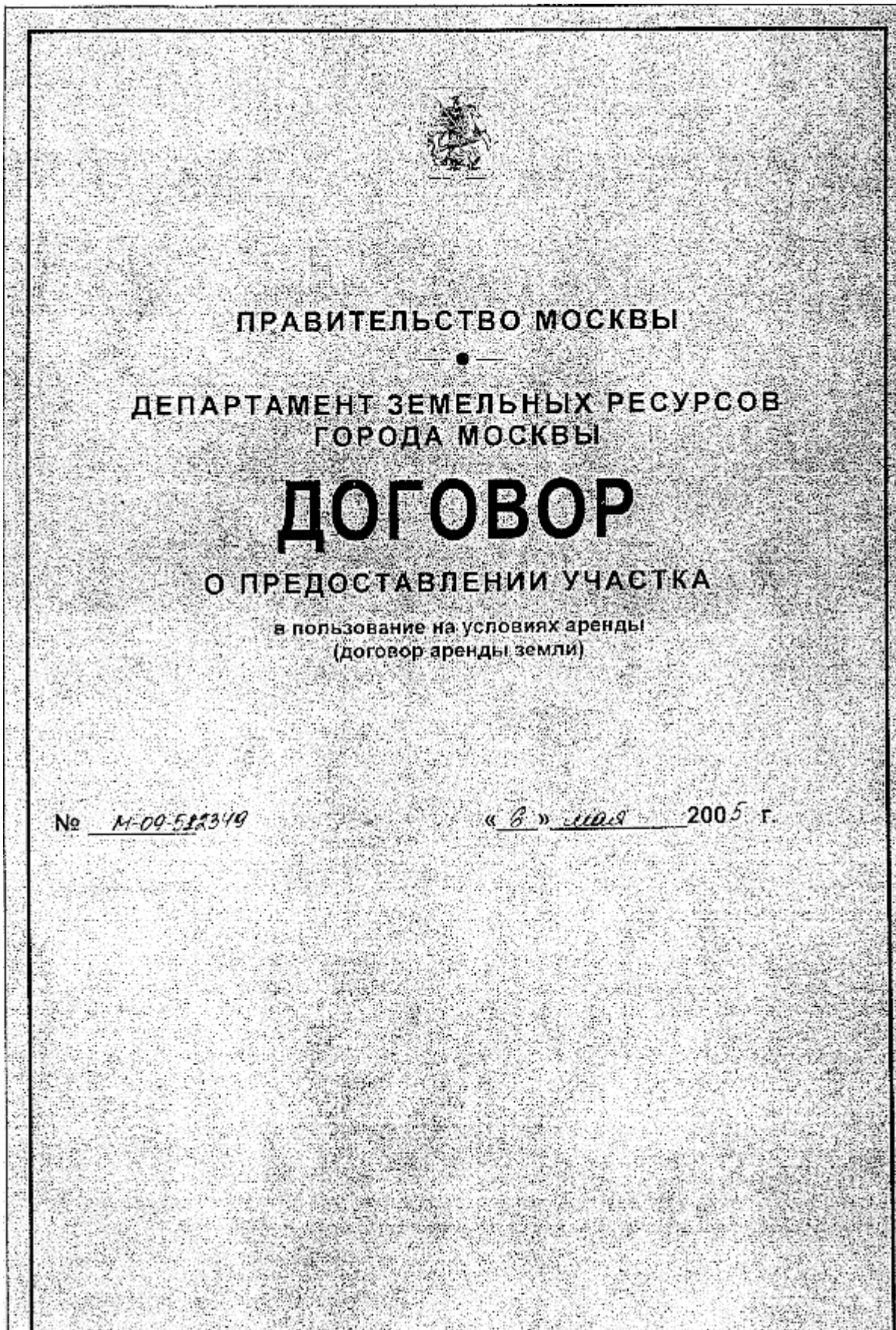
31.01.2011

Подпись



Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Караваева Ю. А.





Удостоверительная надпись
 Главного управления Федеральной
 регистрационной службы по Москве

**ДОГОВОР АРЕНДЫ
 ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
 с множественностью лиц на стороне арендатора**

№ М - 09 - 512349
 (Номер договора)

06 05 2005
 (Число) (Месяц) (Год)

44-09-03025-082
 (Кадастровый №)

09-01-14095
 (Условный №)

(Предыдущий Кадастровый №)

Главное управление
 Федеральной регистрационной службы по Москве
 Регистрационный округ № 87/14
 Произведена государственная регистрация
 " 01 АЕК 2005 " года
 № регистрации 77-77-14/01/2005-887
 Регистратор Булавинцев А.Т.
 Подпись

г. Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе г. Москвы Синицына Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности от «20» января 2005 года № 33-И-3/5-(74), от имени Правительства Москвы, Открытое акционерное общество «МОСИНЖСТРОЙ», именуемое в дальнейшем «Арендатор 1», в лице генерального директора Свирского Семена Исаевича, действующего на основании Устава, в соответствии с распоряжением префекта Северного административного округа г. Москвы от 25.11.2004 N 9353 «О предоставлении Открытому акционерному обществу «МОСИНЖСТРОЙ» земельного участка во вл.19а по Локомотивному проезду» (рег. Департамента земельных ресурсов № РД4-9859/4 от 21.02.2005), заключили настоящий Договор с множественностью лиц на стороне арендатора о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом договора является земельный участок общей площадью 1140 (одна тысяча сто сорок) кв. м, именуемый в дальнейшем "Участок", имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Локомотивный проезд, вл.19а, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Открытому акционерному обществу «МОСИНЖСТРОЙ» - для эксплуатации административно-хозяйственных помещений.

1.2. Установленное п. 1.1. целевое назначение Участка, а также порядок пользования земельным участком определяется сторонами с учетом долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение и условиями настоя-

- 2 -

щего договора могут быть изменены в отношении каждого арендатора в порядке, установленном п.8.1 настоящего договора. Расчет арендной платы содержится в приложении № 1 к договору

Арендаторы выражают согласие на вступление в договор иных правообладателей частей здания, строения, сооружения (помещений в них), на праве собственности, ином вещном праве и праве аренды, а также согласие на установление права ограниченного пользования земельным участком (частного сервитута) федеральному казенному предприятию и государственному или муниципальному учреждению, если они будут в установленном порядке расположены в здании. Арендодатель уведомляет арендаторов о вступлении в договор новых арендаторов.

Соглашение о вступлении в договор на стороне арендатора нового лица подписывается Арендодателем и вступающим в договор арендатором.

Арендаторы земельного участка вправе заключить между собой соглашение о порядке пользования земельным участком для обеспечения прохода, проезда, размещения автотранспорта, обслуживания здания, охраны, уборки территории и других нужд, с учетом размера долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, возможного вступления в договор иных лиц, а также сложившегося порядка пользования земельным участком.

1.3. Границы Участка указаны на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение N 2). План Участка составлен на основе графических материалов и подлежит уточнению при проведении межевых работ с последующим оформлением нового плана границ Участка. План Участка (Приложение N 2) является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком до 30 октября 2009 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 части, между Арендодателем и Арендаторами возникают с даты вступления в действие настоящего Договора. Стороны договорились, что условия настоящего договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

Вступающие в Договор новые арендаторы приобретают права и обязанности по настоящему Договору с момента государственной регистрации Соглашения о вступлении в Договор на сторону арендатора, 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.

Действие настоящего Договора прекращается в отношении Арендатора, арендующего государственное имущество, в момент прекращения действия договора аренды такого имущества.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем присвоения Договору учетного номера в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендаторами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж при

- 3 -

заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой присвоения учетного номера.

Арендная плата начисляется каждому Арендатору с учетом целевого назначения и применительно к долям в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

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 настоящий Договор по письменной информации Арендодателя.

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

3.4. 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/множителей/инфляции) 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 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 и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендаторы вправе с согласия Арендодателя передавать третьим лицам право аренды земельного участка, полученное в установленном порядке.

4.2. Арендаторы обязаны за свой счет провести специальные геодезические работы в случае необходимости уточнения места прохождения границ и площади Участка. Сроки проведения работ по техническому заданию Департамента земельных ресурсов города Москвы определяются при заключении Договора, соглашения к нему. Затраты Сторон по выполнению указанных работ пропорциональны доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение.

4.3. Любое уточнение места прохождения границ, связанное с изменением площади Участка, а также при изменении доли в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение (увеличение, уменьшение) в связи с вступлением (выбытием) в/из Договор/а землепользователя влечет за собой обязанность всех арендаторов переоформить право пользования применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение после получения оферты от Арендодателя в указанные им сроки.

4.4. В случае формирования кондоминиума и образования ТСЖ, настоящий Договор подлежит прекращению в установленном порядке.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Арендаторы имеют право:

5.1. Совершать с письменного согласия Арендодателя сделки с правом аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, нормативными актами Российской Федерации, г. Москвы и решениями полномочных органов власти с последующей государственной регистрацией.

Арендодатель дает Арендатору согласие на сделку в случае возмездного приобретения (оплаты) Арендатором права аренды земли применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение:

а) после мотивированного обращения Арендатора к Арендодателю с указанием вида, Сторон и условий сделки с правом аренды земли, применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение;

б) последующего предоставления по этой сделке документов для проведения правовой экспертизы, подтверждения со стороны Арендатора надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору и условий, поставленных Арендодателем при даче согласия на совершение сделки.

Согласие Арендодателя удостоверяется соответствующим штампом, проставляемым до государственной регистрации, на 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 множественностью лиц на стороне Арендатора с изменением величины арендной платы по Договору аренды в случаях, если Субарендатор использует Участок под иную цель, нежели та, которая определена настоящим Договором, 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 письменным заявлениям Арендаторов, направленным Арендодателю не позднее, чем за три месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

Преимущественное право заключения Договора аренды на новый срок может быть реализовано Арендаторами 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 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 с законодательством Российской Федерации и/или г.Москвы.

Арендаторы обязаны:

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. Выпол-

нять 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 Соглашений к нему Арендаторы обязаны обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации, в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве в течение 3-х дней.

5.12. Письменно известить Арендодателя в случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий и иных сооружений, расположенных на Участке, их частей или долей в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение 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), 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 прилегающей к нему территории.

5.15. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своего наименования, места нахождения (почтового адреса) и места регистрации юридического лица, платежных и иных реквизитов.

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 Арендаторами условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения или не использования Участка в течение трех лет или иных сроков, если иное не установлено законом;
- 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 аренды Участка применительно к доле в праве собственности, иных вещных и обязательственных правах на здание, строение, сооружение, размещения без согласия Арендодателя недвижимого имущества иных лиц на Участке;
- в случае признания утратившим силу 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 -

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 расторжением настоящего Договора по вине Арендатора.

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 Арендаторов, если она не наносит ущерба окружающей природной 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 (почтового адреса) и места регистрации, платежных и иных реквизитов.

Установленный абзацем первым пункта 6.7. настоящего Договора порядок оперативного извещения об изменении указанных реквизитов не требует отдельного дополнительного соглашения к Договору.

7. САНКЦИИ

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

7.2. В случае невнесения арендной платы в установленный срок Арендатор уплачивает Арендодателю неустойку (пеню) за каждый день просрочки в размере 0,2 процента от размера платежа, подлежащего оплате за соответствующий расчетный период, начиная с 6-го числа первого месяца квартала по день уплаты включительно.

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

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения по вине Арендатора обязательств, указанных в четвертом разделе "Особые условия Договора" 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.

Изменения и/или дополнения Договора, регулирующие отношения между Арендодателем и отдельным Арендатором и не затрагивающие прав и обязанностей по Договору иных

- 7 -

Арендаторов, оформляются дополнительным соглашением к Договору аренды или к Соглашению о вступлении в договор между Арендодателем и заинтересованным Арендатором.

Прекращение действия Договора в отношении одного из Арендаторов не является основанием для прекращения действия Договора в отношении других Арендаторов.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно построенных 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 три месяца.

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 рассматриваются в соответствии с действующим законодательством и с соблюдением уведомительного порядка, за исключением случая взыскания задолженности по арендной плате и пени.

Уведомление предъявляется в письменной форме.

Для устранения допущенных нарушений Стороне предоставляется один месяц со дня направления уведомления.

В случае неустранения, либо ненадлежащего устранения нарушения спор решается в судебном порядке.

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 арендных платежей

№ 2 - План земельного участка.

- 8 -

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Представитель Арендодателя:
**Департамент земельных ресурсов
 города Москвы**
 Юридический и почтовый адрес:
 115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20

ИНН 7705031674
 р/с № 40603810900001300001
 в АКБ «Русский земельный
 банк» г. Москва
 БИК 044552730
 к/с 30101810700000000730
 Телефон: 156-08-00-ТОР3 САО
 ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Арендатор 1:
**Открытое акционерное общество
 «МОСИНЖСТРОЙ»**
 Юридический и почтовый адрес:
 123104, г. Москва, ул. Малая Бронная,
 д.15-6, стр.3
 ИНН 7703014137
 р/с № 40702810500070000332
 в ОАО «Банк Москвы» г. Москва
 БИК 044525219
 к/с 30101810500000000219
 Телефон: 202-16-48, 718-97-80
 Телефакс: 290-34-80
 ОКПО 04001195

12. ПОДПИСИ СТОРОН

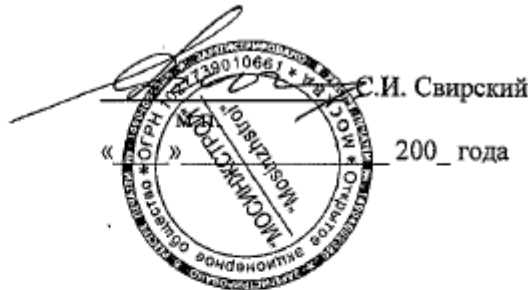
12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:
**Начальник Территориального объеди-
 нения регулирования землепользова-
 ния Департамента земельных ресурсов
 города Москвы в Северном админист-
 ративном округе г. Москвы**

От Арендатора 1:
**Генеральный директор
 Открытого акционерного общества
 «МОСИНЖСТРОЙ»**



Синицын
 года



С.И. Свирский
 200_ года

Приложение N 1 к договору аренды
 N М-09-512349
 от "06" мая 2005года

(лист 1)

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка всего	га	0.114
1.2.	Территориально-экономическая зона г. Москвы		12
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям соарендаторов и видам целевого использования земель (Открытое акционерное общество «МОСИНЖСТРОЙ»):		
	- под административно-хозяйственные цели	руб/га	180000.00
	Размер доли в арендной плате, определенной в соответствии с п.3.2. Договора:		
	- под административно-хозяйственные цели		24/100
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города		0.90
1.5.	Коэффициент индексации ставок арендной платы		4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Открытое акционерное общество «МОСИНЖСТРОЙ» Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит):		
	- без учета коэффициента индексации ставок арендной платы (оплате не подлежит)	руб.	4432.32
	- с учетом коэффициента индексации ставок арендной платы	руб.	19147.62
	С учетом льгот	руб.	-----

Арендная плата вносится:

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001

Управление федерального казначейства МФ РФ по г. Москве (для Департамента земельных ресурсов города Москвы)

Расчетный счет № 40101810800000010041

Банк получателя: Отделение 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044583001

Код бюджетной классификации 07111105012030101120

Код ОКАТО 45277592000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю по договору аренды № ... от ... за ... квартал ... года (НДС не облагается).

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера договора аренды является строго обязательным!

*: реквизиты договора и период, за который вносится арендная плата, заполняются плательщиком самостоятельно.

ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Расчет арендной платы произведен на основании:

- распоряжения Мэра Москвы от 02.04.99г. N 285-PM "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999года";
- распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. N 980-PM "Об арендной плате за землю в городе Москве";
- Федерального закона от 03.12.99г. № 227-ФЗ «О федеральном бюджете на 2000 год»;
- Федерального закона от 14.12.2000 № 150-ФЗ «О федеральном бюджете на 2001 год»;
- Федерального закона от 14.12.2001 № 163-ФЗ «Об индексации ставок земельного налога»;
- Федерального закона от 24.07.2002 № 110-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства Российской Федерации».

2. Плата за землю производится в рублях.

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.

ПОДПИСИ СТОРОН

От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе г. Москвы


 _____ Я. Синицын
 _____ 200_ года



От Арендатора 1:

**Генеральный директор
 Открытого акционерного общества
 «МОСИНЖСТРОЙ»**


 _____ С.И. Свирский
 _____ 200_ года

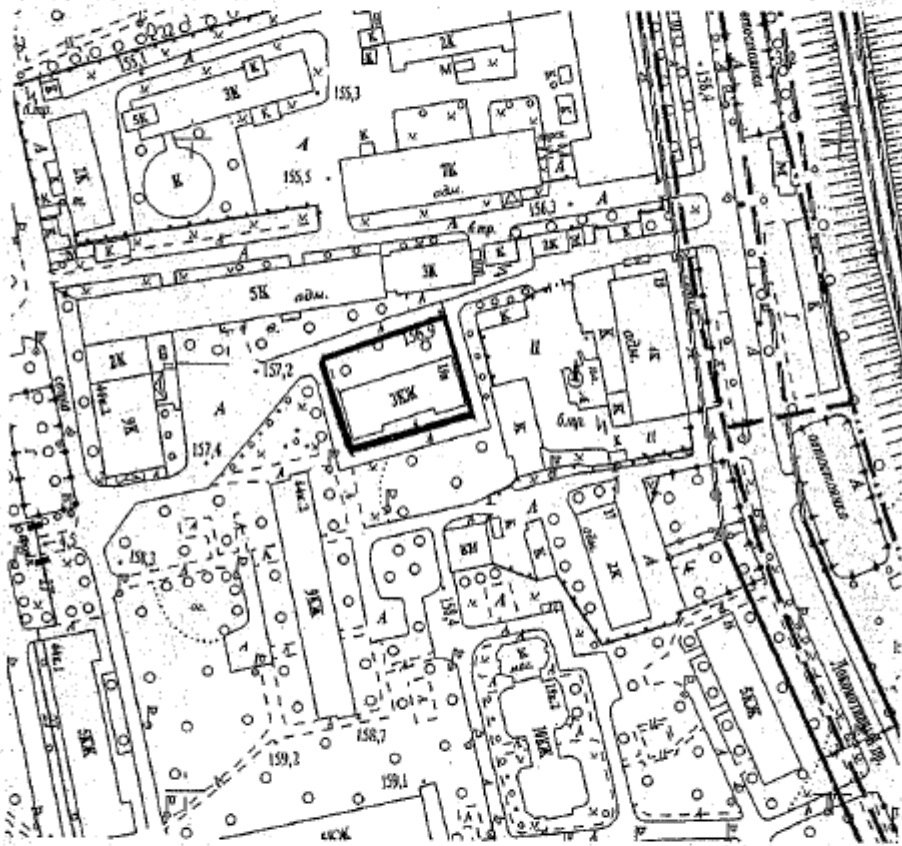


Департамент земельных ресурсов города Москвы

Приложение 12
к договору от 06.05.05г.
№ М-09- 512340

План земельного участка
ОАО «МОСИНЖСТРОЙ»

по адресу: Локомотивный проезд, вл. 19а
Кадастровый № 77-09- 03025 - 082



Начальник

А.Я.Синицын



г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 26 НОЯ 2010

Документы-основания: • ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ №Б/Н от 06.01.1995, выдавший орган: КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Мосинжстрой", ИНН: 7703014137, ОГРН: 1027739010661, наименование регистрирующего органа: МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, КПП: 070301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Малая Бронная, д.15Б

Вид права: Собственность

Объект права: помещения, назначение: нежилое, общая площадь 1202,1 кв. м, номера на поэтажном плане: подвал, помещение I - комнаты с 1 по 6; помещение II - комнаты с 1 по 9; помещение III - комната 1; помещение IV - комнаты 1, 1а, 1б, 1в, 4, 5, 5а, 6, 7; помещение IVа - комнаты 2, 3; помещение V - комната 1; помещение VI - комнаты с 1 по 11; помещение VII - комнаты с 1 по 9, адрес объекта: г.Москва, просп.Ломоносовский, д.4, корп.2

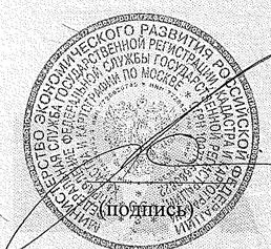
Кадастровый (или условный) номер: 29085

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" ноября 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/06-159/2000-4530

Регистратор

Василенко Д. В.

М.П.



(подпись)

77 AM

№ 709958

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ДЕЙСТВИТЕЛЬНО
В ТЕЧЕНИЕ 1 ГОДА

Кварт. № 2519

Инв. № 4

Кондоминиум № _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
НА ДОМОВЛАДЕНИЕ № 4
по Самоосовскому просп.

103 административного округа г. Москвы
Составлен по состоянию на « 01 . 01 1972 г.

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
21.12.2000	Соб.к. кор.2	ОАО «Мосинвестстрой»	S=1202,1	Св.в.д.д.г.г.г. рег. права от 13.11.2000 Зр. № 44-01/06-159/2000-4530	
04.02.02	кор.1,2	А&З, Топарихинский	S=9253	Временное. № 212 ПР от 26.02.02 S=9154 № 020 № 20 от 31.12.2001, АИМ прил. № 1-1	
30.04.03	кор.1	Андреева Елена Викторовна	S=1048	Св.в.д.д.г.г.г. рег. права от 25.09.02 Зр. № 44-01/13-199/2002-120	
20.04.05	кор.1	Султанов Валерий Валерьевич	S=292,4	Св.в.д.д.г.г.г. рег. права от 20.04.2005 Зр. № 44-74-16/001/2005-346	
29.08.05	кор.1	Замухаев Умар Магомедович	S=419,5	Св.в.д.д.г.г.г. рег. права от 28.04.05 Зр. № 44-74-01/028/2005-609	
26.09.05	кор.1	Сурянов Илья Владимирович	S=458,5	Св.в.д.д.г.г.г. рег. права от 31.03.05 Зр. № 44-74-01/028/2005-610	
10.05.07	кор.1	ООО Инвестш. кор.пер. парк + Соб.к. инв. № 4	S=486	Св.в.д.д.г.г.г. рег. права от 22.03.07 Зр. № 44-74-05/001/2007-246	

Учет запрещений и арестов по фонду № 1

Наложено

2
территориальное отделение
технической инвентаризации
города Москвы

II. Экспликация земельного участка

Дата записи	Наименование проезда	Площадь земельного участка		В том								
				в том числе					трогуары, дорожки, отмостки			
		по документам	фактическая	застроенная, м ²	под арками		открытые сходы, крыльца, входные площадки, приямки, площадь по лодж.	незастроенная, м ²	всего, м ²	в том числе		
					всего, м ²	из них заасфальт.				асфальт., м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
06.06.05	Ломоносовский проезд, 4 корп., 2		14634	3300			65	11334	1824	1185	595	44
в т.ч. condominium (по документам АПУ)												

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

Дата записи	Наименование проезда	Общая площадь проезда	Из общей площади										
			трогуары	в том числе				проезжая часть	в том числе				2-метровая полоса
				асфальт. покрыт.	прочие покрыт.	зеленые насажд.	асфальт. покрыт.		прочие покрыт.	грунт	зеленые насажд.		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
06.06.05	Ломоносовский проезд	3242	2283	445		1538	989	989					

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.	восстан.	действ.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Жилое корп.1	8	кирп.	1643,1	44398	2199650	1407819				
	Жилое корп.2	8	кирп.	1619,2	44532	2218606	1454680				
	Всего:										

числе														Подпись вносящего текущие изменения					
в том числе																			
проезжая часть				площадки оборудов.		зеленые насаждения							пруды, бассейны, фонтаны и др. водные поверхнос- ти, м ²		грунт, м ²	прочие территории, м ²			
в том числе				детские м ²	спортивные, м ²	всего, м ²	в том числе												
всего, м ²	асфальт, м ²	прочие покрытия, м ²	грунт, м ²				плод. дер., шт.	огор., м ²	пар- ники, м ²	декоративные деревья и кусты, м ²	газон с деко- рат. дер. и кустами, м ²	чис- тый газон, м ²	цвет- ники, м ²	грунт, м ²	прочие территории, м ²				
				14	15	16										17	18	19	20
1468	1468			66/443	344	6389							6389						

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	Единица измерен. и ее стоимость по таблице	Удельный вес оце- нн. объекта в %	Стоимость еди- ницы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость, руб.	Износ в %	Действит. стоимость в руб.
						фундаменты	стены и пере- городки	перекрытия	кровля	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	
	тарачка	1/1	6.00 x 3.00	18.0																		

② Юго-Западное №1
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

(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	

№ 0000000000 № 06.06.05

Работу выполнил
Инженер Горюнов
 (должность) (подпись)
 • 27. 04 20 04 г.

ТЕКУЩИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНЕСЕНЫ

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

Проверил бригадир *Иванов*
 (подпись)
 • 30 . 04 20 04 г.
 Начальник Бюро *Иванов*
 (подпись) Зам. начальника Юго-Западного № 1 территориального бюро технической инвентаризации города Москвы
 • 30 . 04 20 04 г.

Юго-Западное № 1
 Юго-Западного № 1 территориального бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

VI. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Количество	% износа	Потребность в капремонте						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	Проезды асфальтир.	кв. м																																						
														замощения	Трогуары асфальтир.	кв. м																								
																										Прочие покрытия	кв. м													
																																			Без покрытия	кв. м				
отражения	Кирпичные	п/м																																						
														Бетонные	п/м																									
																									Деревянные	п/м														
																																		Металлические	п/м					

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

Форма 1а
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ВТИ Юго-Западное N 1 ТВТИ

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

N дела 2619/4 Лигер -
по состоянию на 7.09.2009 г.

Информация по зданию (строению) жилое

Кадастровый номер	-		
Предыдущий кадастровый номер	-		
Учетный номер объекта	00013379		
Адрес	Город	Москва	
Наименование (ул., пл., пер, просп., туп., бульв. и т.п.)	Ломоносовский просп.		
Дом	4	Корп.	2
		Строение	-
Функциональное назначение	жилое		
Общая площадь всего (кв.м.)	10339,2	Количество квартир	127
кроме того площади (кв.м.): в т.ч.	2121,3	Материал стен	кирпичный
лестничных клеток	1019,9	Год постройки	1959
технического подполья технического этажа	-	Этажность (без учета подземных этажей)	8
вент. камер	-	Подземных этажей	1
других помещений	1101,4	Инвентаризационная стоимость (тыс.руб.)	2208,6
Площадь застройки (кв.м.)	1619	Памятник архитектуры	нет
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	6063,6	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч. жилая площадь в нежил. помещ. (кв.м.)	1258,4 -



02 60 10 0073151

Описание объекта права: помещения

Кадастровый номер N -

Наименование правообладателя (ФИО для физического лица)	ОАО "Мосинжстрой"		
Здание/строение	здание		
Тип помещения: встроенно-пристроенное	Встроенное		
пристроенное	-		
Общая площадь, всего (кв.м.)	1202,1	Нежилая площадь (кв.м.) в т.ч.	1202,1
Жилая площадь (кв.м.) жилых помещений	-	Жилая площадь (кв.м.) в нежилых помещениях	-

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану

Начальник ТБТИ

Н. В. Николенко
Зам. начальника
Юго-Западного № 1 ТБТИ
Копцова Надежда Сергеевна

24



М.П.

Исполнитель

Шавкученко В.А.

24.01.2011

Подпись

Рукина
Залентина Владимировна
Руководитель группы

Приложение 3. Фотографии оцениваемых объектов

г. Москва, ш. Дмитровское, д. 88, корп. 2







г. Москва, ул. Малая Бронная, д. 15 Б







г. Москва, ул. Гончарова, д. 17А, корп. 1





г. Москва, пр. Локомотивный, д. 19А







г. Москва, просп. Ломоносовский, д. 4, корп. 2



