

УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «Трансэнергоресурс»

_____ Е. С. Панфилова

14 августа 2018 года

ОТЧЕТ № 152

Об определении рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3, в том числе:

- **Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2;**
- **Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3;**
- **Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2;**
- **Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3**

<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»
<u>Юридический адрес:</u>	620089, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 203
<u>Фактический адрес:</u>	105005, Российская Федерация, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, офис 2109
<u>Дата оценки:</u>	10 августа 2018 года
<u>Период проведения оценки:</u>	10 – 14 августа 2018 года

г. Москва, 2018 год

14 августа 2018 года

Начальнику управления по работе с залогами
Дирекции кредитования корпоративных
клиентов АО «АЛЬФА-БАНК»
С.С. Хаенко

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ

к Отчету об оценке № 152 от 14 августа 2018 года

Уважаемый Сергей Сергеевич!

В соответствии с Договором № 192-т на оказание услуг по оценке от 10 августа 2018 года ООО «Трансэнергоресурс» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3, в том числе:

- Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2;
- Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3;
- Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2;
- Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3

Оценка проведена по состоянию на 10 августа 2018 года.

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299; ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчете допущений и ограничений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующие выводы:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3 определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления, составляет:

1 814 559 000,00

(Один миллиард восемьсот четырнадцать миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС

В том числе:

- Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2., определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления, составляет:

696 720 000,00

(Шестьсот девяносто шесть миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

787 912 000,00

(Семьсот восемьдесят семь миллионов девятьсот двенадцать) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

184 660 000

(Сто восемьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

145 267 000,00

(Сто сорок пять миллионов двести шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС

Данная оценка отражает стоимость Объектов оценки по состоянию на 10 августа 2018 года. Изменение состояния рынка после даты оценки, может привести к уменьшению или увеличению стоимости, установленной на фактическую дату оценки.

Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении последующей сделки с Объектом оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, основаны на информации, полученной в ходе деловых встреч с Заказчиком и исследований рынка, обоснованных расчетах, а также на нашем опыте и профессиональных знаниях. Оценщик полагается на достоверность предоставленной информации. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Итоговое заключение о стоимости, содержащееся в настоящем Отчете об оценке, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью Объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете об оценке.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по Отчету об оценке или необходимости в дополнительной информации, специалисты нашей компании готовы ответить на все Ваши вопросы.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Директор ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

Оглавление

1.	Основные факты и выводы	5
1.1.	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	7
1.4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	7
2.	Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	9
3.	Применяемые стандарты оценки	11
3.1.	Федеральные стандарты оценки	11
3.2.	Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является	11
4.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	12
5.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	14
5.1.	Сведения о Заказчике	14
5.2.	Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке	14
5.3.	Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
5.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки ..	16
5.5.	Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	16
6.	Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	17
6.1.	Количественные и качественные характеристики объектов оценки	17
6.2.	Определение физического износа и устареваний	23
6.3.	Характеристика месторасположения	29
7.	Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки	36
7.1.	Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки	36
7.2.	Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки	37
7.2.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного	37
7.2.2	Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой	38
8.	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	39
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	39
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	54
8.3.	Обзор рынка коммерческих земель города Москвы	56
8.4.	Обзор рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам I квартала 2018 года	60
8.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	66
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	75
9.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке	76
9.1.	Процесс оценки и требования к проведению оценки	76
9.2.	Характеристика подходов и методов к оценке объекта оценки – земельного участка	76
9.3.	Характеристика подходов и методов оценки к оценке объекта оценки – здания	80
9.4.	Выбор уместных подходов и методов оценки для оценки земельных участков	81
9.5.	Выбор уместных подходов и методов оценки для оценки зданий	84
10.	Определение рыночной стоимости объектов оценки	85
10.1.	Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом	85
10.2.	Определение рыночной стоимости оцениваемых зданий сравнительным подходом	99
10.3.	Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода	117
11.	Согласование результатов оценки	132
11.1.	Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	132
11.2.	Заключение об итоговой величине стоимости	136
12.	Декларация качества оценки	138
13.	Основные понятия и термины	139
14.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	140
15.	Приложения	143

1. Основные факты и выводы

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 192-т на оказание услуг по оценке от 10 августа 2018 года между ООО «Трансэнергоресурс» и АО «АЛЬФА-БАНК»

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1

№ п/п	Тип объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь объекта, кв. м.	Адрес (месторасположение) объекта	Имущественные права на объект оценки	Субъект права	Существующие ограничения (обременения) права	Источники информации
1	Здание	77:09:0005004:9138	9 397,9	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2	Собственность № 77-77-17/004/2011/-534 от 16.12.2011	Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью «АВИОН КОРПОРАЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД» (ИНН: 9909354701)	<ul style="list-style-type: none"> • Ипотека, весь объект № 77-77-09/040/2012-724 от 27.11.2012; • Аренда (нежилое помещение, общей площадью 1446.6 кв. м, чердак помещение №III, комнаты №№2-26, 28-51). № 77:09:0005004:9138-77/011/2017-12 от 18.12.2017; <ul style="list-style-type: none"> • Аренда (часть помещения с кад. №№ 77:09:0005004:9138/1, 77:09:0005004:9138/2, 77:09:0005004:9138/3: цокольный этаж, помещение № IIa, ком. 3, 4, 6-18: этаж 1, помещение № II, ком.1-3, 5-17, 18-34: этаж 2, пом. № III, ком.1-17, 19-22, 22a, 23-38, площадью 803, 3 кв. м). № 77:09:0005004:9138-77/002/2018-16 от 11.04.2018; • Аренда (4-й этаж, помещение №II, комнаты №№1-5, 7-39, 41-61, 63-66, кад. № 77:09:0005004:1121/2). № 77:09:0005004:9138-77/011/2018-14 от 01.03.2018 	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/12431297 5 от 25.06.2018

№ п/п	Тип объекта	Кадастровый (условный) номер объекта	Площадь объекта а, кв. м.	Адрес (месторасположение) объекта	Имущественные права на объект оценки	Субъект права	Существующие ограничения (обременения) права	Источники информации
2	Здание	77:09:0005004:1094	9 749,2	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3	Собственность № 77-77-17/004/2011/-535 от 16.12.2011	Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью «АВИОН КОРПОРАТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД» (ИНН: 9909354701)	<ul style="list-style-type: none"> Ипотека, весь объект № 77-77-09/040/2012-424 от 27.11.2012; Аренда (часть объекта, кад. № 77:09:0005004:1094/ , 1 этаж, пом. III, ком.19а площадь 10, 3 кв. м). №77:09:0005004:1094-77/011/2018-15 от 25.04.2018; Аренда (часть объекта с кад. № 77:09:0005004:1094/2: этаж 3, помещение X - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 10, 10а, с 11 по 27, с 29 по 40, площадью 1 273, 3 кв. м). № 77:09:0005004:1094-77/005/2018-13 от 03.04.2018; Аренда, этаж 1 пом. I ком. 11-13 площадью: 30, 6 кв. м: 1) этаж 1, помещение III - комната 9; назначение: нежилое помещение, площадь 14, 8 кв. м (обременяется 14, 8 кв. м.); 2) этаж 1, помещение III - комната 12; назначение: нежилое помещение, площадь 12, 1 кв. м (обременяется 12, 1 кв. м.); 3) этаж 1, помещение III - комната 11; назначение: нежилое помещение, площадь 8, 5 кв. м (обременяется 8, 5 кв. м.); 4) этаж 1, помещение III - комната 10; назначение: нежилое помещение, площадь 9, 9 кв. м (обременяется 9, 9 кв. м.). № 77-77-01/050/2005-400 от 25.04.2005 	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/12431313 3 от 25.06.2018
3	Земельный участок	77:09:0005004:89	5 308	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2	Не зарегистрировано	Данные о правообладателе отсутствуют	<ul style="list-style-type: none"> Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений № 77-77-14/005/2010-011 от 11.06.2010 Ипотека № 77-77/009-77/009/055/2016-1674/1 от 29.12.2016 Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений № 77-77-14/017/2012-291 от 18.05.2012 Ипотека № 77-77-09/040/2012-724 от 27.11.2012 Аренда, весь объект № 77-77-14/022/2013-427 от 30.05.2013 	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/12431320 5 от 25.06.2018
4	Земельный участок	77:09:0005004:78	4 120	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3	Не зарегистрировано	Данные о правообладателе отсутствуют	<ul style="list-style-type: none"> Долгосрочная аренда № 77-77-14/033/2012-885 от 21.09.2012 Ипотека № 77-77-09/040/2012-724 от 27.11.2012 	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/12431316 2 от 25.06.2018



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

Наименование объекта	Наименование подхода к оценке		
	Доходный, руб.	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.
Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2	653 725 000,00	Не применялся	739 715 476,00
Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3	798 507 000,00	Не применялся	777 317 560,00
Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2	Не применялся	Не применялся	184 660 000,00
Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3	Не применялся	Не применялся	145 267 000,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3 определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления, составляет:

1 814 559 000,00

(Один миллиард восемьсот четырнадцать миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС

В том числе:

- Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2., определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления, составляет:

696 720 000,00

(Шестьсот девяносто шесть миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

787 912 000,00

(Семьсот восемьдесят семь миллионов девятьсот двенадцать) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

184 660 000

(Сто восемьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

145 267 000,00

(Сто сорок пять миллионов двести шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев от даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки¹

Таблица 2.1

Наименование реквизита задания на оценку	Характеристика
Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2; • Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3; • Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2; • Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей	Перечень и описание представлены в таблицах 1.1 , настоящего отчета об оценке.
Характеристика объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p><u>Документы, содержащие сведения об объекте оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975 от 25.06.2018 • Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 2 • Кадастровый паспорт помещения от 31.07.2009 г. <p><u>Документы, содержащие сведения об объекте оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018 • Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 3 • Кадастровый паспорт здания от 30.07.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения на 1 этаже от 30.07.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения на 2 этаже от 22.10.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения на 3 этаже от 22.10.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения на 4 этаже от 22.10.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения на 5 этаже от 22.10.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения на 6 этаже от 22.10.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения в подвале от 22.10.2009 г. • Кадастровый паспорт помещения в цоколе от 22.10.2009 г. <p><u>Документы, содержащие сведения об объекте оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018 • Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-09-029307 от 31 августа 2005 г. с множественностью лиц на стороне арендатора <p><u>Документы, содержащие сведения об объекте оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313162 от 25.06.2018 • Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-09-029305 от 31 августа 2005 г. с множественностью лиц на стороне арендатора • Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка от 31 августа 2005 года № М-09-029-305

¹ Составлено в соответствии с требованиями п. 21 ФСО № 1, п. 8а ФСО № 3, п. 8 ФСО № 7

Наименование реквизита задания на оценку	Характеристика
Имущественные права на объекты оценки	Перечень и описание представлены в таблице 1.1, настоящего отчета об оценке.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности без учета ограничений и обременений
Цель проведения Оценки	Определение стоимости объектов оценки
Вид стоимости	Рыночная стоимость (В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29. 07. 1998 № 135 – ФЗ)
Предполагаемое использование результатов оценки	Для предоставления суду в деле об обращении взыскания на предмет ипотеки
Дата оценки	10 августа 2018 года
Дата осмотра объекта оценки	10 августа 2018 года
Период проведения оценки	10 – 14 августа 2018 года
Дата составления отчета	14 августа 2018 года
Порядковый номер отчета	152
Форма отчета	Полная письменная
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Оценщик не проводит обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. • Если не указано иное, Оценщик исходит из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки; • Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными, однако, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации; • Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов; • Оценщик не проводит строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходит из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете). • Остальные допущения указаны в разделе 4 и по тексту настоящего отчета.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость (требование п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)	Не требуется

3. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан соблюдать требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

3.1. Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. №508;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.

3.2. Стандарты оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

Стандарты и Правила оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утверждены Правлением НП СРО «СВОД», Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года (в последней редакции на дату составления отчета).

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

- Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в последующих редакциях), Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности НП СРО «СВОД», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года (в последней редакции на дату составления отчета).

- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем Отчете целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с заданием на оценку.

- В случае, если отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7).

- Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по заключенному между Заказчиком и Оценщиком договору.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному объекту оценки, несет его Собственник.

- Сделать заключение по предоставленным документам о соответствии объекта оценки санитарным и экологическим нормам не представляется возможным. Оценщик не несет ответственность за выявление нарушений санитарных и экологических норм.

- Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

- Согласно положению настоящего Отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

- Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение

социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объекты оценки.

- Оценщик не проводил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объектов оценки.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектами оценки, исходя из своих наилучших интересов.

- В соответствии с Заданием на оценку, предполагаемое использование результатов оценки - Для предоставления суду в деле об обращении взыскания на предмет ипотеки. Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению.

- Результаты оценки действительны в течении 6 месяцев с даты составления отчета.

- Информация, содержащаяся в Отчете об оценке, касающаяся объектов оценки, в том числе имущественные права на объекты оценки, количественные и качественные характеристики, описание местоположения, анализ рынка в части сегмента, к которому относятся объекты оценки, анализ наиболее эффективного использования, указана и достоверна только на дату оценки - 10 августа 2018 года. Последующие изменения, касающиеся объектов оценки и сегмента рынка, к которому они относятся, в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности не должны учитываться в данном Отчете, несмотря на дату его составления.

- В соответствии с заданием на оценку определение рыночной стоимости произведено без учета влияния каких-либо ограничений (обременений) права на оцениваемое имущество.

- В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel 2010 и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

5.1. Сведения о Заказчике

Таблица 5.1

Заказчик	Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»
Представитель Заказчика	Начальник управления по работе с залогами Дирекции кредитования корпоративных клиентов Хаенко Сергея Сергеевича, действующего на основании доверенности № 5/1651Д от 14.03.2018 г.
ОГРН	1027700067328
Дата присвоения ОГРН	26.07.2002
ИНН/КПП	7728168971/775001001
Местонахождение	107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27
Фактический адрес Заказчика	107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27

5.2. Сведения об Оценщике, подписавшем отчет об оценке

Таблица 5.2

Фамилия, имя, отчество:	Куцин Илья Валерьевич
Номер контактного телефона:	8-922-144-53-00
Адрес электронной почты:	kutsin@ter-ocenka.ru
Почтовый адрес (местонахождение) оценщика	105005, Российская Федерация, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, офис 2109
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13), и включен в реестр оценщиков за регистрационным № 939.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<p>Диплом о профессиональной переподготовке в Государственном образовательном учреждении Уральском государственном техническом университете - УПИ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 354484 от 6 июня 2002 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №ОД-636 по программе "Оценочная деятельность". Высшая школа приватизации и предпринимательства – институт. Москва, "23" апреля 2005 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №2627 по программе "Оценочная деятельность". Московский государственный университет технологий и управления. Москва, "18" марта 2009 г.;</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации №4489 по программе "Оценочная деятельность". Московский государственный университет технологий и управления. Москва, "01" марта 2012 г.;</p> <p>Удостоверение о повышении квалификации рег. №0035/2015 от 15.02.2015 г. по дополнительной профессиональной программе «Судебная экспертиза». НОУ ДПО «Институт профессионального образования»;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000900-1 от 23.11.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 000901-2 от 23.11.2017 г. по направлению «Оценка движимого имущества».</p>
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №015-073-002641/18 от 27.06.2018 г. Срок действия договора с «27» июня 2018 г. по «26» июня 2019 г. (Страховая сумма 3 000 000 / Три миллиона рублей).
Стаж работы в оценочной деятельности:	15 лет
Сведения о независимости в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	Требование о независимости выполнено

5.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 5.3

Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»
ОГРН	1046604381691
Дата регистрации	26 января 2004 года
Местонахождение Исполнителя	620089, Российская Федерация, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д.4, офис 203
Фактический адрес Исполнителя	105005, Российская Федерация, г. Москва, Спартаковская площадь, д. 14, стр. 2, офис 2109
ИНН	6672160662
КПП	668501001
Количество оценщиков, членами СРО	специалистов-являющихся Семь
Контактная информация Исполнителя	Тел./факс: +7 (343) 372-72-77; e-mail: info@ter-ocenka.ru; интернет-сайт: www.ter-ocenka.ru
Сведения о страховании	Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №015-073-002635/18 от «20» июня 2018 г. Срок действия договора с «21» июня 2018 г. по «20» июня 2019 г. (страховая сумма 50 000 000 / Пятьдесят миллионов рублей).

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

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

5.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим сообщаем, что:

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика.
- Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с должностными лицами или работниками юридического лица – заказчика в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки, оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не допускает вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На основании выше изложенного утверждаем, что требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» соблюдаются. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, поскольку он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

6. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

Объектами оценки в рамках настоящего отчета является объект недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3, в том числе:

- Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2;
- Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3;
- Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2;
- Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3

6.1. Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Все количественные и качественные характеристики объектов оценки были установлены на основании переговоров с Заказчиком, предоставленных им документов, а также собственного визуального осмотра.

Таблица 6.1

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018
Кадастровый номер	77:09:0005004:89	
Количественные характеристики		
Площадь, кв. м	5 308	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018
Качественные характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Не зарегистрировано. Данные о правообладателе отсутствуют	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений № 77-77-14/005/2010-011 от 11.06.2010 • Ипотека № 77-77/009-77/009/055/2016-1674/1 от 29.12.2016 • Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений № 77-77-14/017/2012-291 от 18.05.2012 • Ипотека № 77-77-09/040/2012-724 от 27.11.2012 • Аренда, весь объект № 77-77-14/022/2013-427 от 30.05.2013 	
Адрес	г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2	
Категория земель	Земли населенных пунктов	

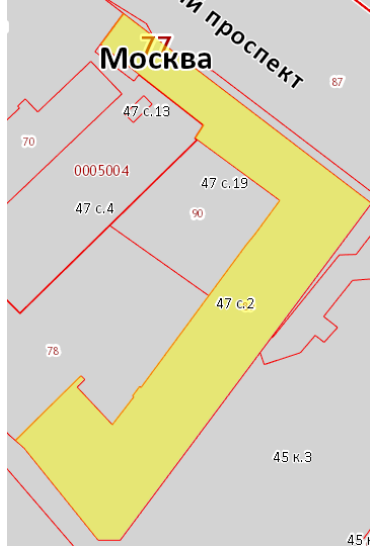
Параметры	Значение параметра	Источник информации
Разрешенное использование/функциональное назначение	эксплуатации административных помещений; эксплуатации административных помещений; эксплуатации помещений для проведения научно-исследовательских работ и производства кинофотоматериалов	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018
Фактическое использование	Эксплуатация административного здания	Визуальный осмотр
Конфигурация	 <p>Многоугольная</p>	Публичная кадастровая карта Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Плотность окружающей застройки (субъективная оценка)	Высокая	
Характер окружающей застройки	В районе расположения объекта оценки преобладают объекты жилой застройки, объекты административно-бытового обслуживания населения, объекты торгового и офисного назначения, учреждения культуры и образования	Данные электронных карт Яндекс, Google, Дубль Гис, визуальный осмотр
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Подъезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен	
Рельеф участка	Спокойный с незначительными перепадами по высоте	
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлены	Визуальный осмотр
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	
Элементы внешнего благоустройства	Асфальтовое покрытие, озеленение прилегающей территории	
Прочие характеристики		
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	197 523 578,44	
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	37 212,43	Публичная кадастровая карта Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)

Таблица 6.2

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Тип объекта	Земельный участок	Выписка из Единого государственного

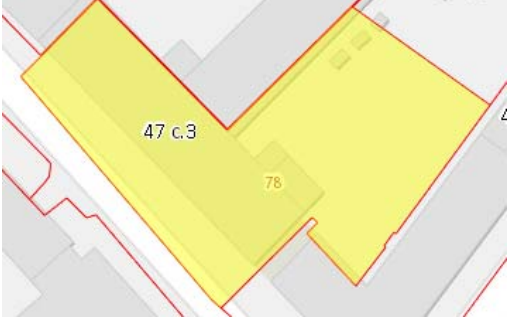
Параметры	Значение параметра	Источник информации
Кадастровый номер	77:09:0005004:78	реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313162 от 25.06.2018
Количественные характеристики		
Площадь, кв. м	4 120	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313162 от 25.06.2018
Качественные характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Не зарегистрировано. Данные о правообладателе отсутствуют	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313162 от 25.06.2018
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Долгосрочная аренда № 77-77-14/033/2012-885 от 21.09.2012 • Ипотека № 77-77-09/040/2012-724 от 27.11.2012 	
Адрес	г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Разрешенное использование/функциональное назначение	эксплуатации административного здания	
Фактическое использование	Эксплуатация административного здания	Визуальный осмотр
Конфигурация	 <p style="text-align: center;">Многоугольная</p>	Публичная кадастровая карта Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Плотность окружающей застройки (субъективная оценка)	Высокая	Данные электронных карт Яндекс, Google, Дубль Гис, визуальный осмотр
Характер окружающей застройки	В районе расположения объекта оценки преобладают объекты жилой застройки, объекты административно-бытового обслуживания населения, объекты торгового и офисного назначения, учреждения культуры и образования	
Наличие и характер подъездных путей к земельному участку	Подъезд к объекту со стороны проезжей части не затруднен	
Рельеф участка	Спокойный с незначительными перепадами по высоте	
Физико-геологические явления, осложняющие строительство	Не выявлены	Визуальный осмотр
Наличие инженерных коммуникаций	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	
Элементы внешнего благоустройства	Асфальтовое покрытие, озеленение прилегающей территории	
Прочие характеристики		
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	360 639 173,60	Публичная кадастровая карта Росреестра (http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/)
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	87 533,78	

Таблица 6.3

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975 от 25.06.2018
Адрес	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2	
Кадастровый номер	77:09:0005004:9138	
Количественные характеристики		
Площадь, кв. м	9 397,9	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975 от 25.06.2018 • Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 2 • Кадастровый паспорт помещения от 31.07.2009 г.
Качественные характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Собственность № 77-77-17/004/2011/-534 от 16.12.2011. Субъект права: Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью «АВИОН КОРПОРАТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД» (ИНН: 9909354701)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975 от 25.06.2018
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Ипотека, весь объект № 77-77-09/040/2012-724 от 27.11.2012; • Аренда (нежилое помещение, общей площадью 1446.6 кв. м, чердак помещение №III, комнаты №№2-26, 28-51). № 77:09:0005004:9138-77/011/2017-12 от 18.12.2017; • Аренда (часть помещения с кад. №№ 77:09:0005004:9138/1, 77:09:0005004:9138/2, 77:09:0005004:9138/3: цокольный этаж, помещение № IIа, ком. 3, 4, 6-18: этаж 1, помещение № II, ком.1-3, 5-17, 18-34: этаж 2, пом. № III, ком.1-17, 19-22, 22а, 23-38, площадью 803, 3 кв. м). № 77:09:0005004:9138-77/002/2018-16 от 11.04.2018; • Аренда (4-й этаж, помещение №II, комнаты №№1-5, 7-39, 41-61, 63-66, кад. № 77:09:0005004:1121/2). № 77:09:0005004:9138-77/011/2018-14 от 01.03.2018 	
Назначение объекта	Нежилое здание	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975 от 25.06.2018 • Визуальный осмотр
Текущее использование	Бизнес центр класса В	Сайт Офисный центр «Авион» http://avion-centr.ru/
Год постройки	2005	Сайт «Циан» https://www.cian.ru/biznes-centr-avion-moskva-5276/
Этажность	Подвал, цоколь, 4 этажа, чердак	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975

Параметры	Значение параметра	Источник информации
		от 25.06.2018
Группа капитальности	II	Таблица 6.6, визуальный осмотр
Физический износ, %	8,6%	Таблица 6.7.
Устаревания	Существенных признаков не выявлено	Визуальный осмотр
Состояние отделки (оценочное суждение)	Среднее состояние	
Техническое состояние объекта в целом и его основных конструктивных элементов	Хорошее	Таблица 6.8., визуальный осмотр
Описание конструктивных элементов		
Фундаменты	фундаментные блоки ФБС	Визуальный осмотр
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
Перекрытия	Железобетонное	
Проемы оконные	Пластиковые	
Проемы дверные	Деревянные, пластиковые, металлические	
Коммуникации	Центральное отопление – центральное от ТЭЦ	
	Водопровод – централизованный	
	Канализация – централизованная	
	Горячее водоснабжение – централизованное	
	Вентиляция – приточно-вытяжная	
	Электроснабжение – 220В. Скрытая проводка	

Таблица 6.4

Количественные и качественные характеристики объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3

Параметры	Значение параметра	Источник информации
Идентификационные характеристики		
Наименование объекта	Здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018
Адрес	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3	
Кадастровый номер	77:09:0005004:1094	
Количественные характеристики		
Площадь, кв. м	9 749,2	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018 Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 3
Качественные характеристики		
Имущественные права на объект оценки	Собственность № 77-77-17/004/2011/-535 от 16.12.2011. Субъект права: Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью «АВИОН КОРПОРЕЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД» (ИНН: 9909354701)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018
Ограничения (обременения) прав на объект оценки	<ul style="list-style-type: none"> Ипотека, весь объект № 77-09/040/2012-424 от 27.11.2012; Аренда (часть объекта, кад. № 77:09:0005004:1094/ , 1 этаж, пом. III, ком.19а площадь 10, 3 кв. м). №77:09:0005004:1094-77/011/2018-15 от 25.04.2018; Аренда (часть объекта с кад. № 77:09:0005004:1094/2: этаж 3, помещение X - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 10, 	

Параметры	Значение параметра	Источник информации
	10а, с 11 по 27, с 29 по 40, площадью 1 273, 3 кв. м). № 77:09:0005004:1094-77/005/2018-13 от 03.04.2018; • Аренда, этаж 1 пом. I ком. 11-13 площадью: 30, 6 кв. м: 1) этаж 1, помещение III - комната 9; назначение: нежилое помещение, площадь 14, 8 кв. м (обременяется 14, 8 кв. м.); 2) этаж 1, помещение III - комната 12; назначение: нежилое помещение, площадь 12, 1 кв. м (обременяется 12, 1 кв. м.); 3) этаж 1, помещение III - комната 11; назначение: нежилое помещение, площадь 8, 5 кв. м (обременяется 8, 5 кв. м.); 4) этаж 1, помещение III - комната 10; назначение: нежилое помещение, площадь 9, 9 кв. м (обременяется 9, 9 кв. м.). № 77-77-01/050/2005-400 от 25.04.2005	
Назначение объекта	Нежилое здание	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018
Год постройки	1972	
Текущее использование	Бизнес центр класса В	Сайт Офисный центр «Авион» http://avion-centr.ru/
Этажность	Подвал, цоколь, 6 этажей	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018 • Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 3
Группа капитальности	II	Таблица 6.6, визуальный осмотр
Физический износ, %	30,7%	Таблица 6.7.
Устаревания	Существенных признаков не выявлено	Визуальный осмотр
Состояние отделки (оценочное суждение)	Среднее состояние	
Техническое состояние объекта в целом и его основных конструктивных элементов	Хорошее	
Описание конструктивных элементов		
Фундаменты	фундаментные блоки ФБС	Визуальный осмотр
Наружные и внутренние капитальные стены	Кирпичные	
Перекрытия	Железобетонное	
Проемы оконные	Пластиковые	
Проемы дверные	Деревянные, пластиковые, металлические	
Коммуникации	Центральное отопление – центральное от ТЭЦ	
	Водопровод – централизованный	
	Канализация – централизованная	
	Горячее водоснабжение – централизованное	
	Вентиляция – приточно-вытяжная	
	Электроснабжение – 220В. Скрытая проводка	

Таблица 6.5

Арендопригодные площади по назначениям

Этаж	Ленинградский проспект, д. 47, стр.2	Арендопригодная офисная площадь	Ленинградский проспект, д. 47, стр.3	Арендопригодная офисная площадь	Арендопригодная площадь столовой
подвал	1 240,60	582,40	1 013,40	607,20	
цоколь	1 351,20	731,40	1 053,00	84,70	369,00
1	1 246,40	762,60	1 081,60	533,00	
2	1 371,70	972,80	1 312,50	1 074,90	
3	1 343,90	983,50	1 311,00	1 024,30	
4	1 351,30	1 020,60	1 369,80	1 025,40	
5			1 289,70	990,30	
6			1 318,20	1 113,60	
чердак (мансарда)	1 492,80	999,20			
Итого	9 397,90	6 052,50	9 749,20	6 453,40	369,00

6.2. Определение физического износа и устареваний

Физический износ вызван физическим старением имущества, признаками которого являются потеря прочности, точности, снижение производительности. Здесь фактическое состояние имущества сравнивается с состоянием такого же нового объекта.

Наиболее распространенными методами расчета физического износа являются:

- Экспертный метод расчета физического износа;
- Стоимостной метод расчета;
- Метод расчета срока жизни здания (Метод эффективного возраста);
- Нормативный метод.

Для определения физического износа, оценщиком используются методы эффективного возраста и нормативный. При расчете износа методом эффективного возраста используются понятия: физическая жизнь здания, эффективный возраст, оставшийся срок экономической жизни.

Рассмотрим периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели.

Физическая жизнь здания (ФЖ) – период эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.). Срок физической жизни объекта закладывается при строительстве и зависит от группы капитальности здания. Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.

Хронологический возраст (ХВ) – период времени, прошедший со ввода объекта в эксплуатацию до даты проведения оценки.

Экономическая жизнь (ЭЖ) - определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход. В этот период проводимые улучшения вносят вклад в стоимость объекта.

Эффективный возраст (ЭВ) - рассчитывается на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату проведения оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую сторону. В случае нормальной (типичной) эксплуатации здания эффективный возраст, как правило, равен хронологическому.

Оставшийся срок экономической жизни (ОСЭЖ) здания – период времени от даты проведения оценки до окончания его экономической жизни.

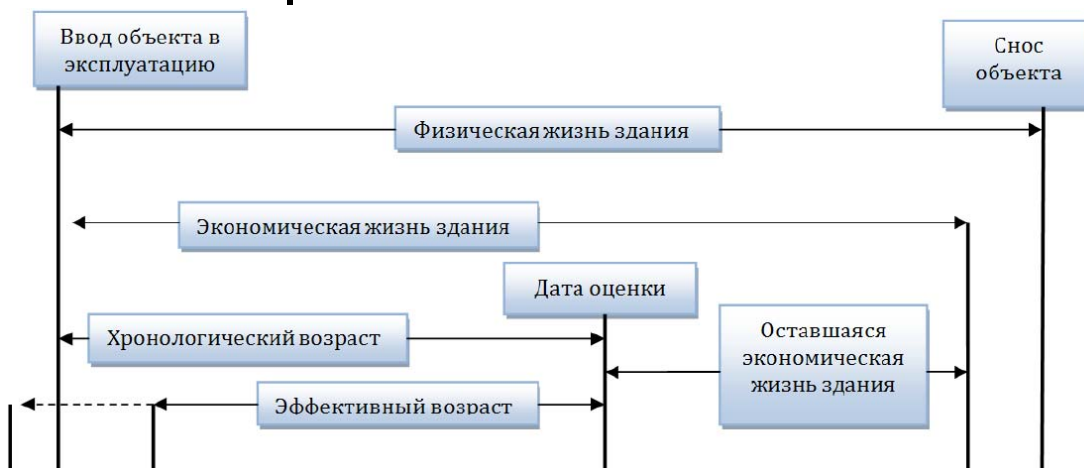


Рис. 6.1 Периоды жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта так относится к типичному сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (\text{ЭВ}/\text{ФЖ}) \times 100\% = [\text{ЭВ}/(\text{ЭВ} + \text{ОСФЖ})] \times 100\%, \text{ где}$$

И – износ, %;

ЭВ – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

ФЖ – типичный срок физической жизни;

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Для определения срока физической жизни объекта оценки приведем данные об усредненных нормативных сроках службы общественных зданий:

Таблица 6.6

Усредненные нормативные сроки службы общественных зданий*

Группа капитальности	Описание конструктивных элементов	Общий срок жизни здания, лет
I	Каркасные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каркаса каменным материалом или зеркальным стеклом	175
II	Особо капитальные с каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	150
III	С каменными стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные своды по металлическим балкам	125
IV	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные; перекрытия деревянные	100
V	Со стенами облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные	80
VI	Деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рублеными стенами; перекрытия деревянные	50
VII	Деревянные, каркасные, сборно-щитовые	25
VIII	Камышитовые (деревянные) и прочие облегченные здания (телефонные кабины и т. п.)	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций	10

* Источник: «Справочник строителя: строительные работы» с сайта Клуб профессиональных строителей: http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651

Эффективный возраст ввиду отсутствия данных об особенностях эксплуатации объекта оценки принимается равным фактическому сроку службы объекта. Расчет физического износа представлен в таблице ниже (Таблица 6.7).

Таблица 6.7

Определение физического износа методом срока жизни

Объект оценки	Группа капитальности	Физическая жизнь здания, лет	Год постройки	Хронологический возраст	Эффективный возраст, лет	Физический износ, %
Здание, площадью 9397,9 кв. м.	II	150	2005	13	Ввиду отсутствия данных об особенностях эксплуатации объекта оценки - принимается в размере хронологического возраста	8,6
Здание, площадью 9749,2 кв. м.	II	150	1972	46		30,7

С целью определения качественной характеристики физического состояния объектов оценки, используется шкала экспертных оценок технического состояния зданий, представленная в Приказе Росстата от 03.07.2015 N 296 (с изм. от 15.06.2016) «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

Согласно Таблице 6.7. и 6.8 нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2 находится в хорошем состоянии, что подтверждается визуальным осмотром, произведенным 10 августа 2018 года.

Согласно Таблице 6.7. и 6.8 нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3 находится в удовлетворительном состоянии. Однако на основании визуального осмотра, произведенного 10 августа 2018 года, по мнению Оценщика, здание находится в хорошем состоянии.

Таблица 6.8

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости**

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
До 5%	Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию
5% - 15%	Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)
15% - 30%	Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)
30% - 50%	Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т. ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например, замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)
50% - 75%	Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения
75% - 100%	Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу

Функциональное устаревание появляется из-за технического и технологического прогресса. Здания, сооружения, построенные несколько лет назад, естественно, отличаются от современных. Это отличие может быть многогранно: большие капитальные или эксплуатационные расходы, худшие технические характеристики, использование устаревших технологий и материалов и т.д. Все это снижает привлекательность стареющих основных фондов и приводит к их обесцениванию.

Таблица 6.9

Определение функционального устаревания

Факторы функционального устаревания	Признаки функционального устаревания	Качественная характеристика имеющихся признаков функционального устаревания	Количественная оценка величины устаревания, %
Устранимое функциональное устаревание			
Недостатки, требующие добавления элементов	элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении, и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам	Здание в настоящее время эксплуатируется в соответствии со своим назначением, и вполне соответствуют требованиям к недвижимости соответствующего сегмента. Признаки износа по данному критерию отсутствуют.	0%
Недостатки, требующие замены или модернизации элемента	позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам	Модернизация и обновление не требуется, поскольку здание находится в удовлетворительном состоянии и их использование соответствует проектируемому назначению.	0%
Сверхулучшения	позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов	Объект недвижимости не имеет элементов, которые можно было бы рассматривать как сверхулучшения.	0%
Неустраняемый функциональный износ	Устаревшие объемно-планировочные и конструктивные характеристики оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства	Здание имеет все необходимые для использования в соответствии со своим назначением, удобства. Признаки износа по данному критерию отсутствуют	0%

По результатам собственного визуального осмотра оценщиком установлено, что все конструктивные элементы объектов оценки выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время, несоответствия планировочных решений современным требованиям также не выявлено.

На основании изложенного, величина функционального устаревания принимается оценщиком в размере 0%.

Внешнее (экономическое) устаревание – есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Для установления наличия/отсутствия признаков внешнего устаревания, оценщиком были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

По состоянию на дату оценки, оценщиком не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

На основании изложенного, величина внешнего (экономического) устаревания принимается оценщиком в размере 0%.

Определение накопленного износа

Совокупный накопленный износ рассчитывается по формуле:

$$I_3 = I_{\text{физ}} + I_{\text{функц}} + I_{\text{внеш}}, \text{ где}$$

И_з – общий накопленный износ;

И_{физ} – физический износ объекта оценки;

И_{функц} – функциональный износ объекта оценки;

И_{внеш} – внешний износ объекта оценки.

Расчет совокупного накопленного износа, представлен в таблице ниже:

Таблица 6.10

Определение накопленного износа

Наименование объекта	Физический износ, %	Устаревания, %		Общий накопленный износ, %
		Функциональное	Внешнее	
Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2	38,0	0,0	0,0	8,6
Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3	30,7	0,0	0,0	30,7

Определение физического износа и устареваний земельных участков. В соответствии со ст. 11.1 «Понятие земельного участка» ЗК РФ «Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами», поэтому понятие физического износа не применимо к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель. Функциональному устареванию земельные участки также не подвержены.

Загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д. не наблюдается. Признаков внешнего устаревания не имеется, т.к. оцениваемый земельный участок имеет хорошие характеристики местоположения.

Фотографии объекта оценки

Фотоматериал





Фотоматериал



6.3. Характеристика месторасположения

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3.

Фрагменты карты с указанием района расположения и местоположения объекта оценки приведены ниже (Рис. 6.2, Рис. 6.3, Рис. 6.4):

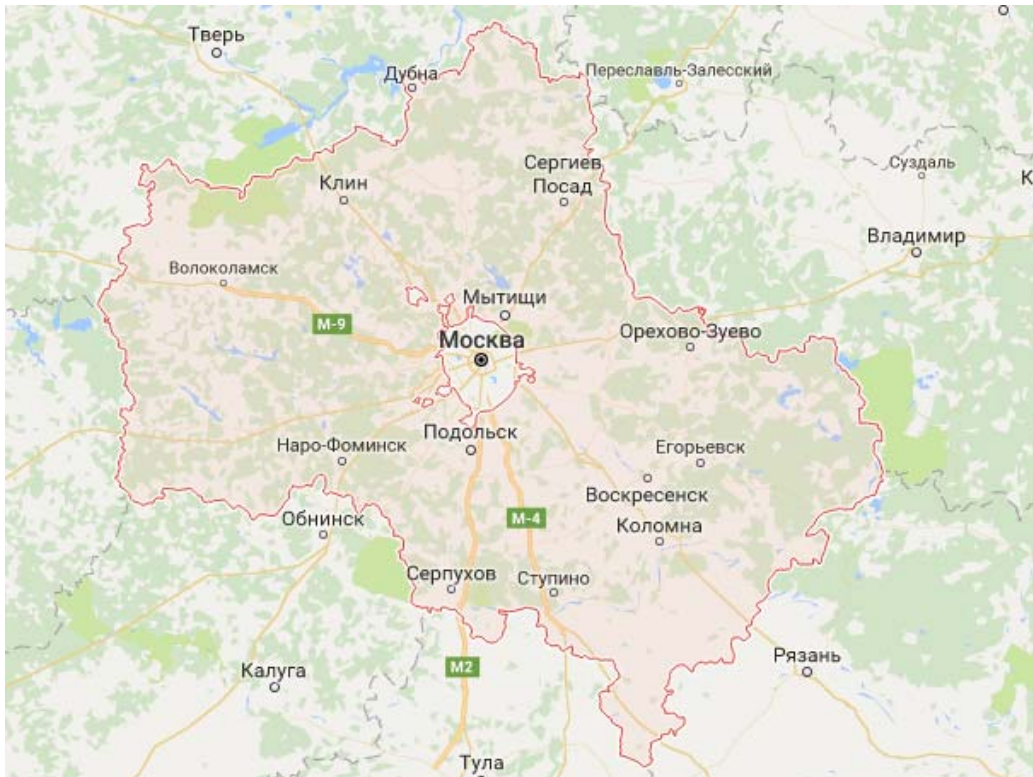


Рис. 6.2 Географическое расположение города Москва²

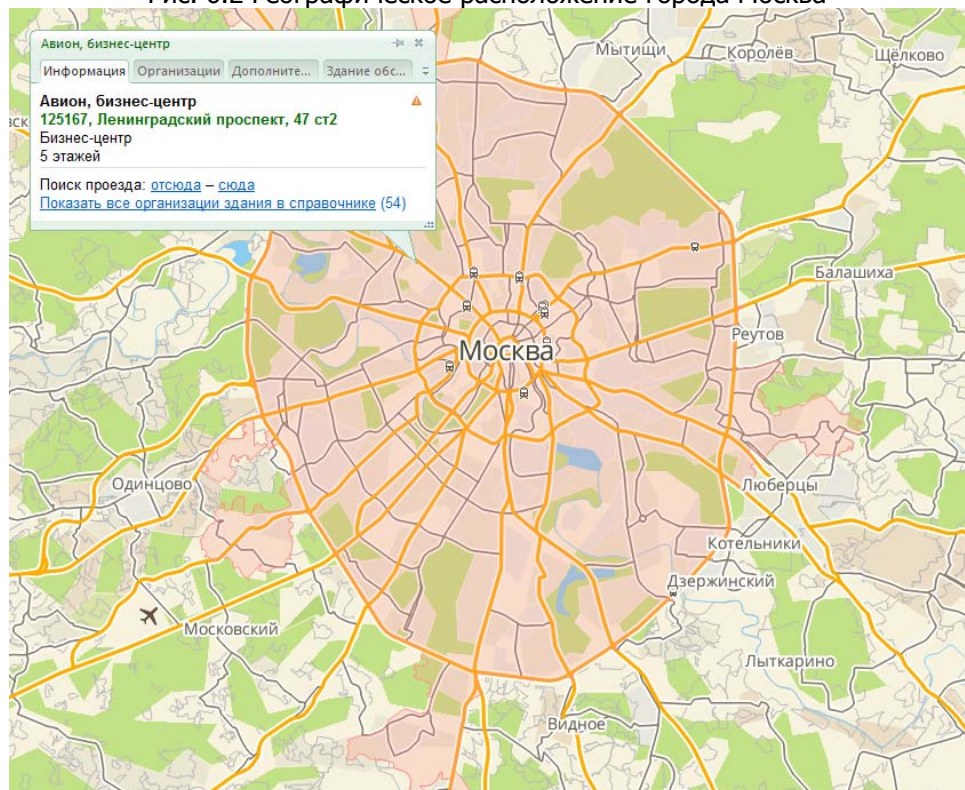


Рис. 6.3 Район локального расположения объекта оценки³

² Источник информации: <https://www.google.ru/maps>

³ Источник информации: ДубльГис

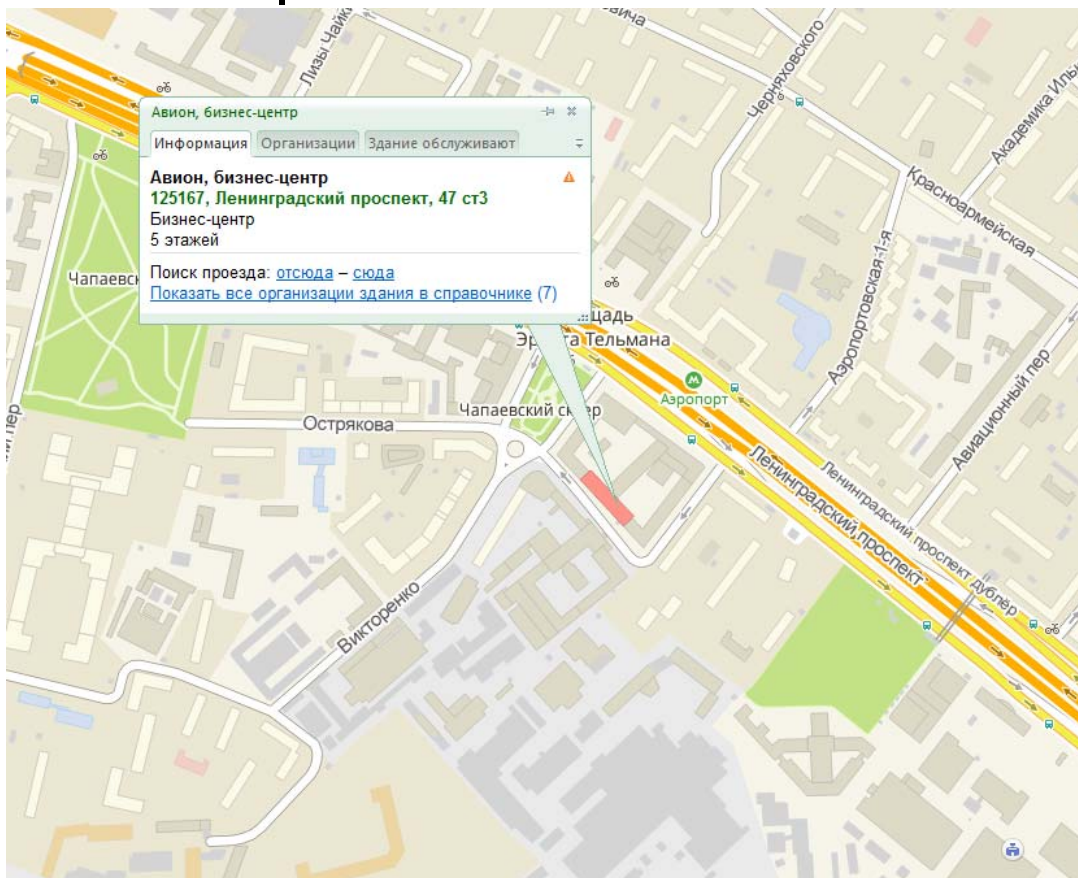


Рис. 6.4 Местоположение объекта оценки⁴

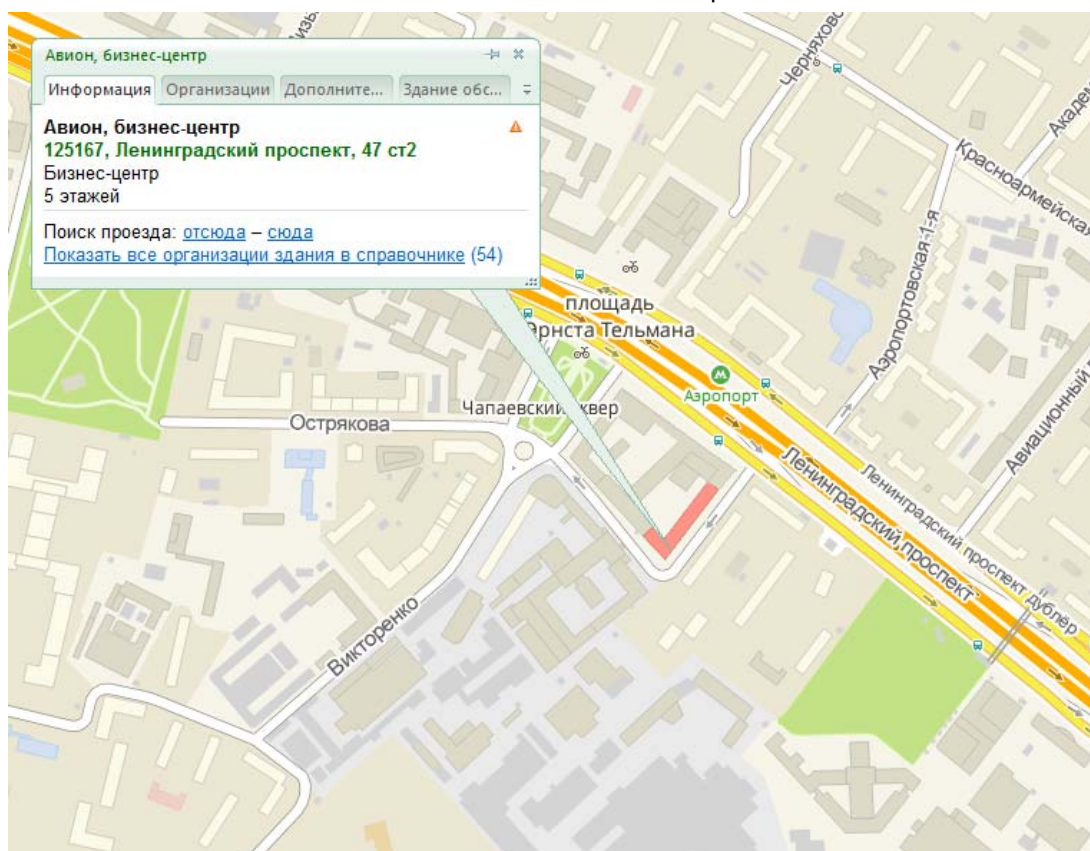


Рис. 6.5 Местоположение объекта оценки⁵

⁴ Источник информации: ДубльГис

Краткое описание города Москва

Москва — столица Российской Федерации, город федерального значения, административный центр Центрального федерального округа и центр Московской области, в состав которой не входит. Крупнейший по численности населения город России и её субъект — 11 979 529 чел. (2013), самый населённый из городов, полностью расположенных в Европе, входит в первую десятку городов мира по численности населения. Центр Московской городской агломерации.

Историческая столица Великого княжества Московского, Русского царства, Российской империи (в 1728—1730 годах), Советской России и СССР. Город-герой. В Москве находятся федеральные органы государственной власти Российской Федерации (за исключением Конституционного суда), посольства иностранных государств, штаб-квартиры большинства крупнейших российских коммерческих организаций и общественных объединений. По данным (2011) журнала Forbes, Москва занимает 1 е место среди городов мира по числу долларовых миллиардеров (79 человек). Журнал Foreign Policy ставит Москву в 2010 году на 25 место глобальных городов, вносящих значительный вклад в развитие мировой цивилизации. В городе организована система местного самоуправления.

Административно-территориальное деление г. Москва⁶

Территориальными единицами Москвы являются районы, поселения и административные округа, имеющие наименования и границы, закреплённые правовыми актами города. Административный округ — территориальная единица города Москвы, образуемая для административного управления соответствующей территорией, включает в себя несколько районов или поселений Москвы. Границы административного округа не могут пересекать границ районов и поселений.

- Район — образуется с учётом исторических, географических, градостроительных особенностей соответствующих территорий, численности населения, социально-экономических характеристик, расположения транспортных коммуникаций, наличия инженерной инфраструктуры и других особенностей территории.

- Поселение — территориальная единица Москвы, образуемая на территориях, включённых в состав Москвы в ходе реализации проекта по расширению её территории с 1 июля 2012 года.

Образование, преобразование и упразднение районов и поселений, присвоение им наименований, установление и изменение их границ осуществляются Московской городской Думой по представлению мэра Москвы, а административных округов — мэр Москвы.

До 1 июля 2012 года в Москве было 125 районов и 10 административных округов. С 1 июля 2012 года, после расширения территории Москвы, были образованы 2 новых административных округа (Новомосковский и Троицкий), а в их составе 21 поселение.

Москва разделена на 12 административных округов, из которых Зеленоградский, Новомосковский и Троицкий полностью расположены за пределами МКАД: Центральный, Северный, Северо-восточный, Восточный, Юго-восточный, Южный, Юго-западный, Западный, Северо-западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий.

⁵ Источник информации: ДубльГис

⁶ Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>

Административные округа Москвы:

1. Центральный административный округ
2. Северный административный округ
3. Северо-Восточный административный округ
4. Восточный административный округ
5. Юго-Восточный административный округ
6. Южный административный округ
7. Юго-Западный административный округ
8. Западный административный округ
9. Северо-Западный административный округ
10. Зеленоградский административный округ
11. Новомосковский административный округ
12. Троицкий административный округ

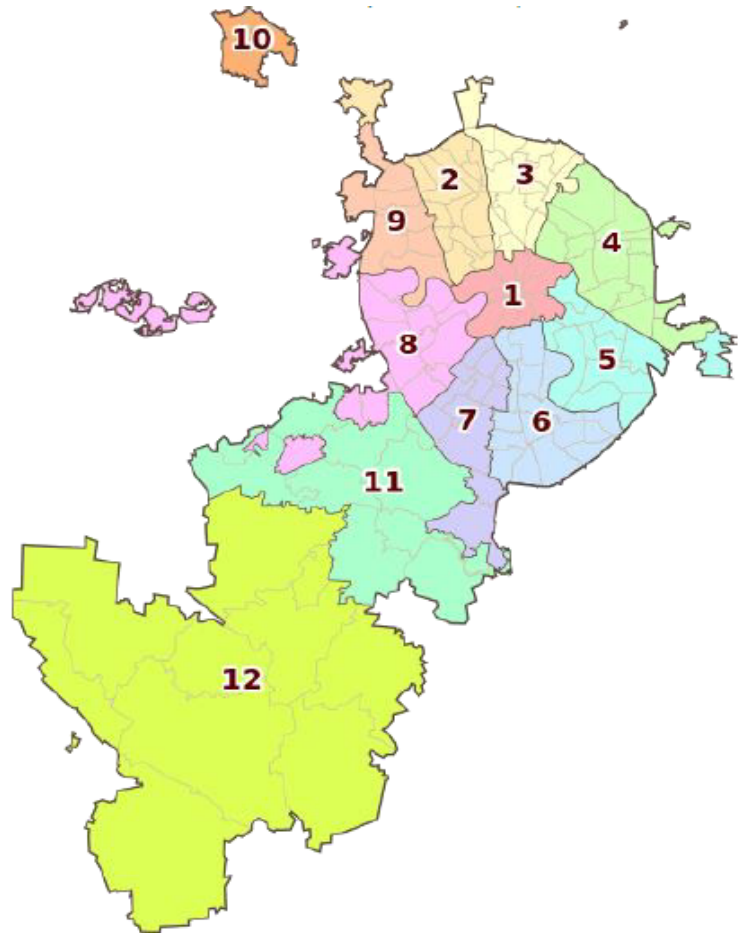


Рис. 6.6 Административно-территориальное деление г. Москвы

Зеленоградский административный округ является эксклавом: со всех сторон он окружён территорией Московской области, на юго-востоке граничит с городским округом Химки, во всех остальных направлениях — с Солнечногорским районом Московской области.

В свою очередь, округа Москвы (кроме Новомосковского и Троицкого) делятся на районы, всего в Москве 125 районов. Несколько районов Москвы являются эксклавами. Управление округами осуществляют окружные префектуры, районами — районные управы.

Новомосковский и Троицкий округа состоят из таких новых территориальных единиц Москвы, как поселения. В границах же этих поселений созданы такие внутригородские муниципальные образования, как поселение и городской округ. Округа на начало 2013 года находятся под управлением общей префектуры.

С 90-х годов XX столетия активно обсуждался проект объединения Москвы и Московской области, летом 2011 года появился более конкретный проект расширения территории Москвы и её децентрализации за счёт присоединения юго-западных территорий, этот проект (так называемая Новая Москва) был реализован летом 2012 года.

Население. Численность населения Москвы по данным Росстата составляет 12 506 468 чел. (2018).⁷

Характеристика района расположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Северном административном округе города Москва, район Хорошевский.

Северный административный округ⁸ — один из 12 административных округов города Москвы.

В округе расположено 8 крупных промышленных зон. Округ имеет свои гербовую эмблему и флаг. Административный округ включает в себя 16 районов города. Код CAO по ОКATO — 45 277 000 000.

⁷ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Население_Москвы

⁸ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Северный_административный_округ

Префект, с 18 декабря 2012 года — по настоящее время — Владислав Игоревич Базанчук. Управление округом осуществляет Префектура CAO и прочие окружные органы власти.

Северный административный округ был образован 10 июля 1991 года распоряжением мэра города Москва № 47-РМ «Об образовании административных округов в г. Москве» в связи с новым административно-территориальным делением столицы Российской Федерации — России. Сейчас CAO занимает площадь 109,9 км², с населением около 1 600 000 человек. Территория округа начинается от Белорусского вокзала и доходит до Московской кольцевой автомобильной дороги, а также включают в себя отдельно расположенный Молжаниновский район.

Округ был создан на территориях Москвы и Московской области, которая в XX веке практически не попадала в Московскую городскую черту, за исключением местностей: Ямское поле, Петровский парк и Бутырская слобода. В конце XX века на будущей территории CAO находилось около трёх десятков владельческих сёл, деревень и хуторов, а также несколько небольших фабричных и заводских посёлков, к которым добавлялись пристанционные и дачные посёлки. Граница, в начале XX века, между Москвой и земством в Московском уезде, проходила по Скаковой улице, затем по Пеговскому переулку (теперь улица Серёгина), Верхней и Нижней Масловке. На территории, прилегавшей к Бутырке, границей с земством служили улица Раздельная (сейчас она сохранилась лишь частично), а также Царский проезд — современная 1-я Хуторская улица, далее шли волости уезда: Всехсвятская, Ростокинская, Троицкая и Черкизовская.

В 1991 году в Северный административный округ вошли территорию бывших Московских районов: Ленинградского, Железнодорожного, Тимирязевского, Фрунзенского, частично Свердловского и Краснопресненского.

Население Северного административного округа на 2018 год составило 1 176 611 человек.

На территории округа расположены станции пяти линий метро: Замоскворецкой, Серпуховско-Тимирязевской Таганско-Краснопресненской, Люблинско-Дмитровской и Большой кольцевой, а также перегон "Хорошево"-«Окружная» Московского центрального кольца.

В CAO расположены два железнодорожных депо: локомотивное депо «Лихоборы» ТЧЭ-2 (ранее ТЧ-15); принадлежит Московской окружной железной дороге и локомотивное депо «Подмосковная ТЧ-16» (является памятником архитектуры).

В районе Сокол расположена подмосковная узловая железнодорожная станция Рижского направления Московской железной дороги. Станция построена в 1901 году.

По территории округа проходят важные транспортные магистрали России:

- автомобильная — М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, в черте города (округа) Ленинградское шоссе, а также шоссе: Волоколамское, Дмитровское Международное, Шереметьевское и Машкинское, где проходят автобусные маршруты Мосгортранса и Мострансавто;
- железнодорожная — Московского отделения Октябрьской железной дороги с остановочными пунктами: Ховрино, Левобережная, платформы «Планерная» и «Новоподрезково»;

В округе расположен Северный грузовой речной порт и Северный речной вокзал.

Районы. Аэропорт, Беговой, Бескудниковский, Войковский, Восточное Дегунино, Головинский, Дмитровский, Западное Дегунино, Коптево, Левобережный, Молжаниновский, Савёловский, Сокол, Тимирязевский, Ховрино, Хорошёвский.

Хорошёвский район⁹ — район в Москве, расположенный на юго-западе Северного административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование Хорошёвское.

Площадь территории Хорошёвского района — 988 га.

Хорошёвский район расположен на юго-западе Северного административного округа и граничит со следующими московскими районами:

- на юге и юго-востоке — с Пресненским;
- на востоке — с Беговым;
- на севере и северо-востоке — с Аэропортом;
- на севере и северо-западе — с Соколом;
- на западе — с Хорошёво-Мнёвниками.

⁹ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Хорошёвский_район

По оценке Мосгорстата, численность населения на 1 января 2010 года составила 59,3 тыс. чел.

На официальном сайте района упомянуто население — около 55,8 тыс. человек. Среди них дети от 0 до 18 лет — 8,4 тыс. человек; трудоспособное население — 33,5 тыс. человек; старше трудоспособного возраста — 3,9 тыс. человек.

По переписи 2002 года, в Хорошёвском районе проживало 55949 человек: 27878 (49,8%) мужчин и 28071 (50,2%) женщин, что составляло 5,02% населения САО и 0,55% населения всей Москвы.

Своё название Хорошёвский район получил от проходящего по его территории Хорошёвского шоссе. А шоссе в свою очередь было так названо потому, что оно вело в подмосковное село Хорошёво (в 1960 году село вошло в состав Москвы):279.

Старое название Хорошёвского шоссе — Воскресенское шоссе (или Воскресенская дорога), по своему направлению в сторону подмосковного города Воскресенск (старое название города Истра).

В 1917 году эта территория вошла в состав Москвы и стала частью Краснопресненского района. В начале 1950-х годов в районе разворачивается массовое жилищное строительство, главным образом вдоль Хорошёвского шоссе и улиц Куусинена, Зорге и Острякова.

В начале XX века на поле был построен аэродром, в дальнейшем получивший название Центральный аэродром им. Фрунзе. Датой основания аэродрома стало 17 июня 1910 года, когда Общество воздухоплавания объявило о положительном решении штаба Московского военного округа по выделению земли на территории Ходынского поля под лётное поле. С 2003 года аэродром закрыт и начата его массовая застройка.

В 2000-х годах в районе вновь начинается строительный бум. Сдаётся в эксплуатацию 57-этажный жилой небоскрёб «Триумф-Палас». В 2003 году началась застройка территории бывшего аэродрома им. Фрунзе. Там появляются жилые комплексы «Гранд Парк» и «Приват Сквер», а также ледовый дворец спорта «Мегаспорт». На оставшейся части взлётно-посадочной полосы аэродрома несколько лет размещалась старая авиационная техника, которая из-за ненадлежащего ухода пришла в неудовлетворительное состояние и к 2013 году была вывезена или демонтирована.

Северо-восточной границей района является Ленинградский проспект, также по району проходят Таганско-Краснопресненская линия метрополитена, Хорошёвское и Звенигородское шоссе. В центре района расположена станция метро «Полежаевская», на юге района станция метро «Беговая». В начале 2018 года планируется открытие станций «Хорошёвская» и «ЦСКА».

Характеристика локального расположения объекта оценки

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки приведена ниже (Таблица 6.11).

Таблица 6.11

Краткая характеристика локального местоположения объекта оценки*

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес	г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3	
Административный округ	Северный административный округ	
Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Между ТТК и МКАД	
Жилой район	Хорошёвский	
Местоположение внутри микрорайона	Расположен на окраине района,	
Степень (плотность) застройки (субъективная оценка)	более 75%	+
	25%-75%	-
	менее 25%	-
Характер застройки	В районе расположения объекта оценки преобладают объекты жилой застройки, объекты административно-бытового обслуживания населения, объекты торгового и офисного назначения	
Преобладающий тип населения	Смешанный	
Развитость коммерческой инфраструктуры в зоне пешеходной доступности**	Коммерческая инфраструктура развита на высоком уровне. В пешеходной доступности от объекта оценки расположено значительное количество предприятий стрит-ритейла	
Расположение относительно красной (первой) линии	Объект-оценки расположен на внутриквартальной линии домов	
Ближайшая станция метро***	м. Аэропорт	
Удаленность от метро***	До 5 минут пешком	

Транспортная доступность объекта общественным транспортом	По данным карты ДубльГис (www.2gis.ru) на расстоянии до 600 м от объекта оценки расположена станция метро «Аэропорт» остановки общественного транспорта «Метро Аэропорт (Южный вестибюль), (Северный вестибюль)», «МАДИ. Финансовый университет», через которые проходит 14 маршрутов общественного транспорта: автобусы, троллейбусы.
Подъездные пути. Пешеходная доступность.	Автомобильный – есть; В пешеходной зоне
<p>*Источники: данные электронных карт Яндекс (http://maps.yandex.ru), Google (https://maps.google.ru), ДубльГис (http://2gis.ru/).</p> <p>**Примечание: принято считать, что зона пешеходной доступности объекта недвижимости во временном интервале составляет до 10 мин (http://www.sozidateli.com/wiki/factory-vliyayushchie-na-vybor-mesta-raspolozheniya-torgovogo-centra; http://dulapshin.wordpress.com/2011/05/14/). Так, согласно карте ДубльГис (www.2gis.ru), радиус зоны пешеходной доступности до 10 минут составляет 600 м (данное расстояние будет пройдено за 7-13 минут, т.е. в среднем 10 минут). Таким образом, при определении развитости коммерческого окружения, рассматривался радиус окружения в 600 метров.</p> <p>*** Примечание: Ближайшая станция и удаленность от метро дополнительно была уточнена согласно данным карты ДубльГис (www.2gis.ru)</p>	

Вывод: Объект оценки расположен в Северном административном округе города Москвы, в жилом районе Хорошёвский, который характеризуется развитой социальной и коммерческой инфраструктурой.

Коммерческая инфраструктура развита на хорошем уровне. Обеспеченность общественным транспортом отличная. Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

В результате подробного изучения характеристик объекта оценки и анализа представленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме описанных выше не выявлено.

7. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

7.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

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

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного – процесс моделирования конкуренции различных видов использования недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе его профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;
- Физическая осуществимость – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;
- Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;
- Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

- Анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного;
- Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой.

Прием определения наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

2. В соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое

законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщики предполагают внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%;

3. Из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

4. Анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

5. В качестве наиболее эффективного выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

В результате проведения анализа наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения объекта оценки. От этого вывода зависит выбор метода оценки недвижимости.

7.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки

7.2.1 Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как незастроенного

При анализе возможных вариантов использования земельных участков, следует отметить существенные факторы:

- участки расположены в Северном административном округе города Москвы;
- ближайшее окружение – жилая и коммерческая застройки представлены объектами среднеэтажного и многоэтажного строительства современной и старой постройки;
- коммерческая инфраструктура развита на хорошем уровне;
- категория земель - земли населенных пунктов;
- разрешенное использование – эксплуатации административного здания.

Категория оцениваемых земельных участков – земли населенных пунктов. Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- Жилым;
- Сельскохозяйственного использования;
- Общественно-деловым;
- Специального назначения;
- Инженерных и транспортных инфраструктур;
- Военных объектов;
- Рекреационных;
- Иным территориальным зонам.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018 земельный участок, площадью 5 308 кв. м. имеет разрешенное использование: эксплуатации административных помещений; эксплуатации административных помещений; эксплуатации помещений для проведения научно-исследовательских работ и производства кинофотоматериалов. Текущее фактическое использование земельного участка – эксплуатации административного здания.

В соответствии с Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313162 от 25.06.2018 земельный участок, площадью 4 120 кв. м. имеет разрешенное использование: эксплуатации административного здания. Текущее фактическое использование земельного участка – эксплуатации административного здания.

Согласно ФСО-7: «...Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования».

7.2.2 Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой

На дату оценки на оцениваемых земельных участках расположены: нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2 и нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3. Учитывая что, данное здания строились и использовались в качестве бизнес-центра, а также, учитывая основной вид разрешенного использования земельных участков – эксплуатации административного здания, наиболее эффективным использованием земельных участков, на котором расположены здания, является их использование в качестве земельных участков под общественно-деловую застройку.

Также, учитывая разрешенное использование земельного участка в соответствии с данными Публичной кадастровой карты – эксплуатации административного здания, что соответствует текущему использованию, Оценщик приходит к выводу, что наиболее эффективным использованием данного земельного участка является его фактическое использование.

Вывод: проведенный анализ позволил Оценщику сделать вывод, что наиболее эффективным использованием земельных участков является их разрешенное использование – для эксплуатации административного здания.

Наиболее эффективным использованием зданий является их использование на дату оценки – эксплуатации административного здания, является его фактическое использование в качестве бизнес-центра.

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

8.1.1. Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе – июне 2018 года 10

Таблица 8.1

	Июнь 2018г.	В % к		I полугодие 2018г. в % к I полугодию 2017г.	Сравочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к июню 2016г.	маю 2017г.	I полугодие 2017г. в % к I полугодию 2016г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 ¹⁾	101,3 ²⁾			100,6 ³⁾		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства ⁴⁾		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
в том числе железнодорожного транспорта	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 ⁵⁾	120,9 ⁶⁾	101,2 ⁷⁾	123,0 ⁸⁾	131,3 ⁹⁾	108,0 ⁷⁾	129,7 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
импорт товаров	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 ⁹⁾	103,6 ²⁾			101,4 ³⁾		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾		100,2	110,1	102,6 ¹¹⁾	99,9	110,0	97,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	45840 ¹⁰⁾	109,7 ¹⁰⁾	104,0 ¹⁰⁾	111,2 ¹⁰⁾	108,3	104,5	107,1
реальная		107,2 ¹⁰⁾	103,5 ¹⁰⁾	108,7 ¹⁰⁾	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 ¹²⁾	97,8	92,6 ¹²⁾
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).
 2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.
 3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.
 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".
 5) Данные за май 2018 года.
 6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
 8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
 9) Данные за I квартал 2018 года.
 10) Оценка.
 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.
 12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

¹⁰ Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/social/osn-06-2018.pdf

Производство ВВП. Объем ВВП России за I квартал 2018г. составил в текущих ценах 22239,4 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2017г. составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП за I квартал 2018г. по отношению к ценам I квартала 2017г. составил 106,8%.

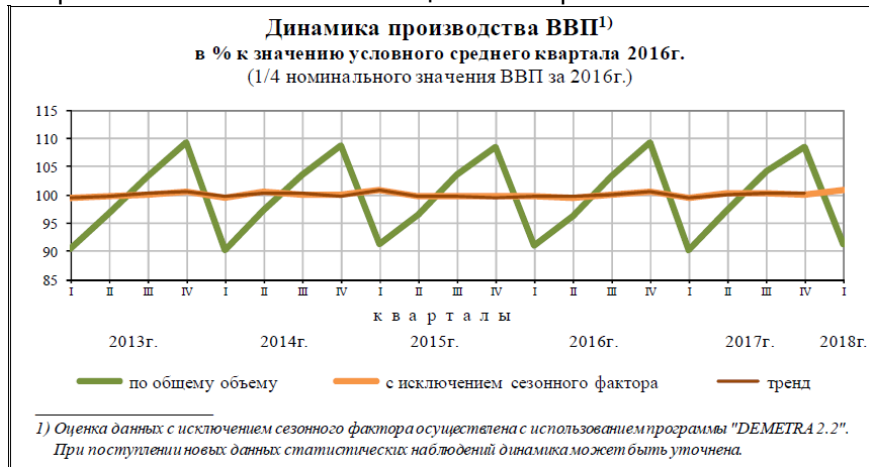


Диаграмма 8.1

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

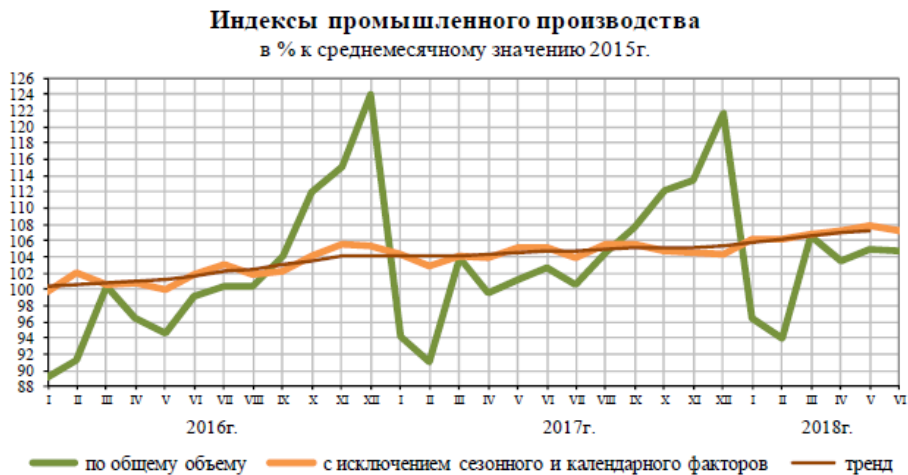


Диаграмма 8.2

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,8%, в I полугодии 2018г. - 101,9%.

Динамика добычи полезных ископаемых
в % к среднемесячному значению 2015г.



Диаграмма 8.3

По данным обследования деловой активности в июле 2018г., в котором приняли участие 513 организаций, осуществляющих добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 3%.

Индекс предпринимательской уверенности
организаций по добыче полезных ископаемых
(без малых предприятий)
в процентах

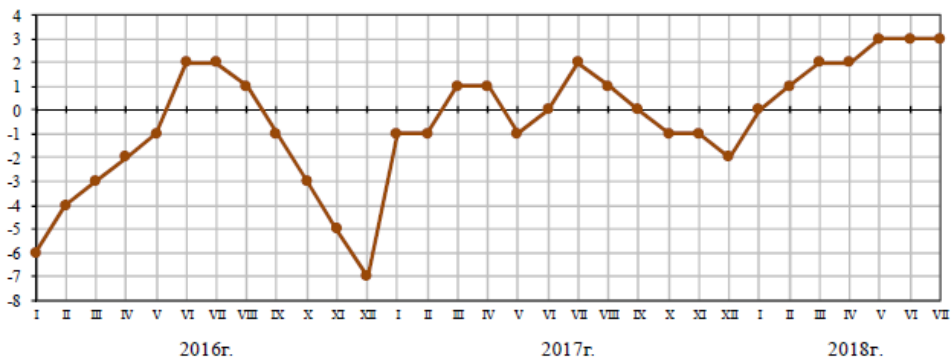


Диаграмма 8.4

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 104,0%.

Динамика обрабатывающих производств
в % к среднемесячному значению 2015г.



Диаграмма 8.5

По данным обследования деловой активности в июле 2018г., в котором приняли участие 3078 организаций обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-2%).

**Индекс предпринимательской уверенности
организаций обрабатывающих производств
(без малых предприятий)
в процентах**

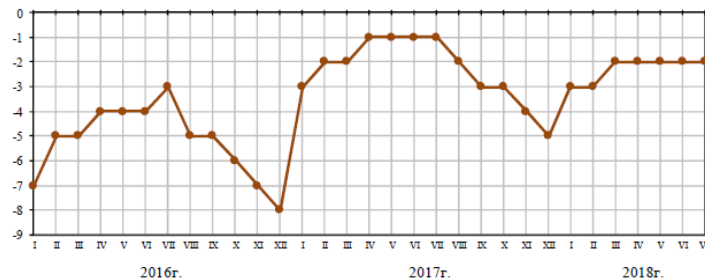


Диаграмма 8.6

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I полугодии 2018г. - 103,5%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,0%, в I полугодии 2018г. - 102,9%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 123,8%, в I полугодии 2018г. - 109,8%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,3%, в I полугодии 2018г. - 104,6%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в I полугодии 2018г. - 106,6%.

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,0%, в I полугодии 2018г. - 97,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,6%, в I полугодии 2018г. - 106,4%.

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 121,1%, в I полугодии 2018г. - 109,7%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,0%, в I полугодии 2018г. - 111,4%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2018г. - 102,4%.

Производство химических веществ и химических продуктов.

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,4%, в I полугодии 2018г. - 102,8%.

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в I полугодии 2018г. - 107,3%

Производство резиновых и пластмассовых изделий.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,4%, в I полугодии 2018г. - 104,0%.

Производство прочей неметаллической минеральной продукции.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 111,9%, в I полугодии 2018г. - 101,6%.

Производство металлургическое.

Индекс производства металлургического в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 85,8%, в I полугодии 2018г. - 102,3%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,4%, в I полугодии 2018г. - 102,3%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий.

Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,0%, в I полугодии 2018г. - 92,2%.

Производство электрического оборудования.

Индекс производства электрического оборудования в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,5%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки.

Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в I полугодии 2018г. - 97,1%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,6%, в I полугодии 2018г. - 117,2%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования.

Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,7%, в I полугодии 2018г. - 117,0%.

Производство прочих готовых изделий.

Индекс производства прочих готовых изделий в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 128,7%, в I полугодии 2018г. - 120,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,7%, в I полугодии 2018г. - 101,9%

**Динамика производства по виду деятельности
"Обеспечение электрической энергией, газом и паром;
кондиционирование воздуха"
в % к среднемесячному значению 2015г.**



Диаграмма 8.7

По данным обследования деловой активности в июле 2018г., в котором приняли участие 279 организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-2%), в июне 2018г. - (-6%), в мае 2018г. - (-8%).

Индекс предпринимательской уверенности организаций, осуществляющих обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (без малых предприятий) в процентах

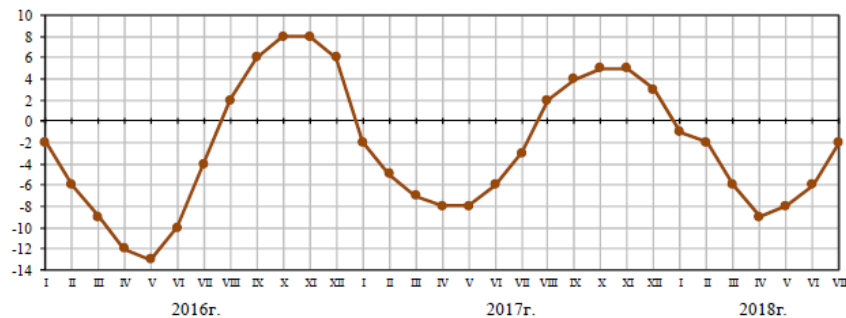


Диаграмма 8.8

Доля электроэнергии, произведенной атомными электростанциями, в общей выработке электроэнергии уменьшилась с 18,7% в I полугодии 2017г. до 18,0% в I полугодии 2018г., тепловыми электростанциями - увеличилась с 64,3% до 64,8%, гидроэлектростанциями - с 16,9% до 17,1% соответственно

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,7%, в I полугодии 2018г. - 97,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2018г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,6 млрд. рублей, в I полугодии 2018г. - 1602,6 млрд.рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства¹⁾ в % к среднемесячному значению 2015г.



¹⁾ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Диаграмма 8.9

Растениеводство. Под урожай текущего года в сельхозорганизациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах (включая индивидуальных предпринимателей), по предварительным данным, зерновые и зернобобовые культуры посеяны на площади 46,1 млн. гектаров, подсолнечник - на 8,1 млн., сахарная свекла - на 1,1 млн., картофель - на 0,3 млн., овощи - на 0,2 млн. гектаров.

Посевы зерновых и зернобобовых культур в этих категориях хозяйств сократились по сравнению с предыдущим годом на 1,4 млн. гектаров (на 3,0%), из них посевы пшеницы - на 0,6 млн. гектаров (на 2,3%), площади сахарной свеклы сократились на 71 тыс. гектаров (на 5,9%), овощей - на 7 тыс. гектаров (на 3,7%). Больше прошлогоднего посеяно подсолнечника и картофеля на 2,6% и 2,5% соответственно.

Животноводство. На конец июня 2018г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,7 млн.голов (на 0,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,3 млн. (на 0,6% меньше), свиней - 24,7 млн. (на 4,5% больше), овец и коз - 26,8 млн. (на 2,3% меньше), птицы - 574,1 млн.голов (на 1,5% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,5% поголовья крупного рогатого скота, 13,8% свиней, 46,3% овец и коз (на конец июня 2017г. – соответственно 43,8%, 15,5%, 45,6%).

В сельскохозяйственных организациях на конец июня 2018г. по сравнению с соответствующей датой 2017г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 0,7%, коров - на 1,1%, овец и коз - на 5,4%, птицы - на 1,0%, поголовье свиней выросло на 6,8%.

В I полугодии 2018г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 6,8 млн.тонн, молока - 15,5 млн.тонн, яиц - 22,6 млрд.штук

**Производство продуктов животноводства
в хозяйствах всех категорий**
в % к соответствующему месяцу предыдущего года

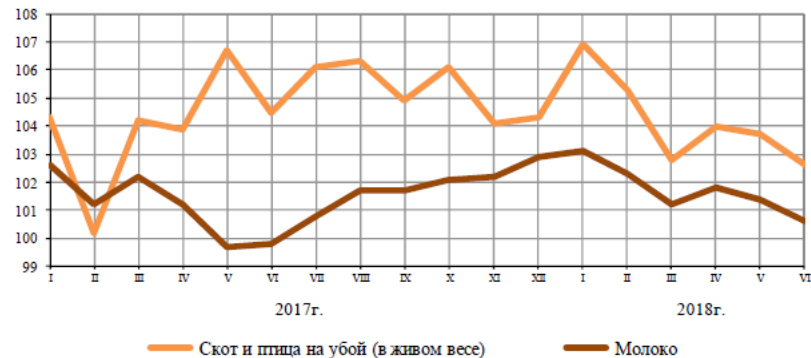


Диаграмма 8.10

В сельскохозяйственных организациях в июне 2018г. по сравнению с июнем 2017г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 3,7% (в июне 2017г. по сравнению с июнем 2016г. - на 5,9%), молока - на 2,6% (на 2,1%), яиц - на 2,4% (на 4,3%).

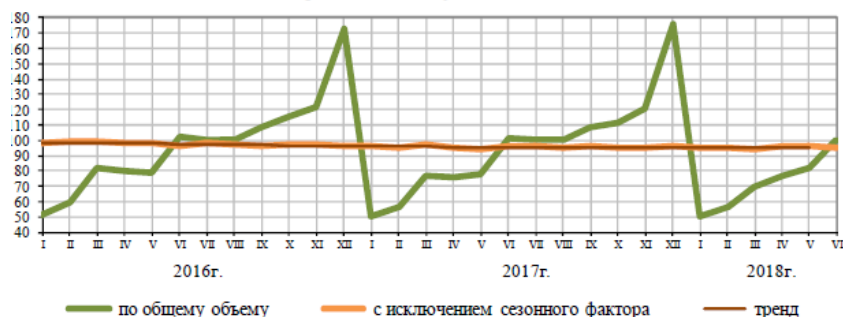
Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме микропредприятий) в I полугодии 2018г. составили 3118 килограммов против 2961 килограмма в I полугодии 2017г., яйценоскость кур-несушек - 153 штуки яиц, как и год назад.

В I полугодии 2018г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в июне 2018г. составил 24,7 млрд. рублей, что в действующих ценах на 10,8% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в I полугодии 2018г. - на 4,6% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2018г. составил 693,1 млрд. рублей, или 98,7% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018г. - 2922,1 млрд. рублей, или 99,0%.

**Динамика объема работ, выполненных
по виду деятельности "Строительство"¹⁾**
в % к среднемесячному значению 2015г.



¹⁾ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2".
При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Диаграмма 8.11

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2018г. (с уточнениями на 1 июля 2018г.), выделены ассигнования в размере 582,1 млрд. рублей, из них из федерального бюджета - 560,2 млрд. рублей, на строительство

1153 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 159 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 442 объектов, намеченных к вводу в 2018г., введено в эксплуатацию 16 объектов, из них 12 - на полную мощность, 4 объекта - частично. Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 4,7 млрд. рублей.

На 1 июля 2018г. полностью профинансировано 414 объектов. На 327 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

Жилищное строительство. В июне 2018г. построено 73,8 тыс. новых квартир, в I полугодии 2018г. - 384,7 тыс. новых квартир

Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2015г.



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "ДЕМЕТРА 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

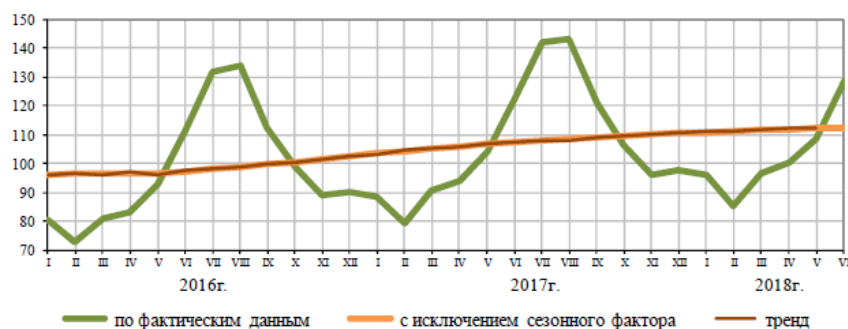
Диаграмма 8.12

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 15,3 млн. кв. метров, или 52,8% от общего объема жилья, введенного в I полугодии 2018 года.

Грузовые перевозки. В I полугодии 2018г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2770,9 млрд.т онно-километров, в том числе железнодорожного - 1281,4 млрд., автомобильного - 118,7 млрд., морского - 15,7 млрд., внутреннего водного - 25,7 млрд., воздушного - 3,6 млрд., трубопроводного - 1325,7 млрд. тонно-километров.

Пассажиры перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I полугодии 2018г. составил 239,1 млрд. пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 55,9 млрд., автомобильного - 55,8 млрд., воздушного - 127,2 млрд. пасс.-километров.

Пассажирооборот транспорта общего пользования¹⁾
в % к среднемесячному значению 2015г.



1) Оценка данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлена с использованием программы "ДЕМЕТРА 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Диаграмма 8.13

Оборот розничной торговли в июне 2018г. составил 2561,1 млрд. рублей, или 103,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2018г. - 14586,2 млрд. рублей, или 102,6%.

Динамика оборота розничной торговли¹⁾
 в % к среднемесячному значению 2015г.


¹⁾ Оценка данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлена с использованием программы "DEMETRA 2.2". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

Диаграмма 8.14

В июне 2018г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,8% (в июне 2017г. - 93,7% и 6,3% соответственно).

В июне 2018г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,4%, непродовольственных товаров - 52,6% (в июне 2017г. - 48,1% и 51,9% соответственно).

Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-июне 2018 года¹¹

Таблица 8.2

	В фактических ценах	Январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс промышленного производства, %				
х	119,2 ¹⁾	97,9 ¹⁾	98,1 ¹⁾	
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.	331539,4	84,3	65,8	104,1
Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м	722,1	87,3	169,1	60,8
Оборот розничной торговли, млн. руб.	2234899,6	102,7	103,9	99,7
Объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства), млн. тонн	9,9	108,1	98,4	94,5
Реальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, %	х	109,9 ²⁾	110,0 ³⁾	100,7 ⁴⁾

¹¹ Источник информации: http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues/

	В фактических ценах	Январь-июнь 2018 г. в % к январю-июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г., в сопоставимой оценке	Справочно: январь-июнь 2017 г. в % к январю-июню 2016 г., в сопоставимой оценке
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	x	103,3	103,2	105,4
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, рассчитанная на основе единых объемов потребления, установленных в целом по Российской Федерации для межрегионального сопоставления уровня потребительских цен (на конец июня), руб.	5018,5	110,1 ⁵⁾	110,1 ⁵⁾	116,4 ⁶⁾
Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек	25,5	86,7 ⁷⁾	86,7 ⁷⁾	67,3 ⁸⁾

¹⁾ Индекс промышленного производства исчислен по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-производителей (в натуральном или стоимостном выражении) в соответствии с ОКВЭД2 и ОКПД2.

²⁾ Январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

³⁾ Май 2018 г. в % к маю 2017 г. в сопоставимой оценке.

⁴⁾ Январь-май 2017 г. в % к январю-маю 2016 г. в сопоставимой оценке.

⁵⁾ Июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г. в фактических ценах.

⁶⁾ Июнь 2017 г. в % к декабрю 2016 г. в фактических ценах.

⁷⁾ Июнь 2018 г. в % к июню 2017 г.

⁸⁾ Июнь 2017 г. в % к июню 2016 г.

Демографическая ситуация. Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2018 г. составила 12506,5 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2018 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся составило 63,4 тыс. человек (на 3,0% меньше, чем в январе-июне 2017 г.), число умерших - 62,7 тыс. человек (на 4,4 % больше).

За январь-июнь 2018 г. браков зарегистрировано 34038 или на 6,2% меньше, чем за январь-июнь 2017 г., разводов - 22270, на 1,5% больше.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов МВД России по г. Москве документов статистического учета при-бытия и вы-бытия, в январе-июне 2018 г. в Москву прибыло 158,2 тыс. человек, выбыло - 113,1 тыс. человек, миграционный прирост составил 45,1 тыс. человек.

Динамика числа хозяйствующих субъектов. В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, ведущегося Мосгорстатом, по состоянию на 1 июля 2018 г. насчитывалось 1246 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 308 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и

мотоциклов (30,4% от общего числа предпринимателей), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (12,8%), операции с недвижимым имуществом (10,6%), транспортировка и хранение (9,6%), деятельность в области информации и связи (7,2%), обрабатывающие производства (4,7%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2018 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (40,1%), осуществляющие профессиональную, научную и техническую деятельность (11,7%), строительства (11,1%), обрабатывающих производств (5,4%), операции с недвижимым имуществом (5,1%).

Из общего числа предприятий 90,1% - частные, 1,5% - в собственности общественных организаций, 0,4% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Российской Федерации и муниципальной собственности, 5,3% - в иностранной собственности, 0,5% - в смешанной российской собственности и 1,8% - в смешанной российской и иностранной собственности.

Финансовые результаты работы крупных и средних предприятий и организаций (в ценах соответствующих периодов). За январь-май 2018 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1267,8 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2017 г. по сопоставимому кругу предприятий - 976,6 млрд. рублей прибыли), что составило 129,8% от прибыли за соответствующий период 2017 года.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2018 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 127,3 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. убыток составил 23,3 млрд. рублей), в строительстве - 7,2 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 23,1 млрд. рублей прибыли), в торговле оптовой и розничной, включая ремонт автотранспортных средств и мотоциклов - 599,8 млрд. рублей прибыли (в январе-мае 2017 г. - 434,5 млрд. рублей прибыли).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2018 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 31,6%. Сумма их убытка на 1 июня 2018 г. составила 405,8 млрд. рублей, на 1 июня 2017 г. убыток составлял 335,4 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 54,7 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 94,9 млрд. рублей), в строительстве - 21,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 13,5 млрд. рублей), в торговле - 93,2 млрд. рублей (на 1 июня 2017 г. - 60,8 млрд. рублей).

Кредиторская задолженность предприятий и организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) на 1 июня 2018 г. составила 17249,7 млрд. рублей, из которых 8,2% или 1422,9 млрд. рублей приходилось на просроченные долги. На 1 июня 2017 г. кредиторская задолженность составляла 15341 млрд. рублей, в том числе просроченная - 1150 млрд. рублей (7,5%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной кредиторской задолженности в обрабатывающих производствах составила 13,1% (на 1 июня 2017 г. - 13,5%), в строительстве - 2,1% (на 1 июня 2017 г. - 1,8%), в торговле - 8,4% (на 1 июня 2017 г. - 6,2%).

Дебиторская задолженность на 1 июня 2018 г. сложилась в сумме 16004,2 млрд. рублей, из нее 5,5% или 873,7 млрд. рублей - просроченные долги. На 1 июня 2017 г. дебиторская задолженность составляла 13076,2 млрд. рублей, в том числе просроченная - 784,4 млрд. рублей (6,0%). На 1 июня 2018 г. доля просроченной дебиторской задолженности по обрабатывающим производствам составила 1,9% (на 1 июня 2017 г. - 3,8%), в строительстве - 2,9% (на 1 июня 2017 г. - 2,6%), в торговле - 7,1% (на 1 июня 2017 г. - 8,4%), в деятельности профессиональной, научной и технической - 7,4% (на 1 июня 2017 г. - 2,4%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 15,3% (на 1 июня 2017 г. - 21,3%).

Задолженность по полученным кредитам и займам на 1 июня 2018 г. составила 22171,6 млрд. рублей, что на 18,4% больше задолженности на 1 июня 2017 года.

Промышленное производство. Индекс промышленного производства в январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. составил 119,2%, в том числе по обрабатывающим производствам - 125,7%, по обеспечению электроэнергией, газом и паром; кондиционированию воздуха - 102,4%, по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 94,5%.

В январе-июне 2018 г. рост производства достигнут на предприятиях по производству электрического оборудования - в 2,2 раза, кокса и нефтепродуктов - в 1,7 раза, химических веществ и химических продуктов - на 23,2%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, и

полиграфической деятельности и копирования носителей информации - на 19,8%, прочих транспортных средств и оборудования - на 18,0%, кожи и изделий из кожи - на 9,7%, по ремонту и монтажу машин и оборудования - на 9,4%, по производству прочих готовых изделий и производству бумаги и бумажных изделий - на 9,3%, машин и оборудования, не включенных в другие группировки - на 8,3%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 7,1%, мебели - на 7,0%, прочей неметаллической минеральной продукции - на 6,7%, напитков - на 6,6%, пищевых продуктов - на 3,1%, по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха - на 2,4%.

Объем промышленного производства был снижен на предприятиях следующих видов деятельности: обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (на 37,1%), производство компьютеров, электронных и оптических изделий (на 22,5%), производство текстильных изделий (на 20,7%), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (на 11,9%), водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (на 5,5%), производство одежды (на 2,6%), производство резиновых и пластмассовых изделий (на 1,0%), металлургическое производство (на 0,6%).

В январе-июне 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. на предприятиях г. Москвы, осуществляющих производство пищевых продуктов, был увеличен выпуск колбасных изделий, включая колбасные изделия для детского питания, мясных (мясосодержащих), включая для детского питания, консервов, переработанной и консервированной рыбы, молока жидкого обработанного, включая молоко для детского питания, кисломолочных продуктов, кондитерских изделий, хлебобулочных изделий недлительного хранения, муки из зерновых культур, овощных и других растительных культур, прочих безалкогольных напитков. Снизились объемы производства мясных (мясосодержащих) охлажденных, замороженных полуфабрикатов, сыра, продуктов сырных и творога, пива, сливочного масла, чая зеленого (неферментированного), чая черного (ферментированного) и чая, частично ферментированного, в упаковках массой не более 3 кг, майонезов.

Предприятиями, осуществляющими производство текстильных изделий, одежды и изделий из кожи, за январь-июнь 2018 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года был увеличен выпуск постельного белья, трикотажных или вязаных изделий, анораков, ветровок, штормовок и аналогичных изделий из текстильных материалов, пальто, полупальто из текстильных материалов, готовых тканей, головных уборов.

Снижено производство плащей и курток из текстильных тканей, костюмов и комплектов из текстильных материалов, брюк, бриджей, шорт из текстильных материалов, юбок, юбок-брюк и платьев женских или для девочек из текстильных материалов, обуви.

Московские предприятия в январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. увеличили выпуск оборудования для кондиционирования воздуха, компьютеров, счетчиков производства или потребления электроэнергии, деревянной мебели для спальни, ювелирных изделий.

Было снижено производство лифтов, часов всех видов, светильников и осветительных устройств, контрольно-кассовых аппаратов, диванов, соф, кушеток с деревянным каркасом, трансформируемых в кровати, кухонной мебели, лекарственных препаратов, посуды столовой и кухонной, прочих предметов домашнего обихода из пласт-массы, бумажных канцелярских принадлежностей, обоев и аналогичных материалов для оклеивания стен.

Предприятиями г. Москвы в январе-июне 2018 г. выработано 25,8 млрд. кВт.ч электроэнергии (102,1% к январю-июню 2017 г.), 38,2 млн. Гкал пара и горячей воды (103,5%).

Строительство. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе-июне 2018 г. составил 331,5 млрд. рублей, или 84,3% к уровню января-июня 2017 года.

На территории г. Москвы в январе-июне 2018 г. введены в действие жилые дома общей площадью 722,1 тыс. кв. метров, что на 12,7% меньше, чем в январе-июне 2017 года.

Из объектов социальной инфраструктуры в январе-июне 2018 г. введены в эксплуатацию 2 амбулаторно-поликлинические организации на 660 посещений в смену, больничная организация на 300 коек, 5 дошкольных образовательных организаций на 1475 мест.

Транспорт. Автомобильным транспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2018 г. перевезено 9,9 млн. тонн грузов, что на 8,1% больше, чем в январе-июне 2017 г.; грузооборот составил 3,1 млрд. тонно-километров и по сравнению с уровнем января-июня 2017 г. увеличился на 9,5%.

Городскими автобусами, включая маршрутные такси, организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-июнь 2018 г. перевезено 660,2 млн. человек, что составило 101,0% к январю-июню 2017 года.

Потребительский рынок товаров и услуг. Оборот розничной торговли за январь-июнь 2018 г. составил 2234,9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,7% больше, чем за январь-июнь 2017 года.

Общий объем оборота розничной торговли на 91,3% был сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, на 8,7% - за счет продажи товаров на розничных рынках и ярмарках (в январе-июне 2017 г. - 90,0% и 10,0% соответственно). Торгующие организации за январь-июнь 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. повысили оборот розничной торговли на 4,2%, продажа товаров на розничных рынках и ярмарках сократилась на 10,9%.

В структуре оборота розничной торговли на пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия, приходилось 54,3% общего объема, на непродовольственные товары - 45,7%. Объем продажи пищевых продуктов, включая напитки и табачные изделия, увеличился на 3,9%, непродовольственных товаров - на 1,4%.

Товарные запасы в организациях розничной торговли по состоянию на 1 июля 2018 г. возросли по сравнению с запасами на эту же дату 2017 г. на 5,9% и составили 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-июне 2018 г. увеличился по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. в сопоставимых ценах на 8,9% и составил 82,9 млрд. рублей.

Платных услуг населению за январь-июнь 2018 г. оказано на 819,5 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах выше уровня января-июня 2017 г. на 5,0%. Услуг бытового характера оказано на 25,9 млрд. рублей, или 92,1% к уровню января-июня 2017 года.

Цены и тарифы. В январе-июне 2018 г. (здесь и далее в разделе «Цены и тарифы»: июнь 2018 г. в % к декабрю 2017 г.) индекс потребительских цен на товары и услуги в г. Москве составил 102,6%.

Продукты питания с начала года (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) подорожали в среднем на 3,6%.

Существенный рост цен отмечался на большинство наблюдаемых видов плодоовощной продукции. Так, в 2,0 - 2,4 раза выросли цены на морковь, свеклу и капусту белокочанную, в 1,7 раза стал дороже картофель, в 1,4 раза - репчатый лук. На четверть выросли цены на яблоки и лимоны, на 10,8 - 17,5% - на бананы, груши и виноград. Вместе с тем цены на свежие помидоры и огурцы снизились на 26,5 и 47,4% соответственно, на апельсины - на 12,2%.

На 6,3% подорожал сахар-песок, на 4,0% - хлеб и булочные изделия из пшеничной муки, на 2,9% - хлеб из ржаной муки и смеси муки ржаной и пшеничной, сыры сычужные. На 2,0 - 2,5% стали дороже куры, рыбные консервы, сливочное масло, творог, торты, безалкогольные напитки, мороженое.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. снижение цен отмечалось на многие наблюдаемые виды крупяных изделий: от 0,3% - на манную крупу и рис до 9,8% - на крупу гречневую. На 1,3% снизились цены на яйца куриные, на 1,1% - на подсолнечное масло, на 0,5% - на мясные консервы.

Алкогoльные напитки подорожали в среднем на 1,7%.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в расчете на месяц в среднем по Москве в конце июня 2018 г. составила 5018,5 рубля и выросла по сравнению с декабрем 2017 г. на 10,1%.

Уровень цен на непродовольственные товары в январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) вырос на 2,6%.

Среди наблюдаемых видов непродовольственных товаров более всего выросли цены на топливо моторное. Так, газовое моторное топливо подорожало на 13,7%, дизельное топливо - на 10,8%, бензин автомобильный - на 9,7%.

Легковые автомобили подорожали на 3,3%, печатные издания - на 3,7%, медикаменты - на 4,0%, табачные изделия - на 4,2%.

В январе-июне 2018 г. (июнь 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г.) цены и тарифы на услуги выросли в среднем на 1,5%.

В группе услуг пассажирского транспорта стоимость разовой поездки в городском наземном транспорте увеличилась в среднем на 2,8%, в метро - на 2,6%. Проезд в различных типах вагонов поездов дальнего следования стал дороже на четверть.

Услуги санаториев и домов отдыха стали дороже на 9,7%, экскурсионные услуги - на 6,9%, ветеринарные услуги - на 5,8% и услуги детских садов - на 3,9%. Вместе с тем на 2,4% снизилась годовая стоимость полиса добровольного страхования жилья и легкового автомобиля от стандартных рисков, на 0,4% - плата за пользование потребительским кредитом.

В июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. стоимость 1 квадратного метра общей площади квартир на рынке жилья, реализуемого юридическими лицами, осуществляющими операции с недвижимостью, по данным выборочного обследования, в г. Москве на первичном рынке выросла в среднем на 4,8%, на вторичном рынке - на 2,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018 г. (в % к декабрю 2017 г.) составил 106,3% против 104,8 % в июне 2017 года.

Рост цен наблюдался в производстве кокса и нефтепродуктов - на 18,1%, в производстве бумаги и бумажных изделий - на 11,6%, в производстве кожи и изделий из кожи - на 7,0%, в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов - на 5,7%. Снижение цен наблюдалось в производстве электрического оборудования - на 2,4%, в производстве мебели - на 2,4%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - на 2,5%.

При общем снижении цен в производстве пищевых продуктов на 0,1%, наибольшее снижение наблюдалось в производстве приправ и пряностей - на 3,9%, в производстве молочной продукции - на 2,0%, в переработке и консервировании мяса и мясной пищевой продукции - на 0,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в июне 2018 г. по сравнению с декабрем 2017 г. повысился на 4,9%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - на 5,8%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - на 2,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - на 4,4%. Цены на приобретенные основные строительные материалы, детали и конструкции повысились на 1,0%.

Тарифы на услуги связи для юридических лиц повысились на 1,4%.

Денежные доходы населения. В январе-июне 2018 г. по сравнению с январем-июнем 2017 г. денежные доходы населения с учетом роста потребительских цен, без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. №385-ФЗ (далее - ЕВ-2017), по предварительным данным увеличились на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 - на 0,2%. Номинальные среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-июнь 2018 г. составили 57,7 тыс. рублей и увеличились без учета ЕВ-2017 на 2,8%, с учетом ЕВ-2017 на 2,4%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), за январь-июнь 2018 г., по предварительным данным, уменьшились по сравнению с январем-июнем 2017 года без учета ЕВ-2017 на 0,5%, с учетом ЕВ-2017 на 0,9%.

Среднемесячная заработная плата работников предприятий, учреждений и организаций всех форм собственности, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в январе - мае 2018 г. составила 101801 рубль и выросла по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. на 13,5%.

Наиболее высокая заработная плата наблюдалась на предприятиях и в организациях, осуществляющих производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях - 118076 рублей, оптовую торговлю непродовольственными потребительскими товарами - 143472 рубля, рекламную деятельность - 175116 рублей, производство нефтепродуктов - 175228 рублей, финансовую и страховую деятельность - 177303 рубля, разработку программного обеспечения и консультирование в этой области - 179676 рублей, добычу сырой нефти и природного газа - 588669 рублей.

Ниже средней сложилась заработная плата на предприятиях по производству кожи и изделий из кожи - 45315 рублей, по производству обуви - 47901 рубль, по обработке древесины и производству изделий из дерева - 51815 рублей, по производству текстильных изделий - 55084 рубля, по производству одежды - 66588 рублей. В гостиницах и предприятиях общественного питания среднемесячная заработная плата составила 50392 рубля, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 81474 рубля, в организациях строительства - 82719 рублей, здравоохранения и предоставления социальных услуг - 86810 рублей.

Рынок труда. Численность рабочей силы (экономически активного населения), по оценке, в январе - июне 2018 г. составила 7241 тыс. человек. Во всех сферах экономики города было занято 7150 тыс. человек или 98,7% от рабочей силы (экономически активного населения).

Из общей численности работников списочного состава (без учета совместителей) предприятий и организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в мае 2018 г. было занято: в организациях, осуществляющих оптовую и розничную торговлю - 15%, в организациях, ведущих образовательную деятельность - 10%, в финансовых и страховых организациях и в организациях здравоохранения и предоставления социальных услуг - по 9%, в обрабатывающих производствах - 7%, в организациях, осуществляющих научные исследования и разработки - 6%, в строительстве - 4%.

На конец июня 2018 г. по данным Департамента труда и социальной защиты населения города Москвы не имели занятий и активно искали работу 33,5 тыс. человек, из них 25,5 тыс. человек было официально признано безработными.

Численность незанятых трудовой деятельностью, ищущих работу, по сравнению с июнем 2017 г. уменьшилась на 8,2 тыс. человек, или на 19,6%, по сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 4,9 тыс. человек, или на 12,9%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец июня 2018 г. по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. уменьшилась на 3,9 тыс. человек, или на 13,3%. По сравнению с декабрем 2017 г. их численность уменьшилась на 4,6 тыс. человек, или на 15,3%.

Уровень официально зарегистрированной безработицы от общей численности рабочей силы (экономически активного населения) в июне 2018 г. составил 0,4%. Итоги проведенного Мосгорстатом обследования рабочей силы показывают, что реальный уровень безработицы выше и составил 1,2%.

Заявленная предприятиями и организациями потребность в работниках на конец июня 2018 г. составила 162,0 тыс. человек, из них 81,0 тыс. человек - рабочих профессий. Нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в Департаменте труда и социальной защиты населения города Москвы, на 100 заявленных вакансий составила 21 человек, что на 15,4% меньше, чем в июне 2017 года.

Правонарушения. Правоохранительными органами в январе-июне 2018 г. зарегистрировано 71,2 тыс. преступлений, что на 1,1% меньше, чем в январе-июне 2017 года. В расчете на 100 тыс. населения число зарегистрированных преступлений составило 570 (в январе-июне 2017 г. - 582 преступления). Из общего числа зарегистрированных преступлений 22,2 тыс. - тяжкие и особо тяжкие. Их число по сравнению с январем-июнем 2017 г. увеличилось на 8,3%. За январь-июнь 2018 г. зарегистрировано 15 похищений людей (в январе-июне 2017 г. - 18 похищений).

Число случаев изнасилований и покушений на изнасилование уменьшилось на 24,1% (зарегистрировано 44 случая), убийств и покушений на убийство - на 24,3% (131 случай), умышленного причинения тяжкого вреда здоровью - на 12,6% (396 случаев).

Значительно увеличилось число фактов мошенничества (на 4,0%). Число случаев разбоя уменьшилось на 23%, грабежа - на 15,6%, число краж - на 4,7%. Число случаев хулиганства увеличилось на 2,7%. Число преступлений, связанных с незаконным оборотом наркотиков, уменьшилось на 0,6%. С незаконным оборотом оружия было связано 411 преступлений (столько же в январе-июне 2017 г.).

Раскрываемость преступлений в январе-июне 2018 г. составила 36,1% против 32,3% в январе-июне 2017 г., в том числе тяжких и особо тяжких преступлений - 46,1% против 39,9%. Выявлено 18,5 тыс. лиц, совершивших преступления, из них 63,3% - не имели постоянного источника доходов, 20,9% - ранее судимые, 16,0% - женщины.

8.1.2. Влияние общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Влияние политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки не установлено.

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

8.2.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты – земельные участки

Объектами оценки в рамках настоящего отчета является право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2 и Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3.

При решении различных задач, возникающих в ходе анализа рынка земельных участков, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. Наиболее важные факторы, оказывающие влияние на стоимость земельных участков – это их категория и разрешенное использование.

Категория земель первым делом отражается на обороноспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли–продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, выделяется 7 категорий земельных участков. В рамках каждой категории также можно выделить несколько групп разрешенного использования земельных участков. Классификация земельных участков представлена ниже (Таблица 8.3).

Таблица 8.3

Классификация земельных участков

№ п/п	Категория	Разрешенное использование	
1	земли сельскохозяйственного назначения (ст. 77 ЗК)	сельскохозяйственные угодья	
		земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	
		земли, занятые древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений	
		земли, занятые замкнутыми водоемами	
		земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	
2	земли населенных пунктов (ст. 85 ЗК)	1) жилая зона	индивидуальная жилая застройка
			малозэтажная смешанная жилая застройка
			среднеэтажная смешанная жилая застройка
			многоэтажная жилая застройка
			иные виды застройки
		2) общественно-деловая зона	застройка административными зданиями
			застройка объектами образовательного, культурно - бытового, социального назначения
		3) производственная зона	застройка иными предназначенными для общественного использования объектами согласно градостроительным регламентам
			застройка промышленными объектами
			застройка коммунально-складскими объектами
			застройка иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам
		4) зона инженерных и транспортных инфраструктур	застройка объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта
			застройка объектами связи
			застройка объектами инженерной инфраструктуры
			застройка объектами иного назначения согласно

№ п/п	Категория	Разрешенное использование
		градостроительным регламентам
		5) рекреационная зона земельные участки, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами
		6) зона сельскохозяйственного использования
		7) зона специального назначения
		8) зона военных объектов
3	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (ст. 87 ЗК)	9) иные территориальные зоны
		земли промышленности
		земли энергетики
		земли транспорта
		земли связи, радиовещания, телевидения, информатики
		земли для обеспечения космической деятельности
		земли обороны и безопасности
земли иного специального назначения		
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли особо охраняемых природных территорий, в том числе лечебно - оздоровительных местностей и курортов
		земли природоохранного назначения
4	земли особо охраняемых территорий и объектов (ст. 94 ЗК)	земли рекреационного назначения
		земли историко - культурного назначения
		иные особо ценные земли в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами
5	земли лесного фонда (ст. 101 ЗК)	лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и другие)
		предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие)
6	земли водного фонда (ст. 102 ЗК)	земли, занятые водными объектами
		земли водоохраных зон водных объектов
		земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов
7		земли запаса

Вывод: оцениваемые земельные участки, согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018 и № 99/2018/124313162 от 25.06.2018 относятся к категории земель - земли населенных пунктов с разрешенным использованием: для эксплуатации административного здания. Принимая во внимание назначение земельного участка, а также предполагаемое использование результатов оценки, сегмент рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, определяется как рынок незастроенных земельных участков, пригодных для последующей застройки объектами общественно-делового назначения.

8.2.2. Определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки – здания

Здания являются недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст.130 ГК РФ.

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8.4

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки - Здание

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объект оценки
Вид объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений 	Рынок зданий и сооружений

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся объект оценки
	<ul style="list-style-type: none"> Рынок встроенных помещений Рынок предприятий, как имущественных комплексов 	
Экономическая активность	<ul style="list-style-type: none"> Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости 	Активный рынок недвижимости*
Назначение	<ul style="list-style-type: none"> Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты). Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны). Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.) 	Рынок коммерческой недвижимости (офисные)
Вид сделки	<ul style="list-style-type: none"> Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление) 	Рынок купли-продажи Рынок аренды
Способ совершения сделки	<ul style="list-style-type: none"> Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости 	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты 	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость 	Доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	г. Москва

Вывод: сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи/аренды зданий торгово-офисного назначения, расположенных на территории г. Москвы.

8.3. Обзор рынка коммерческих земель города Москвы¹²

Для исследования уровня цен на земельные участки коммерческого назначения города Москвы специалистами Агентства оценки «Аргумент» были проанализированы предложения о продаже недвижимости на декабрь 2017 года на открытом конкурентном рынке города Москвы (интернет-сайты бесплатных объявлений: Zdanie.info, Циан, Ай Кью Эстейт).

В результате выявлено, что наибольшее число предложений о продаже земельных участков в г. Москвы приходится на земельные участки под промышленную застройку – 31%, далее следуют земельные участки под жилую застройку – 26% от общей доли предложений. Наименьшее количество

¹² Источник: <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>, <http://vesco-consulting.ru/article/optovyy-rynok-zemli-3-kvartal-2015>

предложений приходится на земельные участки под строительство гостиниц, их доля составляет всего 4%.

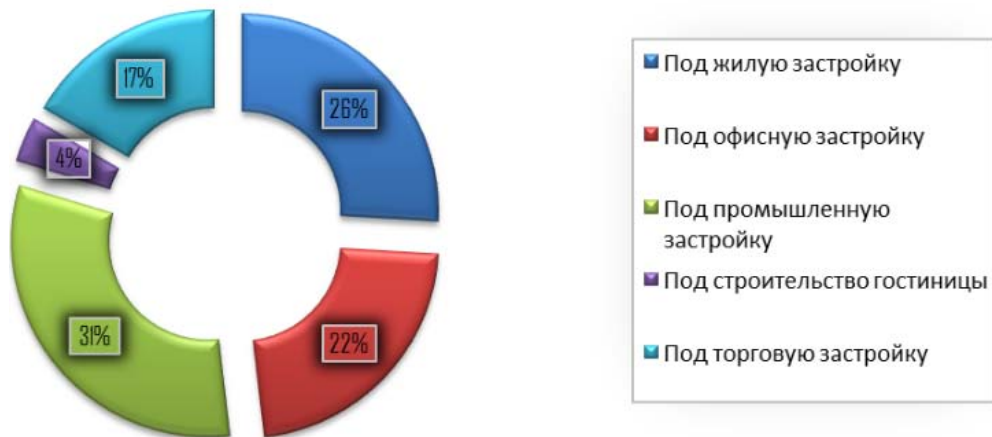


Рисунок 8.1. Структура предложения о продаже земельных участков г. Москвы

В результате проведенного анализа предложений о продаже земельных участков коммерческого назначения, установлено, что самые дорогие участки в настоящее время предлагаются на продажу из расчета 396 537 руб. за кв. м (ЦАО). Самые дешевые предложения по продаже земельных участков коммерческого назначения предлагаются на продажу из расчета 1 402 руб. за кв. м, такие предложения приходятся на Троицкий административный округ.

Таблица 8.5

Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Округ	Средняя стоимость, руб. за кв. м
ВАО	32 517
ЗАО	87 306
ЗелАО	16 038
НАО	5 543
САО	84 822
СВАО	68 539
СЗАО	61 884
ТАО	1 402
ЦАО	396 537
ЮАО	80 885
ЮВАО	85 127
ЮЗАО	169 982

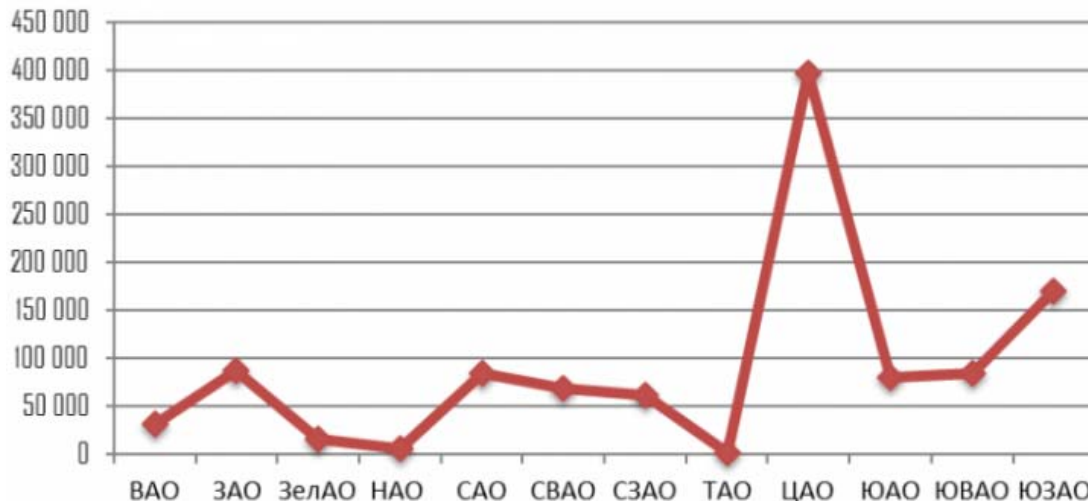


Рисунок 8.2. Значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по районам г. Москвы

Стоимость 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения по городу Москве находится в диапазоне от 1 402 до 396 537 руб.

Среднее значение цены 1 кв. м земельных участков коммерческого назначения составляет 90 882 руб.

Таблица 8.6

Обобщающие показатели значения цен предложений земельных участков коммерческого назначения по г. Москве, руб./сот.

Среднее значение	90 882
Минимальное	1 402
Максимальное	396 537
Медиана	74 712

Такие показатели цен в основном связаны с ограниченным количеством предложений по продаже коммерческих земель во многих округах г. Москвы. Далее представлены показатели предложений по продаже коммерческих земельных участков по округам г. Москвы.



Рисунок 8.3. Доля предложений о продаже земельных участков по районам г. Москвы.

Причем больше всего выставляется на продажу в настоящее время земельных участков, площадью от 1 000 до 5 000 кв. м и более 10 000 кв. м. Количество предложений по данному параметру составило 31%.

Остальное количество предложений о продаже земельных участков в зависимости от площади сформировалось следующим образом:

- до 1 000 кв. м – 20 %;
- от 1 000 до 5 000 кв. м сот. – 31%;
- от 5 000 до 10 000 кв. м – 17%;
- более 10 000 кв. м – 31%.

Согласно данным Росреестра в результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2017 по 30.11.2017, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.11.2017 приблизительно на 53 %:

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 171 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 541 млрд. руб.

¹³ На рынке земельных участков в Москве сложилась парадоксальная ситуация. Земли под застройку — дефицитный товар, но при этом участки, выставляемые на торги, как правило, никто не берет.

В собственность земля в Москве не продается, один из способов приобретения земельного участка под строительство в Москве — это аукционы, которые проводит департамент по конкурентной политике. На аукционах можно приобрести право аренды земельных участков (обычно на четыре—шесть лет). Результаты аукционов демонстрируют, что предлагаемые лоты покупателям не интересны: по данным официальной площадки по проведению торгов torgi.gov.ru, из восьми аукционов на участки площадью от 1 га, которые должны были пройти в январе—феврале 2017 года, не состоялось ни одного. Причина — отсутствие участников. Это при том, что участки от 1 га по столичным меркам считаются довольно крупными: на каждом гектаре можно возвести до 35 тыс. кв. м недвижимости, и такие объемы инвесторам уже интересны.

Если на аукционе присутствует хотя бы один претендент, право аренды передается этому единственному желающему. Именно так произошло, например, с компанией «Метро Кэш энд Керри», получившей по стартовому значению арендной ставки 151,3 млн. руб. в год участок 2,8 га на Боровском шоссе в Новой Москве под торговый центр площадью 90,8 тыс. кв. м.

Одна из причин, по которым аукционы не вызывают ажиотажа, связана с тем, что среди земель, выставляемых в последнее время на торги, отсутствуют участки под жилищное строительство. Но территории именно с таким целевым назначением, по словам крупных девелоперов, сейчас наиболее ликвидны и востребованы.

Второй вариант приобретения участка в столице под строительство — вторичный рынок. Но и в этом случае шансов найти участок под жилую застройку немного. «В основном предлагаются промзоны с расположенным на них имущественным комплексом, которые нынешним владельцам перестали быть интересными, — рассказывает Максим Лещев, генеральный директор ГК «Гео Девелопмент». — В некоторых случаях назначение таких участков можно на возмездной основе сменить на жилое, в некоторых нет, но чаще всего такие предложения застройщикам невыгодны. Результат отражается в статистике: сейчас на территории Москвы в продаже представлено около ста участков размером от 1 га, а ежемесячно продается не более пяти».

Помимо промзон вторичный рынок представлен землями в городских районах, права на которые были получены ранее. Но большинство предлагаемых участков, как правило, имеет массу недостатков, обусловленных расположением, плохой инфраструктурой, различными обременениями, затратами на инженерные коммуникации.

Например, согласно данным агентства «Нежилые здания» (которое вопреки названию специализируется и на продаже инвестпроектов под жилую застройку), в Таганском районе столицы за 990 млн руб. предлагается участок 20 соток под строительство шестизэтажного дома общей площадью 7,9 тыс. кв. м (ГПЗУ и проект имеется). Правда, для начала требуется снести расположенное здесь ветхое строение. По той же схеме за 400 млн руб. продается участок 68 соток, расположенный в Марьиной Роще. На нем можно построить жилой дом площадью 27 тыс. кв. м (из которых на квартиры приходится 15,2 тыс. кв. м). При этом предварительно предстоит не только снести ныне расположенное на нем строение, но и решить вопрос с арендаторами, занимающими там помещения.

Участки, имеющие обременение в виде сноса существующих строений и особенно требующие отселения арендаторов, покупателям не интересны: такие обременения существенно увеличивают сроки реализации проектов и увеличивают риски для инвестора. Поэтому и продаются они крайне медленно.

¹³ Источник: <http://ekb.rbcplus.ru/news/58f8031e7a8aa921c450c46b>

Пример предложения с проблемной документацией — участок 60 соток у станции метро «Смоленская», на котором располагается трехэтажное здание из красного кирпича дореволюционной постройки. Предполагается, что этот объект подходит для редевелопмента и превращения в лофт-апартаменты либо может пойти под снос, а на его месте можно возвести дом площадью до 24 тыс. кв. м. Однако градостроительный план участка отсутствует, как не имеется и разрешение на снос. За этот объект продавец хочет получить 1,1 млрд руб.

Если же с документами все в порядке и обременений нет, то недостаток будет другим — необходимость больших инвестиций. Так, по информации агентства «Нежилые здания», в районе станции метро «Коломенская» за 530 млн руб. предлагается участок 1,4 га, на котором требуется возвести многоквартирный дом площадью 26 тыс. кв. м и спортивный центр в 4 тыс. кв. м. Согласно расчетам продавца, при вложениях в строительство 3,7 млрд руб. чистая прибыль от реализации проекта может составить около 900 млн руб. (при условии, что квадратный метр будет в среднем продаваться по 184,6 тыс. руб.). Предлагается также 2 га на набережной напротив ныне строящегося комплекса «Зиларт» под многоэтажный жилой комплекс площадью до 68 тыс. кв. м. На участок получено разрешение Градостроительно-земельной комиссии, сделана геоподоснова, имеется предпроектная документация. Цена вопроса — 2,3 млрд руб.

Рынок давно научился определять адекватные расценки, при которых покупку можно считать целесообразной. По словам Максима Лещева, гектар земли без документов, расположенный на территории от ТТК до МКАД, стоит в диапазоне 150–250 млн. руб. Если разрешительная документация имеется и понятны объемы предполагаемого строительства, то расценки привязываются не к размеру участка, а к количеству будущих квадратных метров. В той же локации от ТТК до МКАД, к примеру, затраты на землю в среднем составляют около 15% от рыночной стоимости жилья (в центре города этот показатель может достигать до 40%, а в Подмосковье составлять лишь 3%). Предлагаемые продавцами цены, как правило, оказываются завышенными.

Несмотря на то, что рыночная стоимость квадратного метра в Москве снижается, земля вместе с ней не дешевеет, хотя это было бы логично при вышеприведенном способе вычисления ее стоимости. Но она особо и не дорожает, вопреки повышению кадастровой стоимости. «Арендные ставки на земельные участки в Москве сегодня устанавливаются исходя из кадастровой стоимости, которая с 1 января 2017 года была пересмотрена, — рассказывает Роман Сычев, генеральный директор девелоперской компании Tekta Group. — Однако мы наблюдаем увеличение стоимости по некоторым участкам лишь на 1–2%. И если говорить про общую тенденцию на рынке, ожидания продавцов и землевладельцев за последние два-три года снизились и долгожданного роста цен не произошло».

8.4. Обзор рынка офисной недвижимости города Москвы по итогам I квартала 2018 года¹⁴

По итогам I квартала 2018 совокупный объем рынка качественных офисных площадей в Москве составляет 20,4 млн кв.м, из которых офисы класса «А» составляют 22% (это 4,5 млн кв.м), офисы класса «В+» – 37% (7,6 млн кв.м), оставшиеся 41% (8,3 млн кв.м) относятся к объектам класса «В-».

Объем ввода новых офисов за I квартал показал, что рынок все еще находится под влиянием последствий кризиса, и темпы прироста предложения являются минимальными. За первые три месяца в эксплуатацию было введено всего 48 000 кв.м офисных площадей. На рынок вышли следующие объекты: бизнес центры «ЛА-5» и «РТС Земляной Вал», а также МФЦ «Лица» (офисной площадью 13 000 кв.м).

¹⁴ Источник информации: <https://zдание.info/2393/2420/news/11955>

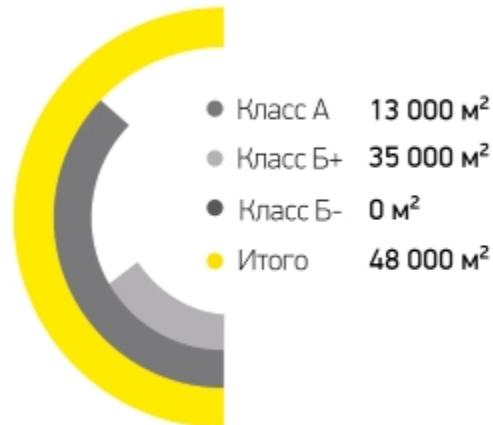


Рисунок 8.4. Объем введенных в эксплуатацию офисных площадей в Москве в I квартале 2018 года

В начале 2018 года девелоперская активность останется низкой. Объем прироста нового предложения будет на 10-20% меньше, чем в 2017. Согласно анонсированию собственников строящихся объектов, будет введено около 300-350 тысяч кв.м нового офисного предложения. Это может вновь оказаться минимальным значением за последние десять лет. Собственники переносят сроки ввода по уже строящимся объектам, дожидаясь якорных арендаторов. Практика built-to-suite постепенно возвращается на рынок офисной недвижимости. Строительство новых объектов, ожидаемых к вводу в эксплуатацию, может быть завершено под конкретного клиента.

Однако, ряд крупных девелоперов анонсируют рынку о начале новых проектов, которые ранее были придержаны. При этом стоит учитывать, что цикл реализации объекта составляет около 3-х лет.

Децентрализованный характер территориального распределения нового предложения только усиливается. При условии осуществления планов девелоперов, 80% офисных площадей, ожидаемых к вводу до конца 2018 года, будет расположено за пределами ЦАО Москвы.

В ближайшее время большее значение будет иметь сочетание качественного предложения, удобного расположения и профессионального управления/обслуживания офисных зданий, что позволит собственникам привлечь новых арендаторов. С развитием Московского центрального кольца будет наблюдаться увеличение популярности объектов, которые ранее находились в отдалении от метро.

Спрос на офисы в Москве в I квартале 2018 года.

Продолжается положительная динамика в плане роста чистого поглощения. Потребность арендаторов в дополнительных офисных площадях по-прежнему растет. По итогам I квартала 2018 года суммарный объем чистого поглощения, показывающий изменение занимаемых арендаторами офисных площадей, составил 201 000 кв. м. Это более чем на 36% превышает аналогичный показатель прошлого года.

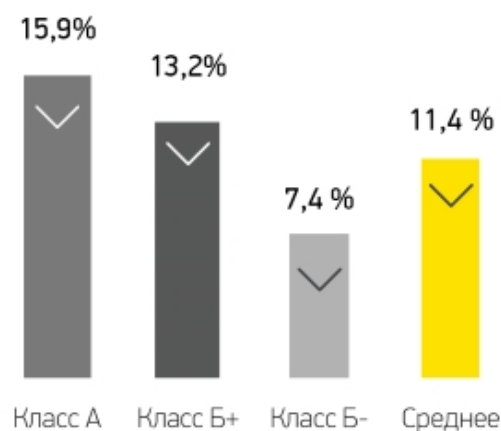


Рисунок 8.5. Поглощение офисных площадей в Москве за I квартал 2018 года

Пользуясь условиями пока еще низких ставок, компании продолжают переезжать в высококачественные помещения и улучшать качество размещения. Благодаря выросшему количеству сделок, самый большой объем чистого поглощения был достигнут в классе «В+», который по сравнению

с классом «А» наиболее доступен по коммерческим условиям. По итогам трех месяцев значение показателя в таких объектах составило 114 000 кв.м, что составило более 50% от общего объема. В классе «А» показатель по итогам марта равен 43 000 кв.м.

В классе «В-», после замедления темпов высвобождения площадей в конце 2016 года, объемы чистого поглощения приобрели в 2017 году положительное значение. Эта тенденция продолжилась и в нынешнем году. За первый квартал 2018 года значение показателя достигло 44 000 кв.м. Это говорит о том, что компании, занимающие офисы в классе «В-» и сокращающие свои занимаемые площади во время кризиса, постепенно восстанавливают свою деловую активность и начинают арендовать дополнительные офисные пространства.

С учетом дефицита на рынке офисов крупных площадей и недостатка новых предложений, активность арендаторов в офисном сегменте будет возрастать. При этом, переезд большинства компаний по-прежнему будет обусловлен желанием оптимизировать расходы на аренду и улучшением эргономики офисного пространства.

В I квартале 2018 года, как и в прошлом году, большинство новых сделок по аренде офисов не превышали площадь 2 000 кв.м. Это говорит о том, что маленькие и средние компании готовы переезжать в новые офисы, тогда как крупные компании чаще принимают решение о продлении договора аренды на новый срок в том же здании, в котором они арендуют площади.

В свою очередь, в виду ограниченного предложения готовых офисов, эксперты ILM прогнозируем постепенное возвращение к аренде помещений в состоянии «под отделку» и последующей отделкой офиса по техническому заданию арендатора.

Рассматривая распределение спроса по профилю компании, то по итогам первого квартала 2018 года можно увидеть, что количество поступающих запросов распределено более-менее равномерно среди разных отраслей. Самое высокое значение по-прежнему приходится на компании сферы потребительских услуг. На их долю приходится около 17% от всех запросов, что на 3 п.п. больше, чем по итогам I квартала 2017. Также по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличилось количество обращений от торговых компаний, на 3 п.п. до 15%. Уверенный спрос продолжают демонстрировать компании IT отрасли и производственного сектора. В течение первого квартала увеличилась активность со стороны компаний профессиональных услуг. По сравнению с началом 2017 года показатель увеличился на 2 п.п. и составил 8% от всех запросов.

Объём вакантных офисов в столице в I квартале 2018 года.

Чистое поглощение в первом квартале превысило объемы нового строительства более чем в 4 раза, что привело к дальнейшему снижению уровню вакантных площадей. По сравнению с началом года уровень вакантных площадей снизился на 0,9 п.п. и составил 11,4% в среднем по рынку. Если говорить о годовой динамике, то показатель планомерно снижался каждый квартал и по сравнению с концом I квартала прошлого года сократился на 3,4 п.п. В абсолютном выражении на данный момент незанятыми остаются 2,3 млн кв.м офисных площадей в столице.

В течение первого квартала уменьшение объема свободных офисных помещений произошло во всех классах. Наибольшее снижение показателя зафиксировано в объектах класса «В+». За счет увеличения объемов чистого поглощения и низкого ввода доля свободных помещений здесь уменьшилась на 1,3 п.п. и на конец марта составила 13,2%.

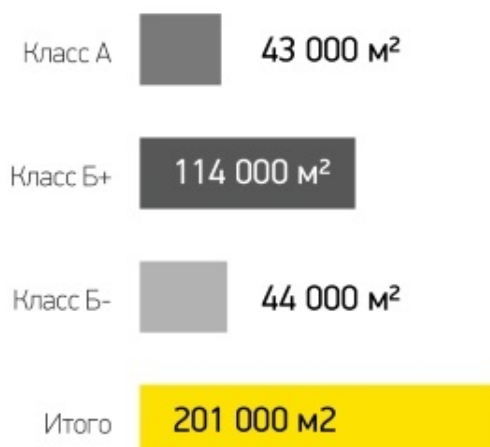


Рисунок 8.6. Уровень вакантных офисов в Москве на конец I квартала 2018 года

В офисных зданиях класса «А» показатель также продемонстрировал понижающую динамику. Здесь уровень вакантных площадей в течение трех месяцев снизился на 0,7 п.п. до 15,9%, что в абсолютном выражении 716 000 кв.м. На рынке возникает все больший дефицит высококачественных офисов большой площади, что в скором времени приведет к удорожанию отдельных бизнес-центров или локаций, а также даст старт новому строительству и разморозке площадок под офисные объекты.

На фоне положительного чистого поглощения площадей в классе «В-» за квартал показатель продолжил свое снижение. По сравнению с началом года доля незанятых помещений здесь снизилась на 0,6 п.п. и на конец марта составила 7,4%.

Рынок постепенно входит в цикл дефицита качественных офисных площадей. Крупным компаниям становится все сложнее подобрать себе высококачественный офис по следующим причинам:

- из-за сокращения ликвидных площадей готовых к въезду, при выборе нового офиса придется останавливать свой выбор на объектах в состоянии «под отделку»;
- арендаторам придется расширять географию поиска, так как исторически востребованные районы центра, северо-запада, запада и юго-запада уже не могут удовлетворить текущий спрос;
- по итогам I квартала 2018 г. единые офисные блоки площадью более 15 000 кв.м доступны лишь в 17 введенных офисных зданиях класса «А» / «В+».

Свободные качественные офисы в настоящее время есть практически во всех районах Москвы. Однако, объем вакантных площадей имеет неравномерное распределение по географии города и в некоторых районах очень отличается от среднерыночных показателей.

Уровень свободных офисов в ЦАО Москвы является одним из самых низких. В течение квартала показатель снизился на 0,5 п.п. и по итогам марта составил 7,3% в среднем по всем классам. Принимая во внимание, что равновесное значение доли свободных площадей, когда достигается баланс спроса и предложения, находится близко к 10%, то такая невысокая доля вакантных площадей в ЦАО Москвы говорит о превосходстве спроса над предложением в данном субрынке. Однако, в абсолютном выражении здесь сосредоточено самое наибольшее количество вакантных площадей, а именно 480 000 кв.м. Это является 1/5 частью от всего объема незанятых офисных помещений всей Москвы.

В ММДЦ «Москва-Сити» совокупная площадь незанятых офисов на конец марта составила около 189 000 кв.м. За счет высвобождения небольшого объема площадей, в течение последнего квартала уровень вакантных помещений вырос на 0,3 п.п. и достиг 16,2%.

Среди всех районов Москвы самыми востребованными районами оказались южное и юго-западное направления. Так в «ЮАО до ЧТК» и «ЮАО после ЧТК» снижение уровня свободных площадей за первые три месяца этого года составило 2,4 п.п. и 4 п.п. соответственно. На 2,6 п.п. уменьшилась доля незанятых помещений в районе «ЗАО после ЧТК». В районах «ЗАО до ЧТК» количество свободных площадей также уменьшилось на 2,6 п.п.

Ставки аренды на офисные площади в Москве в I квартале 2018 года.

Низкий ввод нового строительства стимулирует уменьшение доли вакантных офисных площадей. Это привело к постепенному восстановлению ставок аренды. В классе «А» средний уровень запрашиваемых базовых ставок аренды офисов в течение квартала вырос на 2% и по итогам марта составил 25 500 руб. за кв.м с год. В классе «В+» рублевые ставки аренды остались на прежнем уровне, 16 000 руб. за кв.м с год. В классе «В-» ставки выросли на 3% до 14 500 руб. за кв.м в год.

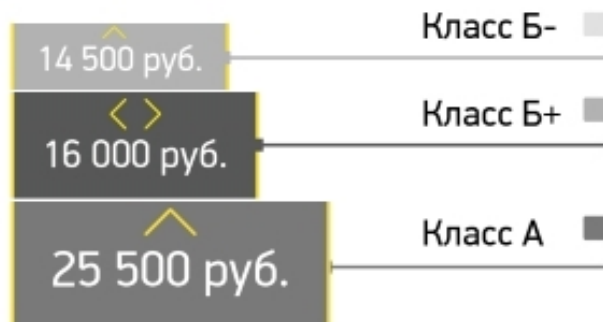


Рисунок 8.7. Средние запрашиваемые ставки аренды на столичные офисы на конец I квартала 2018 года

Динамика ставок аренды в 2018 году будет по-прежнему находиться под влиянием экономических и политических условий. При этом средний уровень может колебаться в зависимости от корректив

структуры предложения и ухода с рынка дешевых предложений, а также от поведения отдельных собственников, часть из которых на фоне стабилизации будет постепенно повышать стоимость аренды. В свою очередь, дефицит крупных офисных блоков в востребованных районах тоже может повлиять на рост арендных ставок в отдельных субрынках.

Дальнейшее снижение темпов прироста в 2018 году офисных площадей на фоне растущего спроса приведет к постепенному росту ставок аренды. В 2019-2020 годах ставки аренды на офисы в востребованных районах столицы могут вырасти на 15-20%.

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Июнь 2018¹⁵

В июне 2018 г. на продажу предлагался 1 221 объект общей площадью 1 545 тыс. кв. м и общей стоимостью 251 млрд. руб., что выше показателя мая на 13% по количеству и на уровне мая - по общей площади. В результате средняя площадь предлагаемых объектов за месяц снизилась на 12%.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 1% и составила 162 802 руб./кв. м. Курс доллара в июне снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте цена снизилась на 2% и составила 2 592 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 1%, а в долларах – выросли на 7%.

Цена в июне, как и объем предложения по общей площади, практически не изменилась. Это объясняется как продолжением периода стагнации, так и летним сезоном, когда на рынке коммерческой недвижимости наблюдается традиционное сезонное затишье. Некоторого оживления стоит ожидать не ранее начала осени, но вряд ли оно будет активным, так как существенные факторы, которые бы способствовали росту, на рынке по-прежнему отсутствуют.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские помещения (18%), помещения торговые помещения (16%) и свободного назначения (13%).

Объем предложения офисных помещений на продажу в июне 2018 г. вырос на 12% по количеству и снизился на 13% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 714 объектов общей площадью 821 тыс. кв.м и общей стоимостью 147 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, выросло на 23%, а их общая площадь - на 75%, в результате чего объем предложения составил 122 объекта площадью 115 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре снизилась на 23% и составила 320 891 руб./кв. м. Снижение цены было обусловлено как уходом с рынка трех дорогих объектов - на Трубной пл. (3 564 кв.м, 673 401 руб./кв.м), Б.Гнездиновском пер. (1300 кв.м, 775 385 руб./кв.м.) и Чистопрудном б-ре (8 216 кв.м, 485 516 руб./кв.м), так и за счет выхода дешевых объектов - на ул.Б.Бронной (5 766 кв.м, 156 087 руб./кв.м) и на ул.Арбат (23 500 кв.м, 190 000 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству, снизился на 19% по общей площади и составил 592 объекта общей площадью 706 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 1% и составила 156 662 руб./кв.м.

Исходя из ценовой динамики за месяц и за год, более высокий спрос наблюдается на офисы за пределами центра. Это может быть связано с заметным снижением объема предложения вне центра и, напротив, его ростом в центре.

¹⁵ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/sale-june-2018>



Диаграмма 8.15 Средневзвешенная цена офисов

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Июнь 2018¹⁶

В июне 2018 г. в аренду предлагалось 3 066 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 408 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству остался на уровне мая, а по общей площади - снизился на 4%.

Средняя арендная ставка за месяц практически не изменилась и составила 18 323 руб./кв. м/год. Курс доллара в июне вырос на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка выросла также на 1% и составила 291\$/кв.м/год. За год, с июня 2017 года рублевые ставки выросли на 2%, а долларовые - на 10%.

Ни объем предложения, ни средняя ставка в июне в условиях сезонного летнего затишья, а также продолжающейся на рынке стагнации практически не изменились. Некоторую активизацию следует ожидать не ранее начала осени, однако вряд ли она будет существенна.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (31%) и торговые помещения (18%).

В июне 2018 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 6%, а по общей площади на 7% и составил 1 809 объектов общей площадью 723 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре увеличилось на 7%, их общая площадь - на 11%. Средняя арендная ставка возросла на 3% и составила 27 599 руб./кв.м/год, при этом доля объектов, сдаваемых по ставке 30 000 руб./кв.м/год, возросла с 24% до 30%.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца и по количеству и по общей площади вырос на 6%, при этом средняя ставка снизилась на 2% и составила 16 050 руб./кв.м/год.

Судя по положительной динамике ставок за месяц и за год, более высокой спрос на рынке офисной недвижимости наблюдается в центре, однако это превышение довольно незначительно.

¹⁶ Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-june-2018>

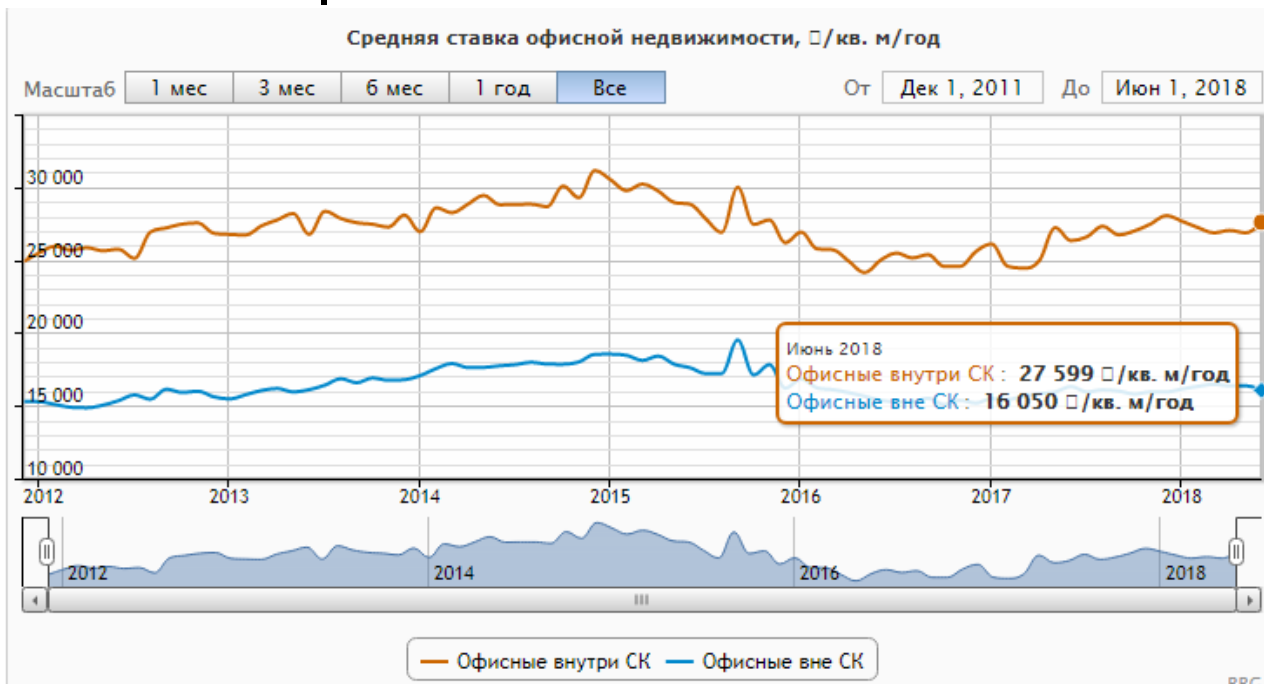


Диаграмма 8.16 Средняя ставка офисной недвижимости

8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

В данном разделе оценщиком приводится обоснование значений ценообразующих факторов, выявленных оценщиком в ходе проведенного анализа рынка, оказывающих влияние на стоимость недвижимости из сегмента рынка к которому относится объект оценки.

8.5.1. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов - земельных участков

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Данная поправка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.7

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

Условия продажи. Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Реальные цены сделок по купле-продаже земельных участков несколько отличаются от цен предложения, по данным Справочника Оценщика недвижимости «Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.¹⁷

Таблица 8.8

Рекомендуемые значения скидки на торг на земельные участки различного назначения, %

№ п/п	Скидка на торг, %	Среднее	Доверительный интервал	
Активный рынок				
1	Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2	Земельные участки по офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1.	Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2.	Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5	Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6	Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость земельных участков. Это интегральная характеристика, включающая в себя:

- локальное расположение и кольцевая структура Москвы;
- расположение относительно красной (первой) линии;
- удаленность от метро.

Локальное расположение и кольцевая структура Москвы. Поправки были рассчитаны на основании данных «Анализа рынка коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года». (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)

¹⁷ Источник: Справочник Оценщика недвижимости «Земельные участки», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., стр. 297, таблица 194



Административный округ/ локация	Офисная недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² / год)	
	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502
САО (за МКАД)	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-

Рисунок 8.8. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года.¹⁸

Расположение относительно красной (первой) линии. Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии, поскольку это является удорожающим фактором.

Отношение цен земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к ценам аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.9

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

¹⁸ Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Удаленность от метро. Зависимость рыночной стоимости объекта от удаленности от метро принята по данным исследований компании «MaxyLine», «Корректировка на удаленность от станции метро за 2015 год» (источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>).

Таблица 8.10

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро для аренды и для продажи

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Вид использования (функциональное назначение, ВРИ). Согласно п. 22 ФСО №7 оценщик определяет корректировку на вид разрешенного использования исходя из вида разрешенного использования объекта оценки и объектов – аналогов.

Площадь. Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена единицы площади меньших объектов недвижимости.

Поправка определялась Оценщиком в соответствии с исследованием, проведенным в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.11

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей аналогов, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3,0	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

8.5.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых зданий и встроенных нежилых помещений торгово-офисного назначения, расположенных на территории г. Москвы.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно.

Условия финансирования. Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить

максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

Диапазон цен по фактору условия финансирования сделки носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий финансирования, например, отсрочки платежа, дробности платежей и т.д.

Условия продажи. Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является величина скидки на возможный уровень уторговывания при заключении сделок с недвижимым имуществом.

В таблице ниже приведены данные по скидкам на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке по данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.12

Скидки на цены предложений офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Функциональное назначение. Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость.

Местоположение объекта. Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость земельных участков. Это интегральная характеристика, включающая в себя:

- Локальное расположение и кольцевая структура Москвы;
- расположение относительно красной (первой) линии;
- удаленность от метро.

Локальное расположение и кольцевая структура Москвы. Поправки были рассчитаны на основании данных «Анализа рынка коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года». (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость			
	Продажа (руб. / м²)		Аренда (руб. / м²/ год)	
	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502
САО (за МКАД)	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-

Рисунок 8.9. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года.¹⁹

Расположение относительно красной (первой) линии. Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии.

Отношение цен земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к ценам аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

¹⁹ Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Таблица 8.13

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Удаленность от метро. Зависимость рыночной стоимости объекта от удаленности от метро принята по данным исследований компании «MaxyLine», «Корректировка на удаленность от станции метро за 2015 год» (источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>).

Таблица 8.14

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро для аренды и для продажи

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Физические характеристики объекта. К физическим характеристикам относятся следующие:

- Состояние отделки
- Физическое состояние здания
- Тип объекта
- Коммуникации
- Общая площадь

Состояние отделки. Корректировка на состояние отделки применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2016 г.

Таблица 8.15

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
Удельная цена					
Отношение удельной цены объекта без отделки к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81	0,73	0,86
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87	0,81	0,91
Отношение удельной цены объекта с отделкой «люкс», к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24	1,14	1,31
Удельная арендная ставка					
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80	0,71	0,85

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал		Расширенный интервал	
		Среднее	Доверительный интервал	Среднее	Расширенный интервал
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87	0,80	0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс», к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24	1,13	1,32

Физическое состояние здания. Корректировка на физическое состояние применяется в соответствии с исследованием в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.16

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Коммуникации. Отсутствие хотя бы одного компонента инженерного оборудования (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение) существенно снижает уровень комфорта здания. Как следствие, отсутствие, либо наличие удобств, находит отражение в цене на рынке недвижимости.

Площадь объекта. Исследования зависимости площади помещений на цену предложения приведены в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.17

Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Площадь, кв. м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 8.18

Корректирующие коэффициенты по аренде

Площадь, кв. м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,43
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,37
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,32
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,25
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,18

Площадь, кв. м.	Аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,08
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Состав арендной ставки. Корректировка на включение коммунальных платежей в арендную ставку приведена в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 8.19

Корректировка на включение коммунальных платежей в арендную ставку

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках [27]

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроэнергия	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	16%

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

Ситуацию на рынке земель под общественно-деловую застройку г. Москвы можно описать следующими характеристиками:

- Структура спроса на земельные участки формируется исходя из собственных предпочтений покупателя;
- Существует разброс цен на земельные участки под общественно-деловую застройку, связанный с их местоположением, инвестиционной привлекательностью района, обеспеченностью коммуникациями, транспортной доступностью;
- Факторы, влияющие на стоимость земельных участков под общественно-деловую застройку в городе Москве:
 - Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
 - Условия финансирования;
 - Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
 - Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
 - Вид использования и (или) зонирование;
 - Местоположение объекта;
 - Физические характеристики объекта (площадь объекта, наличие инженерных коммуникаций).

В целом рынок земель пригодных для последующей застройки объектами общественно-делового назначения в г. Москве слабо развит.

На стоимость вторичного рынка купли-продажи/аренды зданий торгово-офисного назначения, расположенных на территории г. Москвы, на дату оценки влияют следующие факторы:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- Вид использования и (или) зонирование (функциональное назначение);
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (материал стен, состояние отделки, физическое состояние здания, площадь объекта, наличие инженерных коммуникаций).

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

9.1. Процесс оценки и требования к проведению оценки

В соответствии с разделом IV Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297, проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
 - согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
 - составление отчета об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

9.2. Характеристика подходов и методов к оценке объекта оценки – земельного участка

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15г. № 297, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Рыночная стоимость земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р (ред. от 31.07.2002г.). В соответствии с «Методическими рекомендациями» при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка и метод предполагаемого использования.

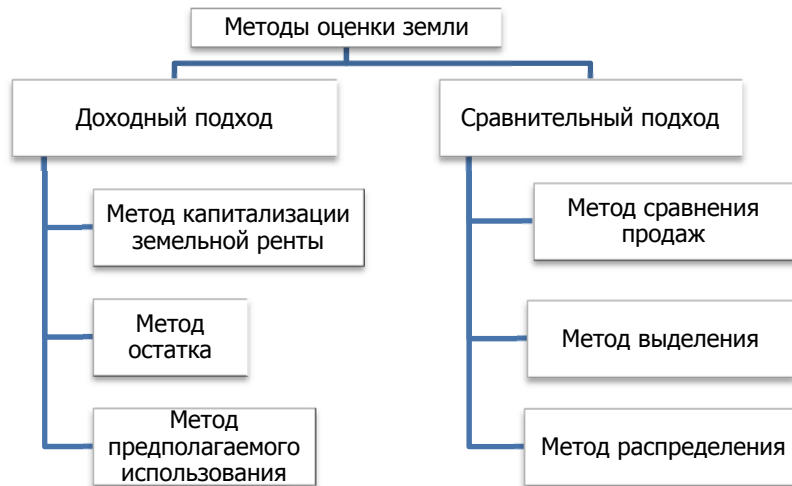


Рис. 9.1 Методы оценки земли

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.

Методы затратного подхода при оценке стоимости земли также могут применяться:

- для определения стоимости сооружений, построек, объектов инженерной инфраструктуры земельного участка, стоимости коренного улучшения сельскохозяйственных угодий, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения культурно-технических работ;
- для определения стоимости почвы или грунта, например, растительные грунты могут быть оценены по затратам на их искусственное создание;
- для оценки капитализированной стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки искусственных водоемов, предназначенных для разведения рыбы или иных целей;
- для оценки стоимости рекультивационных работ при возврате земель после горных и промышленных разработок, или для оценки затрат, необходимых для приведения в пригодное для использования состояние залежей, например, если они заросли древесно-кустарниковой растительностью, заболотились или подверглись другим неблагоприятным изменениям.

Основные недостатки затратного подхода заключаются в получении либо избыточных и завышенных значений, либо заниженных значений и создании иллюзии объективности.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями (застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями (незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (элементов сравнения);
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Метод выделения применяется для оценки только застроенных земельных участков. Условия применения этого метода следующие:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- Наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую основную последовательность действий:

- Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

9.3. Характеристика подходов и методов оценки к оценке объекта оценки – здания

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297 различают три подхода к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.
- 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 с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства нового аналогичного объекта, и вычитается стоимость накопленного износа и устареваний, далее к результату добавляется стоимость земельного участка. Полученная величина определяет стоимость оцениваемого объекта. Основным принципом оценки, на котором основывается затратный подход, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительство на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию. Процедура оценки включает в себя следующие последовательные шаги:

- Расчет затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта;
- Определение величины прибыли предпринимателя;
- Определение величины накопленного износа и устареваний объекта;
- Уменьшение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта на величину износа и устареваний объекта;
- Оценка стоимости земельного участка;
- Определение стоимости по затратному подходу путем суммирования стоимости земельного участка и стоимости затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта, уменьшенных на величину износа и устареваний объекта.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости **доходным подходом** основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования с учетом в перспективе его перепродажи (реверсии). В рамках доходного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод прямой капитализации дохода;
- Метод дисконтирования денежных потоков.

Основные этапы процедуры оценки данного подхода:

- Оценка потенциального валового дохода.
- Оценка действительного валового дохода путем вычитания из валового дохода суммы потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.
- Оценка чистого операционного дохода путем расчета разницы действительного валового дохода и издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости, которая основывается на анализе

фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления.

- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Сравнительный подход основан на сопоставлении цен продаж аналогичных объектов. В рамках сравнительного подхода могут применяться следующие методы:

- Метод сравнения продаж.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие достаточной информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру, местоположению и т. д.), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Метод прямого сравнительного анализа продаж, основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Процедура оценки включает в себя следующие последовательные действия:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравниваемых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки (согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод единого показателя цены оцениваемого объекта).
- Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

9.4. Выбор уместных подходов и методов оценки для оценки земельных участков

Согласно п. 24 (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Таблица 9.1

Выбор уместных методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке

Наименование метода	Условия применения	Применимость
Затратный подход		
Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется, так как земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов. Методы затратного подхода применяются в комбинированных методах определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости.		
Сравнительный подход		
Метод сравнения продаж	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при наличии информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Учитывая предполагаемое использование результатов оценки - Для предоставления суду в деле об обращении взыскания на предмет ипотеки Применим. Объект оценки в соответствии с п. 20 ФСО № 7 рассматривается как незастроенный. В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых незастроенных земельных участков, в связи с чем, Оценщик считает возможным применение в рамках данного отчета метода сравнения продаж.

Наименование метода	Условия применения	Применимость
Метод выделения (элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка)	Применяется для застроенных земельных участков при: 1) наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); 2) соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Не используется. В результате постоянного мониторинга рынка коммерческой и жилой недвижимости выявлено, что права на земельные участки, как правило, не оформлены. Кроме того, применение метода затрудняется отсутствием достоверной информации о доле земельного участка в рыночной стоимости единых объектов недвижимости
Метод распределения	Применяется для застроенных земельных участков при: 1) наличии информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); 2) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3) соответствии улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.	Не используется. В ходе анализа рынка не было выявлено аналогов с достоверной информацией о величине доли земельного участка в стоимости аналога. Так же согласно п. 20 ФСО № 7 рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.
Доходный подход		
Метод остатка	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.	Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Использование метода остатка связано с применением целого ряда вероятностных и субъективных параметров на всех этапах определения стоимости, как при определении затрат на воспроизводство (замещение) улучшений (физический износ, функциональное и внешнее устаревания), так и при определении стоимости единого объекта недвижимости доходным подходом (% недозагрузки, % операционных расходов). Далее производится разделение потока доходов от использования единого объекта недвижимости с использованием опять же субъективно определяемых ставок капитализации. Все перечисленное вносит значительную долю неопределенности в результат, получаемый в рамках доходного подхода, а при согласовании результатов оценки приводит к искажению итоговой стоимости.



Наименование метода	Условия применения	Применимость
Метод капитализации земельной ренты	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка	Для выполнения расчетов методом капитализации земельной ренты необходимо располагать информацией о прогнозируемых доходах, полученных от оцениваемого земельного участка. Спецификой рынка земельных участков является нерыночный характер начисления арендной платы за землю (в процентах от кадастровой стоимости), что не позволяет использовать метод капитализации земельной ренты. Использование метода капитализации дохода в доходном подходе оценщик считает нецелесообразным, так как нарушается условие применения метода – отсутствует возможность рассчитать рыночную величину дохода, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании его арендатором (по причине отсутствия рыночной информации о сделках аренды для земельных участков, аналогичных оцениваемому)
Метод предполагаемого использования	Применяется для застроенных и незастроенных земельных участков при возможности использования земельного участка способом, приносящим доход	Земельный участок на дату оценки застроен, соответствующими наиболее эффективному использованию, в связи с чем, использование метода предполагаемого использования нецелесообразно

Вывод: Таким образом, в рамках настоящего отчета, рыночная стоимость земельных участков будет определена оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

9.5. Выбор уместных подходов и методов оценки для оценки зданий

При определении рыночной стоимости объектов оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2; Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3; использовались следующие подходы в оценке:

Таблица 9.2

Наименование метода	Условия применения	Применимость
Затратный подход		
<p>Применение методов затратного подхода для широко распространенных на рынке объектов, предполагает вероятность возникновения погрешности.</p> <p>Погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений, определение рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на оцениваемый объект недвижимости; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа (затратный подход дает наиболее точные результаты для новых объектов); как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа.</p>		
Сравнительный подход		
Метод сравнения продаж	Применяется если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.	Применим. В результате анализа рынка выявлены предложения о продаже сопоставимых объектов недвижимости.
Доходный подход		
Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: - потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; - потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.	Применим. Согласно п.23 (в) ФСО №7 метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации оценщик считает возможным применение доходного подхода.
Метод дисконтированных денежных потоков	Метод применяется, если: - предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; - имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; - потоки доходов и расходов носят сезонный характер; - оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; - объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие)	Не используется. Согласно п.23 (г) ФСО №7 данный метод применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость

Вывод: Таким образом, в рамках настоящего отчета, рыночная стоимость зданий будет определена оценщиком методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и методом прямой капитализации доходов.

10. Определение рыночной стоимости объектов оценки

10.1. Определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж. Обоснование применения, а также порядок определения стоимости в рамках данного метода описаны в разделе 9.3 настоящего Отчета.

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

1. Выбор объектов-аналогов

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

В целях выявления аналогов объекта оценки на требуемую дату оценки 10.08.2018 г. Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в следующих средствах массовой информации:

- <http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/>
- <https://web.archive.org/web>
- <https://zдание.info/>
- <http://atakulov9791704.ru/>

Правила отбора аналогов:

- категория земель - земли населенных пунктов;
- назначение - под общественно-деловую застройку;
- площадь - от 1000 до 12 000 кв. м;
- местоположение относительно кольцевой структуры Москвы: между ТТК и МКАД;
- свободный от строений.

Оцениваемые земельные участки представляют собой земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: эксплуатации административного здания, поэтому в качестве аналогов предпочтения отдавались сопоставимым объектам под общественно-деловую застройку.

В соответствии с п.22 ФСО № 7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка – рынку земельных участков с ВРИ под общественно-деловую застройку и которые сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

К тому же, при подборе аналогов, оценщик ориентировался на достоверность и достаточность информации об аналогах: о ценах и характеристиках. К расчетам принимались аналоги, по которым известна вся необходимая информация.

В соответствии с правилами отбора, Оценщиком для расчета рыночной стоимости были отобраны следующие объекты - аналоги:

Более подробная информация об объектах-аналогах приведена ниже:

Таблица 10.1

Показатель	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3, стр. 2	г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 136	г Москва, ул Бибиревская, вл 4	г. Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83
Кадастровый номер	77:09:0005004:78, 77:09:0005004:89	77:06:0007003:100 2	77:02:0005001:2	77:08:0013007:1544
Административный район	САО	ЮЗАО	СВАО	СЗАО
Источник информации	-	https://zдание.info/3586/3588/object/112463	http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/	http://web.archive.org/web/20150713075832/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	10.08.2018	10.08.2018	28.05.2015	13.07.2015
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена сделки	Цена предложения
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда
Вид использования (функциональное назначение, ВРИ)	эксплуатации административного здания	Для объектов общественно-делового значения	участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственным и группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6)	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)

Показатель	Объекты оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наличие инженерных коммуникаций	Условно-свободный	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Локальное расположение и кольцевая структура Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Расположение земельного участка относительно красной (первой) линии	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	красная линия
Ближайшая станция	м. Аэропорт	м. Коньково	м. Бибирево	м. Строгино
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	от 5 до 10 минут пешком	до 15 мин. Пешком	транспортом
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 120,00; 5 308,00	1 000,00	6 000,00	11 800,00
Цена предложения, руб.	-	35 000 000,00	165 640 000,00	350 000 000,00
Цена предложения 1 кв.м., руб.		35 000,00	27 606,67	29 661,02

2. Выбор единиц сравнения. За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м площади земельных участков.

3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта (Локальное расположение и расположение относительно кольцевой структуры Москвы, расположение относительно красной линии, расположение относительно метро)
 - Физические характеристики объекта (площадь участка, наличие инженерных коммуникаций).

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Таблица 10.2

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика сделки			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Условия финансирования сделки состоявшейся или предполагаемой сделки	Корректировка не требуется. В расчете использованы цены предложения.		
Условия продажи	Корректировка не	Корректировка не	Корректировка не

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	требуется	требуется	требуется
Скидка к ценам предложений	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Требуется корректировка
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Наиболее важные факторы стоимости			
Местоположение	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Разрешенное использование	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Коммуникации	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
77:09:0005004:78			
Общая площадь земельного участка, кв. м.	Корректировка не требуется	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Количество требуемых поправок	2	4	5
Вес аналога	0,5263	0,2632	0,2105
77:09:0005004:89			
Общая площадь земельного участка, кв. м.	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Требуется корректировка
Количество требуемых поправок	3	3	5
Вес аналога	0,3846	0,3846	0,2308

Вес аналога

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где d_i - вес аналога
 k_i - количество введенных поправок для i -го аналога;
 n - количество объектов-аналогов

4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

Корректировка на состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав.

Данная поправка была определена на основании Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.3

Наименование коэффициента	Значение		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Корректировка требуется аналогам №№ 2 и 3 в размере 1,118 (0,85/0,76), поскольку объекты-аналоги передаются на праве краткосрочной аренды, а не на праве долгосрочной аренды, Состав передаваемых прав уточнен на основании справочной информации по объектам-аналогам согласно данным Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Корректировка на условия финансирования. Данная корректировка не требуется, поскольку в расчете использованы цены предложения для объектов-аналогов.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объекта оценки и объектов-аналогов – рыночные, корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка (скидки к ценам предложений). Поправка не применяется к аналогу № 2, объект-аналог имеет цену сделки. К аналогам № 1 и №3 корректировка применяется в размере 10,3%, так как аналог имеет цену предложения, корректировка принята по данным Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А., интервал скидки на торг при продаже земельных участков под офисно-торговую застройку составляет 9,6-11%. При этом среднее значение величины скидки на уторговывание составляет 10,3%.

Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка вводится на основании анализа данных сайта «Цены на недвижимость в России» Расчет корректировки приведен в таблице:

Таблица 10.4

	Период	Стоимость 1 сотки, руб.	Корректировка, коэфф.	Источник*
Объект оценки	10.08.2018	270 644	-	https://rosreal.ru/cena/223
Объект-аналог №1	10.08.2018	270 644	1,00	https://rosreal.ru/cena/223
Объект-аналог №2	28.05.2015	195 682	1,38	https://rosreal.ru/cena/172
Объект-аналог №3	13.07.2015	205 400	1,32	https://rosreal.ru/cena/174

Корректировка на местоположение. Поправка применяется к аналогам, не сопоставимым по местоположению с объектом оценки.

Поправка на локальное расположение и кольцевая структура Москвы. Поправки были рассчитаны на основании данных «Анализа рынка коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года». (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-goroda-moskvy-na-koniec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)



Административный округ/ локация	Офисная недвижимость			
	Продажа (руб. / м ²)		Аренда (руб. / м ² / год)	
	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502
САО (за МКАД)	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-

Рисунок 10.1. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года.²⁰

Таблица 10.5

Поправка на локальное расположение и кольцевая структура Москвы

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 136	г Москва, ул Библиевская, вл 4	г. Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83
Административный район	САО	ЮЗАО	СВАО	СЗАО
Локальное расположение и кольцевая структура Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Средняя стоимость 1 кв. м офисной недвижимости класса В, руб.	154 229,0	182 658,0	128 079,0	170 870,0
Величина корректировки, коэффициент		0,844	1,2042	0,903

²⁰ Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Поправка на расположение земельного участка относительно красной (первой) линии

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии.

Отношение цен земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к ценам аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.6

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Корректировка применяется к объектам-аналогам №№ 2, 3 в размере 0,78 (1/1,29), так как оцениваемые земельные участки расположены на удалении от красной линии, а объекты-аналоги №№ 2 и 3 на красной линии.

Поправка относительно удаленности от метро. Зависимость рыночной стоимости объекта от удаленности от метро принята по данным исследований компании «MaхyLine», «Корректировка на удаленность от станции метро за 2015 год» (источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>).

Таблица 10.7

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро для аренды и для продажи

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 10.8

Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 136	г Москва, ул Бибировская, вл 4	г. Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	от 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 мин. Пешком	транспортом
Величина корректировки, коэффициент		1,05	1,10	1,15

Таблица 10.9

Расчет корректировки на местоположение

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 136	г Москва, ул Бибиревская, вл 4	г. Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83
Административный район	САО	ЮЗАО	СВАО	СЗАО
Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Средняя стоимость 1 кв. м офисной недвижимости класса В, руб.	154 229,0	182 658,0	128 079,0	170 870,0
Величина корректировки, коэффициент		0,844	1,2042	0,903
Расположение земельного участка относительно красной (первой) линии	внутри квартала	внутри квартала	красная линия	красная линия
Величина корректировки, коэффициент		1,00	0,78	0,78
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	от 5 до 10 минут пешком	От 10 до 15 мин. Пешком	транспортом
Величина корректировки, коэффициент		1,05	1,10	1,15
Величина корректировки на местоположение, коэффициент		0,886	1,03	0,81

Корректировка на вид использования (функциональное назначение, ВРИ). Согласно п. 22 ФСО №7 оценщик определяет корректировку на вид разрешенного использования исходя из вида разрешенного использования объекта оценки и объектов – аналогов.

Корректировка не требуется, у объектов оценки и объектов-аналогов сопоставимый вид разрешенного использования.

Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций.

Корректировка не требуется, так как оцениваемые земельные участки рассматриваются как условно-свободные, а объекты-аналоги не имеют коммуникаций.

Корректировка на общую площадь земельного участка. Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена единицы площади меньших объектов недвижимости.

Поправка определялась Оценщиком в соответствии с исследованием, проведенным в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.,:

Таблица 10.10

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей аналогов, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3,0	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 10.11

Расчет корректировки на площадь

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
77:09:0005004:78				
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 120,00	1 000,00	6 000,00	11 800,00

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Коэффициент корректировки		1,00	1,09	1,20
77:09:0005004:89				
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 308,00	1 000,00	6 000,00	11 800,00
Коэффициент корректировки		0,92	1,00	1,10

Внесение прочих корректировок не требуется.

5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки

Таблица 10.12

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005004:78 метод сравнения продаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения 1 кв.м. объекта недвижимости, рублей	-	35 000,00	27 606,67	29 661,02
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда
Величина корректировки, коэффициент	-	1,000	1,118	1,118
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 000,00	30 864,26	33 161,02
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 000,00	30 864,26	33 161,02
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 000,00	30 864,26	33 161,02
Скидка к ценам предложений	Цена сделки	Цена предложения	Цена сделки	Цена предложения
Величина корректировки, %	-	0,897	1,000	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	31 395,00	30 864,26	29 745,43
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	10.08.2018	10.08.2018	28.05.2015	13.07.2015
Стоимость земли, руб./сотка (https://rosrealty.ru/cena)	270 644,00	270 644,00	195 682,00	205 400,00
Величина корректировки, коэффициент	-	1,000	1,38	1,32
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	31 395,00	42 592,68	39 263,97
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 136	г Москва, ул Бибиревская, вл 4	г. Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83
Величина корректировки, коэффициент	-	0,886	1,03	0,81
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82
Категория земель	земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид использования (функциональное назначение, ВРИ)	эксплуатации административного здания	Для объектов общественно-делового значения	участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6)	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82
Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций	Условно-свободный	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 120,00	1 000,00	6 000,00	11 800,00
Коэффициент корректировки		1,00	1,09	1,20
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		27 815,97	47 818,80	38 164,58
Коэффициент вариации*	26,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Вес аналога		0,52632	0,26316	0,21053
Стоимость 1 кв. м. объекта оценки, руб.			35 259,00	
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода, руб.			145 267 080,00	
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом округления, руб.			145 267 000,00	

Таблица 10.13

Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 77:09:0005004:89 метод сравнения продаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения 1 кв.м. объекта недвижимости, рублей	-	35 000,00	27 606,67	29 661,02
Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда	краткосрочная аренда
Величина корректировки, коэффициент	-	1,000	1,118	1,118
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 000,00	30 864,26	33 161,02
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 000,00	30 864,26	33 161,02
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 000,00	30 864,26	33 161,02
Скидка к ценам предложений	Цена сделки	Цена предложения	Цена сделки	Цена предложения
Величина корректировки, %	-	0,897	1,000	0,897
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	31 395,00	30 864,26	29 745,43
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	10.08.2018	10.08.2018	28.05.2015	13.07.2015
Стоимость земли, руб./сотка (https://rosrealt.ru/cena)	270 644,00	270 644,00	195 682,00	205 400,00
Величина корректировки, коэффициент	-	1,000	1,38	1,32
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	31 395,00	42 592,68	39 263,97
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Профсоюзная, вл. 136	г Москва, ул Бибиревская, вл 4	г. Москва, проспект Маршала Жукова, вл. 83
Величина корректировки, коэффициент	-	0,886	1,03	0,81
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид использования (функциональное назначение, ВРИ)	эксплуатации административного здания	Для объектов общественно-делового значения	участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6)	объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (1.2.9)
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,000	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82
Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций	Условно-свободный	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	27 815,97	43 870,46	31 803,82
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 308,00	1 000,00	6 000,00	11 800,00
Коэффициент корректировки		0,92	1,00	1,10
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		25 590,69	43 870,46	34 984,20
Коэффициент вариации*	26,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Вес аналога		0,38462	0,38462	0,23077
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки, руб.			34 789,00	
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода, руб.			184 660 012,00	
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом округления, руб.			184 660 000,00	

*Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

где:

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

\bar{X} – средняя величина.

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источники информации: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода

Таким образом, стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

184 660 000

Сто восемьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч рублей с учетом НДС

Таким образом, стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, полученная в рамках сравнительного подхода, составляет:

145 267 000

Сто сорок пять миллионов двести шестьдесят семь тысяч рублей с учетом НДС

10.2. Определение рыночной стоимости оцениваемых зданий сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж. Обоснование применения, а также порядок определения стоимости в рамках данного метода описаны в разделе 9.3 Настоящего Отчета.

Последовательность определения рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж:

1. Выбор объектов-аналогов;
2. Выбор единиц сравнения;
3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок;
5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки;
6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

1. Выбор объектов-аналогов

Объект - аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе оценщики, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

В целях выявления аналогов объекта оценки на требуемую дату оценки Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в интернет-источниках:

- <https://www.cian.ru>;
- <http://anzamoskvorechie.ru>.

Правила отбора аналогов для объекта:

- функциональное назначение – офисное, офисно-торговое, свободное, административное;
- тип объекта – отдельно-стоящее здание с земельным участком;
- местоположение – г. Москва, между Садовым кольцом и ТТК, между ТТК и МКАД;
- площадь – от 4000 до 16000 кв. м;
- состояние отделки – среднее состояние;

В качестве аналогов предпочтения отдавались сопоставимым объектам.

Более подробная информация об объектах-аналогах приведена ниже:

Таблица 10.14

Здание с кадастровым номером 77:09:0005004:9138

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Нежилое отдельно-стоящее здание	Нежилое отдельно-стоящее здание	Нежилое отдельно-стоящее здание
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Кадастровый номер	77:09:0005004:9138	77:09:0003021:1050	77:01:0006036:2023	77:09:0005012:1079
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/188836471/	http://anzamoskvorechie.ru/object/2643656	https://www.cian.ru/sale/commercial/185950461/
Дата предложения	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Площадь земельного участка, кв.м.	5 308,00	4 864,00	1 664,00	3 100,00
Кадастровый номер земельного участка	77:09:0005004:89	77:09:0003021:218	77:01:0006036:11	77:09:0005012:61
		324 077 716,48	137 601 418,24	133 720 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Год постройки	2005	1968	1995	1952
Материал стен	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Этажность	Подвал + цоколь + 4 этажа + чердак	6	9	5
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение,	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	электроснабжение			
Административный район	CAO	CAO	ЦАО (граница ЮВАО)	CAO
Локальное расположение и кольцевая структура Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД
Расположение относительно красной (первой) линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Ближайшая станция	м. Аэропорт	м. Дмитровская	м. Римская	м. Беговая
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	до 15 мин. Пешком	транспортом	до 10 мин. Пешком
Общая площадь, кв.м.	9 397,90	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Цена предложения единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)	-	1 500 000 000,00	1 200 000 000,00	450 000 000,00
Цена предложения 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)		97 288,25	100 000,00	92 035,83

Таблица 10.15

Здание с кадастровым номером 77:09:0005004:1094

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Здание	Нежилое отдельно-стоящее здание	Нежилое отдельно-стоящее здание	Нежилое отдельно-стоящее здание
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Кадастровый номер	77:09:0005004:1094	77:09:0003021:1050	77:01:0006036:2023	77:09:0005012:1079
Источник информации	-	https://www.cian.ru/sale/commercial/188836471/	http://anzamoskvorechie.ru/object/2643656	https://www.cian.ru/sale/commercial/185950461/
Дата предложения	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на здание	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Площадь земельного участка, кв.м.	4 120,00	4 864,00	1 664,00	3 100,00
Кадастровый номер земельного участка	77:09:0005004:78	77:09:0003021:218	77:01:0006036:11	77:09:0005012:61
		324 077 716,48	137 601 418,24	133 720 000,00
Передаваемые	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок				
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Год постройки	1972	1968	1995	1952
Материал стен	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Этажность	Подвал + цоколь + 6 этажей	6	9	5
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
Административный район	САО	САО	ЦАО (граница ЮВАО)	САО
Локальное расположение и кольцевая структура Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД
Расположение относительно красной (первой) линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Ближайшая станция	м. Аэропорт	м. Дмитровская	м. Римская	м. Беговая
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	до 15 мин. Пешком	транспортом	до 10 мин. Пешком
Общая площадь, кв.м.	9 749,20	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Цена предложения единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)	-	1 500 000 000,00	1 200 000 000,00	450 000 000,00
Цена предложения 1 кв.м. единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)		97 288,25	100 000,00	92 035,83

2. Выбор единиц сравнения. За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади.

3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта (площадь объекта, материал стен, физическое состояние объекта, состояние отделки);
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Таблица 10.16

Сравнительный анализ объектов оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика сделки			
Учет снижения цены во время торгов	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Условия финансирования сделки состоявшейся или предполагаемой сделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия продажи	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Состав передаваемых прав на объект	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Поправка на стоимость земельного участка	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Наиболее важные факторы стоимости			
Местоположение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Масштаб	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Функциональное назначение	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Материал стен	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Состояние отделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Физическое состояние здания	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка
Коммуникации	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
<i>Количество требуемых поправок</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<i>Вес аналога</i>	<i>0,38</i>	<i>0,38</i>	<i>0,25</i>

Вес аналога

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где d_i - вес аналога
 k_i - количество введенных поправок для i-го аналога;
 n - количество объектов-аналогов

4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.

Цены предложений объектов-аналогов (отдельно-стоящих зданий) включают цену земельного участка. Как правило, собственники, при выставлении на продажу отдельно-стоящего здания, не выделяют стоимость земельного участка, на котором оно находится. Оцениваемый объект и объекты-аналоги обеспечены различными по площади и разрешенному использованию земельными участками. Поэтому необходимо убрать из стоимости объектов-аналогов стоимость земельных участков, ввести необходимые корректировки к улучшениям.

Обоснование корректировок для земельных участков объектов-аналогов

Корректировка на состав передаваемых прав, ограничения (обременения) этих прав.

Корректировка не требуется, так как земельные участки передаются на праве долгосрочной аренды.

Корректировка на местоположение. Поправка применяется к аналогам, не сопоставимым по местоположению с объектом оценки.

Поправка на локальное расположение и кольцевая структура Москвы. Поправки были рассчитаны на основании данных «Анализа рынка коммерческой недвижимости города Москвы на конец первого полугодия 2017 года». (<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-vedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>)



Административный округ/ локация	Офисная недвижимость			
	Продажа (руб. / м²)		Аренда (руб. / м²/год)	
	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641
Проспект Мира – Кутузовский проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171
Кутузовский проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346
Павловская улица – Николаямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072
Николаямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502
САО (за МКАД)	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384
ТАО (до ММК (А107))	-	-	12 030	11 733
ТАО (за ММК (А107))	-	-	-	-

Рисунок 10.2. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года.²¹

Таблица 10.17

Поправка на локальное расположение и кольцевая структура Москвы

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Административный район	САО	САО	ЦАО (граница ЮВАО)	САО
Локальное расположение и кольцевая структура Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД
Средняя стоимость 1 кв. м офисной недвижимости класса В, руб.	154229	154229	121133	154229
Величина корректировки, коэффициент		1,00	0,79	1,00

Поправка на расположение земельного участка относительно красной (первой) линии

²¹ Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Данный фактор учитывает месторасположение объекта недвижимости относительно красной линии.

Отношение цен земельных участков, расположенных на красной линии (в местах с высоким трафиком), к ценам аналогичных участков, расположенных внутриквартально (в местах с низким трафиком), по данным «Справочника Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.18

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Корректировка применяется ко всем объектам-аналогам в размере 1,29, так как оцениваемые земельные участки расположены на удалении от красной линии, а объекты-аналоги на красной линии.

Поправка относительно удаленности от метро. Зависимость рыночной стоимости объекта от удаленности от метро принята по данным исследований компании «MaхyLine», «Корректировка на удаленность от станции метро за 2015 год» (источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>).

Таблица 10.19

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро для аренды и для продажи

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 10.20

Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	От 10 до 15 мин. Пешком	транспортом	до 10 мин. Пешком
Величина корректировки, коэффициент		0,90	0,85	0,95

Таблица 10.21

Расчет корректировки на местоположение для земельных участков объектов-аналогов

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Административный район	САО	САО	ЦАО (граница ЮВАО)	САО
Местоположение относительно кольцевой структуры Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД
Средняя стоимость 1 кв. м офисной недвижимости класса В, руб.	154229	154229	121133	154229
Величина корректировки, коэффициент		1,00	0,79	1,00
Расположение земельного участка относительно красной (первой) линии	внутри квартала	красная линия	красная линия	красная линия
Величина корректировки, коэффициент		1,29	1,29	1,29
Удаленность от метро	до 5 мин. Пешком	От 10 до 15 мин. Пешком	транспортом	до 10 мин. Пешком
Величина корректировки, коэффициент		1,05	0,90	0,85
Величина корректировки на местоположение, коэффициент		1,16	0,87	1,226

Корректировка на общую площадь земельного участка. Корректировка учитывает тот факт, что цена единицы площади больших объектов недвижимости ниже, чем цена единицы площади меньших объектов недвижимости.

Поправка определялась Оценщиком в соответствии с исследованием, проведенным в Справочнике Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.,.:

Таблица 10.22

Диапазон площадей объекта оценки, га	Диапазон площадей аналогов, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
>3,0	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 10.23

Расчет корректировки на площадь

Наименование фактора	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
77:09:0005004:9138				
Общая площадь земельного участка, кв.м.	5 308,00	4 864,00	1 664,00	3 100,00
Коэффициент корректировки		1,09	1,09	1,09
77:09:0005004:1094				
Общая площадь земельного участка, кв.м.	4 120,00	4 864,00	1 664,00	3 100,00
Коэффициент корректировки		1,00	1,00	1,00

Таблица 10.24

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов без учета стоимости земельных участков для оцениваемого здания с кадастровым номером 77:09:0005004:9138

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)	-	1 500 000 000,00	1 200 000 000,00	450 000 000,00
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м. земельных участков, рублей (Раздел 10.1.)	34 789,00	34 789,00	34 789,00	34 789,00
Площадь земельного участка, кв.м.	5 308,00	4 864,00	1 664,00	3 100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	34 789,00	34 789,00	34 789,00
Величина корректировки на площадь земельного участка, коэффициент	-	1,09	1,09	1,09
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельных участков, рублей	-	37 920,01	37 920,01	37 920,01
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Величина корректировки, коэффициент	-	1,16	0,87	1,23
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	43 987,21	32 990,41	46 641,61
Стоимость земельного участка объекта-аналога, руб.		213 953 789,44	54 896 042,24	144 588 991,00
Стоимость, приходящая на улучшения земельного участка с учетом НДС, руб.		1 286 046 210,56	1 145 103 957,76	305 411 009,00
Стоимость, приходящая на улучшения земельного участка без учета НДС, руб.		1 089 869 669,97	970 427 082,85	258 822 888,98

Таблица 10.25

Расчет стоимости улучшений объектов-аналогов без учета стоимости земельных участков для оцениваемого здания с кадастровым номером 77:09:0005004:1094

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения единого объекта недвижимости, руб. (с учетом НДС)	-	1 500 000 000,00	1 200 000 000,00	450 000 000,00
Рыночная стоимость права собственности 1 кв.м. земельных участков, рублей	35 259,00	35 259,00	35 259,00	35 259,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв.м.	4 120,00	4 864,00	1 664,00	3 100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав на земельный участок	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	35 259,00	35 259,00	35 259,00
Величина корректировки на площадь земельного участка, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Рыночная стоимость 1 кв.м. земельных участков, рублей	-	35 259,00	35 259,00	35 259,00
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Величина корректировки, коэффициент	-	1,16	0,87	1,23
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	40 900,44	30 675,33	43 368,57
Стоимость земельного участка объекта-аналога, руб.		198 939 740,16	51 043 749,12	134 442 567,00
Стоимость, приходящая на улучшения земельного участка с учетом НДС, руб.		1 301 060 259,84	1 148 956 250,88	315 557 433,00
Стоимость, приходящая на улучшения земельного участка без учета НДС, руб.		1 102 593 440,54	973 691 738,03	267 421 553,39

Обоснование корректировок к оцениваемым зданиям

Корректировка на вид передаваемых имущественных прав. Так как передаваемое право оцениваемого имущества, как и аналогов – право собственности, то внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования предполагаемой сделки. Условия финансирования сделки отражаются на цене объектов недвижимости. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ. Внесение корректировки не требуется, так как аналоги объекта оценки по данному элементу сравнения подобны объекту оценки.

Корректировка на условия продажи. Условия продажи объекта оценки и объектов-аналогов – рыночные, корректировка не требуется.

Корректировка на условия рынка (дата оценки/дата предложения (сделки)). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не требуется, объекты-аналоги актуальны на дату оценки.

Корректировка на условия рынка (скидка к ценам предложений). Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является величина скидки на возможный уровень уторговывания при заключении сделок с недвижимым имуществом.

В таблице ниже приведены данные по скидкам на цены офисно-торговой недвижимости на активном рынке по данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.26

Скидки на цены предложений офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%

Скидка применяется ко всем объектам аналогам в размере 9,7%.

Корректировка на местоположение. Данная поправка была учтена при вычете стоимости земельного участка, для избегания двойного учета корректировка принимается в размере 1,00.

Корректировка на функциональное назначение. Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость.

Функциональное назначение объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо, корректировка не применяется.

Корректировка на материал стен. Конструктивные особенности объекта существенно влияют на качество и стоимость объекта недвижимости. При значительном несоответствии конструктивных особенностей объекта оценки и аналогов необходимо вносить корректировки.

Корректировка на материал стен не применяется, объект оценки, как и аналоги, являются объектами капитального строительства.

Корректировка на состояние отделки. Корректировка на состояние отделки не требуется, состояние отделки объектов-аналогов, как и объекта оценки, характеризуется как «среднее состояние».

Корректировка на физическое состояние здания. Корректировка на физическое состояние применяется в соответствии с исследованием в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.27

Наименование коэффициента	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73

Корректировка применяется к объекту-аналогу № 3 в размере 1,23, так что объекты оценки имеют хорошее физическое состояние, а объект-аналог №3 удовлетворительное.

Корректировка на площадь объекта. Исследования зависимости площади помещений на цену предложения приведены в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.28

Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Площадь, кв. м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00	

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 10.29

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
77:09:0005004:9138				
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Физическое состояние	9 397,90	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
77:09:0005004:1094				
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	г. Москва, ул. Тимирязевская, д. 1	г. Москва, ул. Нижегородская, 32 к15	г Москва, Хорошевский 2-й проезд, 9 к2
Физическое состояние	9 749,20	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00

Внесение прочих корректировок не требуется.

5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки

Таблица 10.30

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:09:0005004:9138 метод сравнения продаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	9 397,90	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Цена предложения объекта недвижимости, руб.		1 089 869 669,97	970 427 082,85	258 822 888,98
Скидка к ценам предложений	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки, %	-	0,903	0,903	0,903
Стоимость после корректировки, руб	-	984 152 311,98	876 295 655,81	233 717 068,75
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Условия финансирования сделки состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Местоположение и окружение	САО	САО	ЦАО (граница ЮВАО)	САО
	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Масштаб	9 397,90	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		63 830,97	73 024,64	47 800,77
Материал стен	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	63 830,97	73 024,64	47 800,77
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	63 830,97	73 024,64	47 800,77
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,23
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	63 830,97	73 024,64	58 794,95
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	63 830,97	73 024,64	58 794,95
Коэффициент вариации*	11,00%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%		
Весовые коэффициенты		0,38	0,38	0,25
Взвешенная стоимость		23 937	27 384	14 699
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС, руб.		66 704		
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода без учета НДС и без учета стоимости земельного участка, руб.		626 877 522,00		
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом НДС и без учета стоимости земельного участка, руб.		739 715 476,00		
Стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2,		184 660 000,00		
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом НДС и с учетом стоимости земельного участка, руб.		924 375 476,00		

Таблица 10.31

Расчет стоимости объекта оценки с кадастровым номером 77:09:0005004:1094 метод сравнения продаж

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	9 749,20	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Цена предложения объекта недвижимости, руб.		1 102 593 440,54	973 691 738,03	267 421 553,39
Скидка к ценам предложений	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки, %	-	0,903	0,903	0,903
Стоимость после корректировки, руб	-	995 641 876,81	879 243 639,44	241 481 662,71
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Условия финансирования сделки состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018	10.08.2018
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Состав передаваемых прав на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Местоположение и окружение	CAO	CAO	ЦАО (граница ЮВАО)	CAO
	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между Садовым кольцом и ТТК	Между ТТК и МКАД
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Масштаб	9 749,20	15 418,10	12 000,00	4 889,40
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Материал стен	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м		64 576,17	73 270,30	49 388,81
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	64 576,17	73 270,30	49 388,81
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	удовлетворительное
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,23
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	64 576,17	73 270,00	60 748,00
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв. м	-	64 576,17	73 270,00	60 748,00
Коэффициент вариации*	10,00%	Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 20 %		
Весовые коэффициенты		0,38	0,38	0,25
Взвешенная стоимость		24 216	27 476	15 187
Стоимость 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС, руб.		67 569		
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода без учета НДС и без учета стоимости земельного участка, руб.		658 743 695,00		
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом НДС и без учета стоимости земельного участка, руб.		777 317 560,00		
Стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3		145 267 000,00		
Стоимость объекта оценки с позиции сравнительного подхода с учетом НДС и с учетом стоимости земельного участка, руб.		922 584 560,00		

*Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где:

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

\bar{X} – средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источники информации: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.ecollege.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

6. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода

Таким образом, стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2., полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС и с учетом земельного участка, составляет::

924 375 476,00

Девятьсот двадцать четыре миллиона триста семьдесят пять тысяч четыреста семьдесят шесть рублей с учетом НДС

Таким образом, стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3 полученная в рамках сравнительного подхода с учетом НДС и с учетом земельного участка, составляет::

922 584 560,00

Девятьсот двадцать два миллиона пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот шестьдесят рублей с учетом НДС

10.3. Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

В рамках доходного подхода определяется рыночная стоимость единых объектов недвижимости: земельных участков и зданий.

Процедура оценки в рамках данного подхода описана в разделе 9.2. настоящего Отчета. Для оценки выбран метод прямой капитализации дохода.

Для расчета потенциального дохода от объектов оценки использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор, прежде чем принять решение об аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с арендными ставками реальных сделок, на которые должны опираться в своей работе и, и справедливо сделали вывод, что данные «предложений делать оферты» наиболее близки к реальным ставкам сделок сдачи в аренду, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, арендные ставки объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Определение потенциального валового дохода

Доходы от эксплуатации недвижимого имущества могут быть представлены как денежные потоки от сдачи оцениваемого объекта недвижимости в аренду.

Согласно п. 23 ФСО №7 для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи. Для расчета потенциального валового дохода произведен анализ рыночных данных о доходах сопоставимых объектов от сдачи их в аренду.

Согласно п. 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущества права, ограничения этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предлагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, состояние объектов капитального строительства, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие элементы, влияющие на стоимость.

В рамках настоящего отчета необходимо определить ставку аренды здания офисно-торгового, свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

В целях выявления аналогов объекта оценки Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в следующих средствах массовой информации:

- <https://www.cian.ru/>

Правила отбора аналогов для объекта:

- функциональное назначение – офисное, офисно-торговое, свободное, административное;
- тип объекта – встроенные помещения в зданиях класса В/В+;
- местоположение – г. Москва, САО, между ТТК и МКАД;
- физическое состояние объекта – хорошее;

В соответствии с п.22 ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка – вторичный рынок аренды зданий, расположенных на территории г. Москвы, и которые сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

К тому же, при подборе аналогов, оценщик ориентировался на достоверность и достаточность информации об аналогах: о ценах и характеристиках. К расчетам принимались аналоги, по которым известна вся необходимая информация.

Также следует отметить, что требований по максимальной величине суммарных валовых корректировок по аналогам не существует и это ничем не регламентировано, поэтому при расчетах Оценщик руководствовался достоверностью и достаточностью информации по аналогам, даже если при этом требуется внесение корректировок с высокими значениями.

Более подробная информация об объекте оценки и объектах-аналогах приведена ниже:

Таблица 10.32

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Нежилое офисное помещение	Нежилое офисное помещение	Нежилое офисное помещение	Нежилое офисное помещение
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2, стр 3	Ленинградский просп., 30С2	Ленинградский просп., 68с2	Ленинградский просп., 68с2
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/so_mmercial/190081299/	https://www.cian.ru/rent/so_mmercial/186043285/	https://www.cian.ru/rent/so_mmercial/185890832/
Дата предложения	10.08.2018	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Вид передаваемых имущественных прав на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие обременений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Тип цены	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Материал стен	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Этажность	Этажность – 4-6, подземная этажность - 2	2,3,5	2,3,5	6
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
Административный район	САО	САО	САО	САО
Локальное расположение и кольцевая структура Москвы	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД	Между ТТК и МКАД
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком
Общая площадь, кв.м.	До 1 000 кв. м*	от 160 до 1 000 кв. м	от 100 до 3 000 кв. м	1 853 кв. м

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Включение коммунальных платежей в арендную плату	с учетом коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей (электроэнергия по счетчику)	с учетом коммунальных платежей (электроэнергия по счетчику)	с учетом коммунальных платежей (электроэнергия по счетчику)
Арендная плата в год за объект недвижимости без учета НДС, руб./кв.м.		16 881,00	18 500,00	18 640,00

2. Выбор единиц сравнения. За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м. площади.

3. Выбор элементов сравнения. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения). Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки, фактор торга);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

Таблица 10.33

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика сделки			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия рынка (условия аренды)	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия рынка (дата оценки/дата предложения (сделки))	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Условия рынка (скидки к ценам предложений)	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Наиболее важные факторы стоимости			
Местоположение	Требуется корректировка	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Площадь объекта, кв. м	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Требуется корректировка
Этажность	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется

Элементы сравнения	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Характеристика сделки			
Материал стен	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Наличие отдельного входа	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Физическое состояние объекта	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Состояние отделки	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется	Корректировка не требуется
Состав арендной ставки	Требуется корректировка	Требуется корректировка	Требуется корректировка
Количество требуемых поправок	3	2	3
Вес аналога	0,2857	0,4286	0,2857

Вес аналога

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где d_i - вес аналога
 k_i - количество введенных поправок для i-го аналога;
 n - количество объектов-аналогов

4. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения. Введение и обоснование шкалы корректировок

Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Так как передаваемое право оцениваемого имущества, как и аналогов – право аренды, то внесение корректировки не требуется.

Корректировка на условия финансирования. Условия финансирования сделки отражаются на цене объектов недвижимости. При нетипичных условиях финансирования сделки необходим тщательный анализ. Внесение корректировки не требуется, так как аналоги объекта оценки по данному элементу сравнения подобны объекту оценки.

Корректировка на условия аренды. Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов объектов-аналогов являются типичными для сравниваемых объектов недвижимости и схожи с условиями определения стоимости объекта оценки. Дополнительных рыночных условий и особенностей для аналогов объекта оценки не выявлено. Корректировка на рыночные условия не вводилась.

Условия рынка (скидки к ценам предложений). Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

В таблице ниже приведены данные по скидкам на ставки аренды офисно-торговой недвижимости на активном рынке по данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.34

Скидки на арендные ставки офисно-торговой недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Арендные ставки объектов			
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
Высоко классные офисы (офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Скидка применяется ко всем объектам аналогам в размере 8,2%.

Корректировка на условия рынка (Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющими фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Корректировка не требуется, так как предложения по аренде объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение. Поправка применяется к аналогам, не сопоставимым по местоположению с объектом оценки.

Поправка на локальное расположение и кольцевая структура Москвы. Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в CAO между ТТК и МКАД, таким образом, корректировка на локальное расположение и относительно кольцевой структуры Москвы принята в размере 1,00.

Поправка относительно удаленности от метро. Зависимость рыночной стоимости объекта от удаленности от метро принята по данным исследований компании «MaxyLine», «Корректировка на удаленность от станции метро за 2015 год» (источник информации: <https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>).

Таблица 10.35

Значения коэффициента корректировки на удаленность от метро для аренды и для продажи

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таблица 10.36

Расчет корректировки на удаленность от метро

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2, стр 3	Ленинградский просп., 30С2	Ленинградский просп., 68с2	Ленинградский просп., 68с2
Удаленность от метро	до 5 минут пешком	от 10 до 15 минут пешком	до 5 минут пешком	до 5 минут пешком
Величина корректировки, коэффициент		1,10	1,00	1,00

Функциональное назначение. Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость.

В таблице ниже приведены корректировки на функциональное назначение объектов недвижимости по данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.37

Функциональное назначение

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,77	0,85
	Высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,95	1,05
	Высококласный торговый объект	1,30	1,05	1,00	1,11
	Объект общественного питания	1,17	0,95	0,90	1,00

Функциональное назначение объекта оценки и объектов аналогов сопоставимо, корректировка не применяется.

Материал стен. Конструктивные особенности объекта существенно влияют на качество и стоимость объекта недвижимости. При значительном несоответствии конструктивных особенностей объекта оценки и аналогов необходимо вносить корректировки.

Корректировка на материал стен не применяется, аналоги, как и объект оценки представляют собой капитальные объекты.

Состояние отделки. Корректировка на состояние отделки применяется при различном состоянии отделки у объектов оценки и объектов-аналогов.

Корректировка не применяется, аналоги, как и объект оценки имеют сопоставимое состояние отделки.

Физическое состояние здания. Корректировка на физическое состояние здания применяется при различном физическом состоянии зданий у объектов оценки и объектов-аналогов.

Физическое состояние объектов аналогов характеризуется как «хорошее», согласно фотографиям, представленным на сайте (Print Screen объявлений в приложении к Отчету), физическое состояние объекта оценки, также характеризуется как «хорошее». Корректировка не вносится.

Корректировка на общую площадь. Корректировка на общую площадь не применяется, т.к. конструктивная система оцениваемого Исследования зависимости площади помещений на цену предложения приведены в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.38

Корректирующие коэффициенты на площадь по аренде

Площадь, кв. м.		Аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Объект оценки	<100	1	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,43
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,37
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,32

Площадь, кв. м.	Аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,25
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,18
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,08
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 10.39

Расчет корректировки на общую площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь	250 - 1 000 кв. м	от 160 до 1 000 кв. м	от 100 до 3 000 кв. м	1 853 кв. м
Величина корректировки, коэффициент		1,00	1,00	1,04

Корректировка на состав арендной ставки.

Корректировка на включение коммунальных платежей в арендную ставку приведена в Справочнике Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.40

Корректировка на включение коммунальных платежей в арендную ставку

Итоговые значения долей составляющих арендной ставки в средних городах и городах-миллионниках [27]

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Состав условно-переменных расходов		
Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов	30%	28%
Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов	70%	72%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электричество	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	16%



Корректировка применяется ко всем объектам-аналогам в размере 1,04 ($1 + 0,08 * 0,52$), так как в ставку аренды объектов-аналогов не включена электроэнергия.

Внесение прочих корректировок не требуется.

5. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов и согласование результатов корректировки

Таблица 10.41

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Арендная плата в год за объект недвижимости без учета НДС, руб./кв.м.	-	16 881,00	18 500,00	18 640,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	16 881,00	18 500,00	18 640,00
Условия финансирования сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	16 881,00	18 500,00	18 640,00
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	16 881,00	18 500,00	18 640,00
Скидка к ценам предложений	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Величина корректировки, %	-	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	15 496,76	16 983,00	17 111,52
Изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки	10.08.2018	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.	Июль 2018 г.
Величина корректировки, коэффициент	-	1,0	1,0	1,0
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	15 496,76	16 983,00	17 111,52
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2, стр 3	Ленинградский просп., 30С2	Ленинградский просп., 68с2	Ленинградский просп., 68с2
Величина корректировки, коэффициент	-	1,10	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046	16 983	17 112
Функциональное назначение	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения	Офисно-торговый объект свободного назначения
Величина корректировки, коэффициент	-	1,000	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 111,52
Тип объекта	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное	Нежилое офисное

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
	помещение	помещение	помещение	помещение
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 111,52
Материал стен	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект	капитальный объект
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 111,52
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 111,52
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки, коэффициент	-	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 111,52
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение	Отопление, водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 111,52
Общая площадь, кв.м	250 - 1 000 кв. м	от 160 до 1 000 кв. м	от 100 до 3 000 кв. м	1 853 кв. м
Величина корректировки, коэффициент	-	1,00	1,00	1,04
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 046,43	16 983,00	17 795,98
Включение коммунальных платежей в арендную плату	с учетом коммунальных платежей	с учетом коммунальных платежей (электроэнергия по счетчику)	с учетом коммунальных платежей (электроэнергия по счетчику)	с учетом коммунальных платежей (электроэнергия по счетчику)
Величина корректировки, коэффициент	-	1,04	1,04	1,04
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	-	17 755,57	17 689,49	18 536,29
Коэффициент вариации*	8,00%	Величина коэффициента вариации соответствует требуемому значению - до 20 %		
Весовые коэффициенты		0,2222	0,3333	0,2222
Взвешенная стоимость		3 945,64	5 896,44	4 119,13
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м		17 950,12		

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
недвижимости без учета НДС, руб.				
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости на 2 и выше этажах с учетом НДС, руб.			21 181,14	
Корректировка на этаж расположения (от 2 и выше к первому этажу), коэфф.**			1,16	
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости на 1 этажах с учетом НДС, руб.			24 570,12	
Корректировка на этаж расположения (от 1 этажа к подвалу), коэфф.**			0,73	
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости в подвале с учетом НДС, руб.			17 936,19	
Корректировка на этаж расположения (от 1 этажа к цоколю), коэфф.**			0,82	
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости в цоколе с учетом НДС, руб.			20 147,50	
Корректировка на функциональное назначение (от офиса к общественному питанию), коэфф.***			1,05	
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости с функциональным назначением - объект общественного питания в цоколе с учетом НДС, руб.			21 154,88	

*Коэффициент вариации является отношением среднеквадратического отклонения случайной величины к ее ожидаемому значению, для чего необходимо использовать следующую формулу:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\%$$

где:

V – искомый показатель;

σ – среднее квадратичное отклонение;

\bar{X} – средняя величина.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источники информации: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

В суммарной валовой корректировке не учитывается корректировка на условия рынка (изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки) и (скидка к ценам предложений). Поскольку, они неизбежны, а также не отражают различий между объектом оценки аналогами как по физическим, так и по экономическим характеристикам и применяются ко всем объектам-аналогам.

**** Корректировка на этаж расположения.** По данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.42

Этаж расположения

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,89	0,73	0,85
	Цоколь	1,12	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,37	1,22	1,00	1,16
	2 этаж и выше	1,18	1,05	0,86	1,00

***** Функциональное назначение.** Объекты коммерческой недвижимости обладают различной доходностью в зависимости от характера использования, к примеру, торговые помещения имеют самую высокую доходность, офисные помещения меньшую доходность, соответственно производственные и складские помещения обладают еще более низкой доходностью. Чем выше доходность объекта недвижимости, тем выше его рыночная стоимость.

В таблице ниже приведены корректировки на функциональное назначение объектов недвижимости по данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 10.43

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Офисно-торговый объект свободного назначения	Высококласный офисный центр	Высококласный торговый объект	Объект общественного питания
Объект оценки	Офисно-торговый объект свободного назначения	1,00	0,81	0,77	0,85
	Высококласный офисный центр	1,24	1,00	0,95	1,05
	Высококласный торговый объект	1,30	1,05	1,00	1,11
	Объект общественного питания	1,17	0,95	0,90	1,00

При расчете арендной ставки под объекты общественного питания применяется коэффициент 1,05 к арендной ставке офисного объекта, расположенного в цоколе.

6. Вывод по стоимости, полученной в рамках доходного подхода методом сравнительного анализа

Таким образом, ставка арендной платы в год за 1 кв. м здания полученная методом сравнения продаж, с учетом НДС, составляет:

Таблица 10.44

Тип помещения	Этаж	Стоимость арендной ставки за 1 кв.м в год, руб. (с учетом НДС)
Офисно-торговый объект	2 и выше	20 468,88
Офисно-торговый объект	1	23 743,90
Офисно-торговый объект	Подвал	17 333,05
Офисно-торговый объект	Цоколь	19 470,00
Объект общественного питания	цоколь	20 443,50

Потенциальный валовый доход рассчитывается как произведение годовой арендной ставки на арендопригодную площадь объекта оценки.

Таблица 10.45

Тип объекта	Нежилое офисное помещение	Нежилое офисное помещение
Местоположение	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3
Площадь, кв.м.	9 397,90	9 749,20
Арендопригодная площадь 1 этажей, кв.м.	762,60	533,00
Арендопригодная площадь 2 и выше этажей, кв.м.	3 976,10	5 228,50
Арендопригодная площадь в подвале, кв.м.	582,40	607,20
Арендопригодная площадь в цоколе, кв.м.	731,40	84,70
Арендопригодная площадь объекта общественного питания в цоколе, кв.м.		369,00
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости на 2 и выше этажах с учетом НДС, руб.	21 181	21 181
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости на 1 этажах с учетом НДС, руб.	24 570	24 570
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости в подвале с учетом НДС, руб.	17 936	17 936
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости в цоколе с учетом НДС, руб.	20 148	20 148
Стоимость арендной ставки за 1 кв.м недвижимости с функциональным назначением - объект общественного питания в цоколе с учетом НДС, руб.	21 155	21 155
Потенциальный валовый доход, руб. (с учетом НДС)	128 137 434,22	144 244 973,10

Определение действительного валового дохода. Действительный валовый доход определяется как потенциальный доход с учетом потерь от простоя объекта и неплатежей за аренду.

Определение недозагрузки. Согласно данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. доверительный интервал недозагрузки для высококлассных офисов (Офисы класса А, В) составляет 12,7% - 14,1%. Оценщик в расчетах использует минимальное значение - 12,7%, так как по предоставленным данным Заказчика объекты оценки имеют высокую загрузку.

Расчет действительного валового дохода представлен в таблице ниже.

Таблица 10.46

Расчет действительного валового дохода

Наименование	Площадь, кв. м	Потенциальный валовый доход	Процент потерь от простоя, %	Действительный валовый доход
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	9 397,90	128 137 434,22	12,7	111 863 980,08
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	9 749,20	144 244 973,10	12,7	125 925 861,52

Определение чистого операционного дохода. Чистый операционный доход определяется как действительный валовый доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов, необходимых для поддержания требуемого уровня доходов и связанных с эксплуатацией приносящей доход недвижимости.

Определение операционных расходов. Операционные расходы приняты Оценщиком согласно данным Справочника Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А. доверительный интервал операционных расходов для высококлассных офисов (Офисы класса А, В) составляет 17,0% - 20,2%. Оценщик в расчетах использует среднее значение – 18,6%.

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже.

Таблица 10.47

Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Площадь, кв. м	Действительный валовый доход	Операционных расходы, %	Величина операционных расходов, рублей	Чистый операционный доход, рублей
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	9 397,90	111 863 980,08	18,6	23 833 562,77	88 030 417,31
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	9 749,20	125 925 861,52	18,6	26 829 565,00	99 096 296,52

*Примечание: согласно справочнику Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование.

Определение коэффициента капитализации. Коэффициент капитализации принят согласно «Обзору рынка инвестиций Москвы 1 кв. 2018 г.» (http://www.arendator.ru/articles/159930-obzor_rynka_investicij_moskvy__1_kv_2018_g/) в размере 10,5%.

1-й квартал 2018 г.		Рынок инвестиций Москвы
СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА		
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)		7,25%
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.</i>		-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:		524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		-78% (-79%) ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.		429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		-81% (-81%) ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.		95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации		
• В сегменте офисной недвижимости		10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости		11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости		12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>		0 п.п.

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом. Стоимость объекта оценки путем капитализации чистого операционного дохода определяется по формуле:

$$V = \frac{ЧОД}{K},$$

где ЧОД – чистый операционный доход от пользования объектом оценки.

Расчет стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода представлен в таблице ниже.

Таблица 10.48

Расчет стоимости единого объекта недвижимости

Наименование	Площадь, кв. м	Чистый операционный доход, рублей	Коэффициент капитализации, %	Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, рублей (с учетом НДС)
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2	9 397,90	88 030 417,31	10,5	838 385 000
г. Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3	9 749,20	99 096 296,52	10,5	943 774 000

Таким образом, стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС и с учетом земельного участка, составляет:

838 385 000

Восемьсот тридцать восемь миллионов триста восемьдесят пять тысяч рублей

Таким образом, стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3, полученная в рамках доходного подхода с учетом НДС и с учетом земельного участка, составляет:

943 774 000

Девятьсот сорок три миллиона семьсот семьдесят четыре тысячи рублей

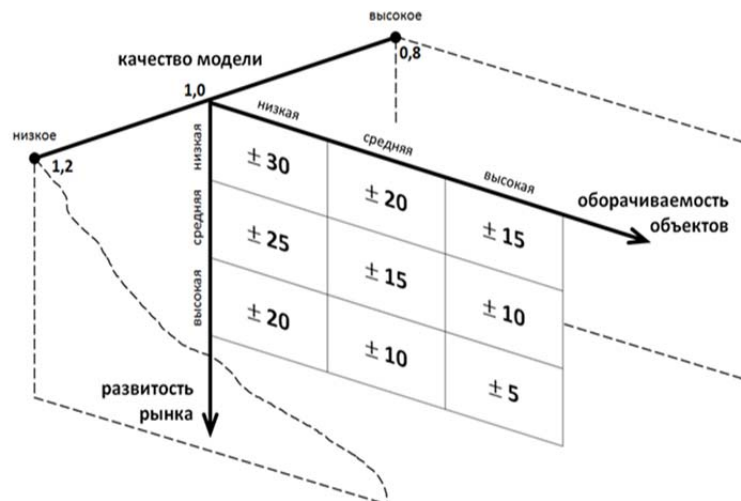
11. Согласование результатов оценки

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

В соответствии с п. 25 ФСО №1, и для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

В нижеследующей таблице представлена статистика о возможных уровнях существенности расчета стоимости типичных объектов недвижимости (здания, помещения, земельные участки). Из нее следует, что первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.



Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Качество модели является интегральным показателем, зависящим от следующих основных аспектов:

- качества исходной информации по параметрам расчета – информация может быть фактической (например, площадь объекта по данным документов технического учета), оценочной (например, среднее значение операционных расходов по аналитическим данным для объектов подобного класса) и прогнозной.

Величина данного показателя определяется Оценщиком экспертно на основе анализа указанных качественных показателей. Проведенный анализ показывает, что в большинстве случаев значение показателя «качество модели» лежит в диапазоне 0,8 – 1,2.

Таблица 11.1

Подход к оценке	Параметр
затратный	<ul style="list-style-type: none"> • земельный участок – цены объектов-аналогов, корректировки; • затраты на замещение (воспроизводство) – удельные затраты на строительство объекта-аналога, корректировки, прибыль предпринимателя; • износы и устаревания.
сравнительный	<ul style="list-style-type: none"> • цены объектов-аналогов; • корректировки.
доходный	<ul style="list-style-type: none"> • ставка арендной платы объектов-аналогов; • корректировки; • составляющие затрат (коммунальные услуги, налоги, управление и пр.); • темпы изменения показателей в течение времени; • ставка дисконтирования и коэффициент капитализации

Итоговый диапазон определяется по следующим формулам:

$$d_{\%} = d_{1,2} \times k_3$$

где:

$d_{\%}$ - диапазон стоимости, %;

$d_{1,2}$ - диапазон стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов), %;

k_3 - показатель качества модели, ед.

$$C_{\min(\max)} = C \times \left(1 \mp \frac{d_{\%}}{100\%}\right);$$

$C_{\min(\max)}$ - минимальная (максимальная) величина стоимости (нижняя или верхняя граница диапазона), руб.;

C - результат расчета по соответствующему подходу, руб.;

$d_{\%}$ - диапазон стоимости, %.

Итоговый алгоритм определения границ диапазонов:

- Шаг 1. Определение диапазона стоимости, зависящего от развитости рынка и оборачиваемости объекта оценки
- Шаг 2. Определение показателя качества модели
- Шаг 3. Определение диапазона по формуле
- Шаг 4. Определение границ диапазона по формуле
- Шаг 5. Анализ и установление причин расхождения (при необходимости).

Определение диапазона стоимости по двум критериям (развитость рынка и оборачиваемость объектов)

Таблица 11.2

	Оборачиваемость объекта			
		Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы: объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/-30	+/-20	+/-15
	Средняя (региональные центры)	+/-25	+/-15	+/-10
	Высокая (города-миллионики, крупные городские агломерации)	+/-20	+/-10	+/-5

Далее необходимо провести анализ качества модели.

Таблица 11.3

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Качество исходной информации по параметрам расчета	-	фактические и оценочные показатели	фактические и оценочные показатели
Количество параметров в расчетной модели	-	большое	большое
Характер взаимного влияния параметров расчета в расчетной модели	-	специфика не выявлена	специфика не выявлена
Качество модели	-	1,2	1,2

Определение диапазонов стоимости объектов оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м. и право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр.

2

Таблица 11.4

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	924 375 476,0	838 385 000,0
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10,00		
Показатель качества модели, ед.	-	1,2	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	12,0	12,0
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	-	813 450 418,9	737 778 800,0
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	-	1 035 300 533,1	938 991 200,0
Существенность отличий	Отличия не существенны: результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом и наоборот		
Анализ и установление причин расхождений	Не требуется		
Вывод	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке.		

Определение диапазонов стоимости объектов оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м. и право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр.

3

Таблица 11.5

Параметр	Подход к оценке		
	затратный	сравнительный	доходный
Результат расчета, руб.	Не применялся	922 584 560,0	943 774 000,0
Диапазон стоимости по двум критериям, ± %	10,00		
Показатель качества модели, ед.	-	1,2	1,2
Диапазон стоимости, ± %	-	12,0	12,0
Нижняя граница диапазона стоимости (C_{min}), руб.	-	811 874 412,8	830 521 120,0
Верхняя граница диапазона стоимости (C_{max}), руб.	-	1 033 294 707,2	1 057 026 880,0
Существенность отличий	Отличия не существенны: результат сравнительного подхода находится в границах диапазона стоимости, полученной доходным подходом и наоборот		

Анализ и установление причин расхождений	Не требуется
Вывод	Учитывая вышеизложенное, Оценщик счел возможным для определения итоговой величины стоимости объекта оценки согласовать результаты двух подходов к оценке.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный Оценщиком способ согласования, а также все сделанные Оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания и должны обосновать выбор использованных весов.

Другими словами, согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Весовое значение каждого подхода может рассчитываться как экспертным, так и математическим методами. В настоящем отчете Оценщик считает обоснованным применение экспертного метода согласования результатов, опираясь на свой опыт и знания, задание на оценку, тип оцениваемого имущества, а также логику и экономический смысл полученных в ходе детального анализа результатов оценки в рамках каждого подхода.

При оценке зданий Оценщиком были применены два из трех стандартных подходов к оценке рыночной стоимости объектов оценки. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объектов оценки.

Таблица 11.6

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	не применялся	924 375 476,0	838 385 000,0
Весовой коэффициент	-	0,5	0,5
Рыночная стоимость нежилого здания, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м. и права аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, с учетом приемлемой точности округления на дату оценки с учетом НДС, руб.		881 380 238,00	
Рыночная стоимость права аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, с учетом приемлемой точности округления на дату оценки с учетом НДС, руб.		184 660 000,00	
Рыночная стоимость нежилого здания, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, с учетом приемлемой точности округления на дату оценки с учетом НДС, руб.		696 720 000,00	

Таблица 11.7

Наименование	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС, руб.	не применялся	922 584 560,0	943 774 000,0
Весовой коэффициент	-	0,5	0,5
Рыночная стоимость нежилого здания, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м. и права аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, с учетом приемлемой точности округления на дату оценки с учетом НДС, руб.		933 179 280,00	

Рыночная стоимость права аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, с учетом приемлемой точности округления на дату оценки с учетом НДС, руб.	145 267 000,00
Рыночная стоимость нежилого здания, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, с учетом приемлемой точности округления на дату оценки с учетом НДС, руб.	787 912 000,00

11.2. Заключение об итоговой величине стоимости

В соответствии с Договором № 192-т на оказание услуг по оценке от 10 августа 2018 года ООО «Трансэнергоресурс» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости объекта недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3, в том числе:

- Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2;
- Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3;
- Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2;
- Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3

Основываясь на анализе рыночных показателей, можно сделать вывод:

Рыночная стоимость объекта недвижимого имущества, общей площадью 19 147,1 кв. м., расположенного по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2, стр. 3 определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления, составляет:

1 814 559 000,00

(Один миллиард восемьсот четырнадцать миллионов пятьсот пятьдесят девять тысяч) рублей с учетом НДС

В том числе:

- Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:9138 общей площадью 9 397,9 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 2., определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, с учетом округления, составляет:

696 720 000,00

(Шестьсот девяносто шесть миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Нежилое здание, кадастровый № 77:09:0005004:1094 общей площадью 9 749,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, д. 47, стр. 3, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

787 912 000,00

(Семьсот восемьдесят семь миллионов девятьсот двенадцать) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:89 общей площадью 5 308 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 2, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

184 660 000

(Сто восемьдесят четыре миллиона шестьсот шестьдесят тысяч) рублей с учетом НДС

- Рыночная стоимость объекта оценки - Право аренды на земельный участок, кадастровый № 77:09:0005004:78 общей площадью 4 120 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, Ленинградский пр-т, вл. 47, стр. 3, определенная оценщиком по состоянию на дату оценки, с учетом принятых при проведении оценки объекта оценки допущений, составляет:

145 267 000,00

(Сто сорок пять миллионов двести шестьдесят семь тысяч) рублей с учетом НДС

Оценщик

И. В. Куцин

Директор
ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

12. Декларация качества оценки

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем Отчете, верны и изложены правильно;
2. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения ограничены включенными в Отчет допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными, независимыми и профессиональными;
3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в объекте оценки, у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в Отчете или использования
Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки, Стандартов и Правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Свободный оценочный департамент», утвержденные Правлением НП СРО «СВОД», Протокол №93/2013 от 25 января 2013 года и Протокол №101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года (в последней редакции на дату составления отчета).
5. Мы лично произвели осмотр объекта оценки 10 августа 2017 года Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицам, подписавшим данный Отчет.

Оценщик

И. В. Куцин

Директор
ООО «Трансэнергоресурс»

Е. С. Панфилова

13. Основные понятия и термины

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 12 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» (п. 5 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 (Ст. 3, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

14. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Данные, предоставленные Заказчиком:

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124312975 от 25.06.2018;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313133 от 25.06.2018;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313205 от 25.06.2018;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/124313162 от 25.06.2018;
- Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-09-029307 от 31 августа 2005 г. с множественностью лиц на стороне арендатора;
- Копия Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-09-029305 от 31 августа 2005 г. с множественностью лиц на стороне арендатора;
- Дополнительное соглашение №1 к Договору аренды земельного участка от 31 августа 2005 года № М-09-029-305;
- Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 2;
- Экспликация к поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 3;
- Кадастровый паспорт помещения от 31.07.2009 г.;
- Кадастровый паспорт здания от 30.07.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения на 1 этаже от 30.07.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения на 2 этаже от 22.10.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения на 3 этаже от 22.10.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения на 4 этаже от 22.10.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения на 5 этаже от 22.10.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения на 6 этаже от 22.10.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения в подвале от 22.10.2009 г.;
- Кадастровый паспорт помещения в цоколе от 22.10.2009 г.;

Нормативные акты:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении Земельного кодекса Российской Федерации».

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611;
- Протокол № 26/2013 от 26 июня 2013 года, Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года, Протокол № 101/2014 от 28 октября 2014 года, Протокол № 101/2015 от 13 октября 2015 года и Протокол № 35/2017 от 07 июня 2017 года (в последней редакции на дату составления отчета).

Научная литература:

- «Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений»/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО «Сибирский Центр Оценки»;
- «Оценка стоимости недвижимости»: Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
- «Управление коммерческой недвижимостью»: учебник/кол. авторов; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
- «Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью»:
- С.П.Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;
- Справочник Оценщика недвижимости - 2017 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.
- Справочник Оценщика недвижимости-2017 «Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации», изданного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (г. Нижний Новгород, 2017 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Нормативные и информационно-аналитические материалы:

- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.03.2002 г. №568-р;
- <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>
- <https://www.google.ru/maps>
- <http://2gis.ru/>
- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Москва>
- [https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_автономный_округ_\(Москва\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_автономный_округ_(Москва))
- https://ru.wikipedia.org/wiki/Мещанский_район
- <http://cao.mos.ru/areas-cao/meschanskiy/>
- <http://www.sozidateli.com/wiki/factory-vliyayushchie-na-vybor-mesta-raspolozheniya-torgovogo-centra>; <http://dulapshin.wordpress.com/2011/05/14/>
- http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32/%D0%98%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%B8_2015.pdf?MOD=AJPERE&CACHEID=bfeda678-29cd-44ae-b07b-d3c6d7200d32
- http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/publications/news_issues
- <http://www.iep.ru/files/RePEc/gai/ruserr/530Zavoronkov.pdf>
- <https://regionalrealty.ru/library/zemelnye-uchastki-moskvy/>
- <http://vesco-consulting.ru/article/optovyy-rynok-zemli-3-kvartal-2015>
- http://www.colliers.com/-/media/files/emea/russia/research/2016/office_msc.pdf?la=ru-RU
- http://www.konti.ru/userfiles/files/obzor_nedv_2015_1q.pdf
- <http://web.archive.org>
- <http://dgi.mos.ru/torgi/zem%20aukcionu/realizovannue%20zy/>



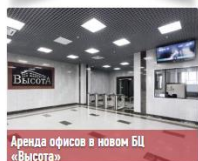
- <http://afkgroup.com/analitika-i-metodiki/post-563/>
- <http://www.cian.ru/>
- <https://rosrealty.ru/>
- <http://www.c-a.ru/>



15. Приложения



Аренда офисов в новом БЦ Aero City
Куринское шоссе, от 86 кв.м



Аренда офисов в новом БЦ «Высота»



Продажа здания в ЦАО Москвы
Здание 4411,5 кв.м, участок 0,1 га

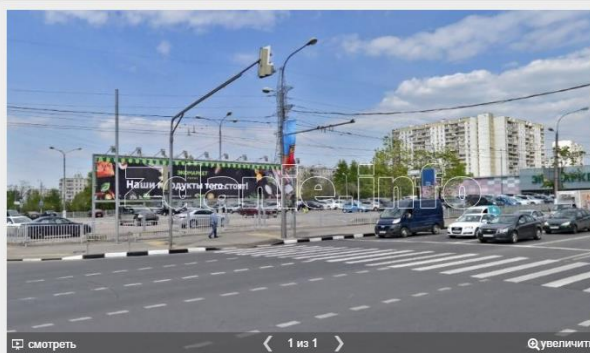


Продажа здания, метро Киевская
951 кв.м, 3 этажа, 97666 руб./кв.м

ПРОДАЖА УЧАСТКА ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ТОРГОВОГО ОБЪЕКТА ОКОЛО МЕТРО КОНЬКОВО

лот № 112463

МОСКВА, М. КОНЬКОВО, УЛ. ПРОФСОЮЗНАЯ, ВЛД 136



смотреть

1 из 1

@увеличить

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА М ² \$ €	ЦЕНА ВСЕГО \$ €
1 000 м ²	₽ 35 000	₽ 35 000 000

Продается земельный участок площадью 10 соток под капитальное строительство торгового объекта. Участок расположен около метро Коньково, по адресу: г. Москва, Профсоюзная улица, вл. 136.

Участок в долгосрочной аренде на 40 лет. Согласно проекту на участке возможно строительство капитального здания общей площадью 810 кв.м, предназначенного для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

Вся дополнительная информация, документы – по запросу.

Дополнительные характеристики

- ✓ Без агентской комиссии
- ✓ Вид права на участок — в аренде
- ✓ Назначение земли — под строительство торгового объекта
- ✓ Земельный участок 0,1 га в аренде



Позвоните или отправьте запрос

Контакты по объекту

- ✉ Отправить запрос
- ★ Сохранить
- 🖨 Распечатать (PDF)
- ✉ Переслать по E-mail
- 📊 Статистика страницы

КРЕДИТОВАНИЕ

КРЕДИТЫ
на покупку и под залог
коммерческой недвижимости

АККРЕДИТИВЫ
при сделках с
недвижимостью



8 800 555 55 50 www.sberbank.ru
©Сбербанк России. Генеральная лицензия
Банка России № 1481 от 08.08.2012 г.

ДАнные РОСРЕЕСТРА

- Кадастровая карта**
Публичная кадастровая карта
- Справки on-line**
Справочная информация по объектам недвижимости
- Сведения из ЕГРН**
Запрос на получение сведений из ЕГРН
- Проверка документа**
Проверить электронную выписку



ДЕПАРТАМЕНТ
ГОРОДСКОГО
ИМУЩЕСТВА
ГОРОДА МОСКВЫ

ТОРГИ // ЗЕМЕЛЬНЫЕ АУКЦИОНЫ // РЕАЛИЗОВАННЫЕ НА ТОРГАХ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ //

Реализованные на торгах земельные участки

Реализованные на торгах земельные участки в 2016

Дата аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.
18.02.2016	ул. Крылатская, вл.25	здравоохранение (3.4); спорт (5.1) (объект спорта с медицинским центром и бассейном)	4 850	40 599 000.00
03.03.2016	Внуковское шоссе, рядом с д. 11-А, стр. 2	участки смешанного размещения производственных объектов различного вида (3000); объекты размещения складских предприятий (3001 03); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (производственная база)	12 915	14 799 000.00
17.03.2016	ул. Академика Виноградова, вл. 7, корп. 13	развлечения (4.8); образование и просвещение (3.5) (досуговый центр)	1 621	7 494 000.00
17.03.2016	ул. 2-я Магистральная, вл. 18	обслуживание автотранспорта (4.9) (автомойка с шиномонтажом)	900	10 132 000.00
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 1)	бытовое обслуживание (3.3); магазины (4.4) (торгово-бытовой объект)	2 927	13 579 000.00
17.03.2016	ул. Базовская, вл. 15 (участок 2)	спорт (5.1) (объект спорта)	7 103	20 634 000.00

17.03.2016	г.Зеленоград, внутригородское муниципальное образование Савелки, мкр. 5А, проезд 5253	участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (1300); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07); объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (3001 01); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1004 01), объекты размещения организаций общественного питания (1004 03) (автозаправочный комплекс)	14 109	7 144 000.00
17.03.2016	р-н Левобережный, мкр. 1Б, корп. 39А	спорт (5.1) (физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном)	2 518	11 833 000.00
31.03.2016	Промзона № 37 «Очаково», пр. пр. № 5320 (участок 2)	объекты размещения промышленных предприятий V класса вредности (3002 05); объекты размещения складских предприятий (3001 03) (объект коммунально-промышленного назначения)	10 150	20 511 000.00
21.04.2016	Проектируемый проезд № 5082	Участки размещения жилищно-коммунальных объектов (3004); объекты размещения автозаправочных, газонаполнительных станций, автомоек (3004 07) (автозаправочная станция)	2 665	7 867 000.00
20.05.2016	поселение Рязановское, дер. Сальково, рядом с уч. 42	малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) (2.1) (объект индивидуального жилищного строительства)	1 102	766 450.00

26.05.2016	1-й Западный проезд, Северная промзона	участки размещения промышленно-производственных объектов (3002); объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности (3002 02) (объект производственного назначения)	9 330	2 078 000.00
14.07.2016	поселение Новофедоровское, дер. Ожигово, ул. Мирская, уч. 3	участки размещения многоквартирных жилых домов (2001); объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования коттеджей с участками, усадеб (2001 01) (объект индивидуального жилищного строительства)	0.1363	299 000.00
15.12.2016	Северный мкр. 9, корп. 25	развлечения (4.8); культурное развитие (3.6); образование и просвещение (3.5) (культурно-досуговый центр)	0.4929	34 101 000.00

Реализованные на торгах земельные участки в 2015 году

Дата проведения аукциона	Адрес	Функционал	Площадь земельного участка, кв.м	Сумма по результатам торгов, руб.
1	3	4	5	11
29.01.2015	Тарный проезд, вл.2	объекты размещения промышленных предприятий IV и V класса вредности; объекты размещения складских предприятий (производственно-складской комплекс)	3 665.00	44 576 000.00
29.01.2015	Жуков проезд, вл. 15	объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов	700.00	9 484 000.00
19.02.2015	Шокальского проезд, вл. 9-9а	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов; объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (спортклуб)	1 958.00	6 977 000.00

188

26.02.2015	Старобитцевская ул., пересечение с ул. Куликовская	Участки смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов; объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов; объекты размещения организаций общественного питания; объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (ФОК с бассейном)	3 900.00	46 296 000.00
28.05.2015	муниципальное образование Ломоносовское, кв.18, корп.5Б	Участки размещения учебно-воспитательных объектов: объекты размещения учреждений дошкольного воспитания; объекты размещения учреждений начального и среднего общего образования; объекты размещения учреждений кружковой деятельности и учреждений для организации досуговой работы, в т.ч. детского творчества (объект образования)	5 215.00	8 517 164.00
28.05.2015	Бибиревская ул., вл.4	участки размещения торгово-бытовых объектов: объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров, объекты размещения организаций общественного питания, объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (многофункциональный гостиничный комплекс)	6 000.00	165 640 000.00
28.05.2015	Малый Купавенский проезд, вл. 14А	Участки размещения коммунально-складских объектов; объекты размещения предприятий по ремонту и техническому обслуживанию общественных и личных транспортных средств (предприятие по ремонту и техобслуживанию общественных и личных транспортных средств)	1 952.00	12 280 000.00
28.05.2015	ул.Ивана Сусанина, вл.1	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (ФОК)	4 706.00	4 005 000.00
01.06.2015	Анадырский проезд, вл. 59	Участки размещения спортивно-рекреационных объектов (1006); объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1006 04) (Физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном)	5 000.00	10 721 000.00

Надежный | https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/lut/p/z1/pVFNU4MwEP01vTYbKNL2Fmunav3qh7ZwYQKugIWECCeZ_70JMOq

Сервисы | Сумма Прописью Он | Сведения о государс | Карта районов Екате | Публичная кадастро:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) | [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 77:02:0005001:2
 Статус объекта: Ранее учтенный
 Дата постановки на кадастровый учет: 01.01.2007

Категория земель: Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование: Для размещения объектов торговли
 Площадь: 6000
 Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 237851400
 Дата определения стоимости: 01.01.2016
 Дата внесения стоимости: 31.12.2016
 Дата утверждения стоимости: 09.12.2016

Адрес (местоположение): г Москва, ул Бибиревская, вл 4
 Дата обновления информации: 16.05.2017

Форма собственности:

Права и ограничения

Право	Ограничение
	№ 77-77/022-77/022/041/2016-2223/1 от 24.11.2016 (Залог в силу закона)
	№ 77-77/022-77/022/041/2016-2213/1 от 24.11.2016 (Залог в силу закона)
	№ 77-77/022-77/022/043/2016-1155/1 от 16.12.2016 (Залог в силу закона)
	№ 77-77/022-77/004/018/2016-2902/1 от 23.12.2016 (Ипотека)
	№ 77-77/022-77/004/018/2016-2903/1 от 23.12.2016 (Ипотека)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Проверка состояния запроса online

Проверка электронного документа

Сервис формирования квитанции

Публичная кадастровая карта

Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки

Открытые данные

Сервис для

Не защищено | web.archive.org/web/20150713075832/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm

[/atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm](#) JUN JUL SEP

13 2015 2016

015 - 19 Jan 2018

площадью 44 000 кв. м. в процессе согласования. Цена 500

- **Продажа участка 1,18 га Проспект Маршала Жукова, в 600 метрах от МКАДа. Земельный участок в аренде до 2018 г, на период строительства. РВИ: под строительство Торгово офисного многофункционального комплекса, автокомплекса. В 2012 г получено ГПЗУ под строительство общей площадью 11 200 кв. м. из них наземная часть составляет 6 400 кв. м. подземная часть 4 800 кв. м. По завершении строительства возможно оформление земли в собственность или в долгосрочную аренду. Цена 350 млн руб.**


<http://web.archive.org/web/20150713075832/http://atakulov9791704.ru/indexMoscowInvest.htm>

← → ↻ | Защищено | <https://www.cian.ru/sale/commercial/188836471/>

Здание (В+), 15 418 м²

Москва, САО, р-н Тимирязевский, Тимирязевская ул., 1 На карте
 М Дмитровская, 11 мин. пешком М Тимирязевская, 20 мин. пешком
 М Савеловская, 28 мин. пешком

[❤ В избранное](#) [↶](#) [✎](#) [⬇](#) [ⓧ](#) [⚠ Пожаловаться](#)




12 фото

Площадь	Этажность	Класс
15 418 м²	6 этажей	В+


Продается отдельно стоящее шестизэтажное здание класса В+ общей площадью 15 418 кв.м. с прилегающим огороженным земельным участком 4,9 га (аренда до 01 декабря 2056 года), расположенные по адресу: Тимирязевская ул., д. 1 в 7 минутах от ст.м. Дмитровская. Здание после полной реконструкции 2008 года с заменой всех инженерных систем, кровли, осуществлен ремонт мест общего пользования. Сделана реновация фасада, благоустроена территория. В здании располагается: кафе-столовая на 120 посадочных мест, отделение банка, конференц зал 179 кв.м. на 200 мест (высота 6,5 м) Организована охраняемая и благоустроенная парковка для автомобилей на 120 машиномест. Парковочный коэффициент - 1/100. Удобная транспортная доступность к ул. Бутырская, Дмитровскому шоссе и на третье транспортное кольцо. В данный момент здание - действующий арендный бизнес. Можно рассматривать покупку здания под штаб-квартиру компании или как арендный бизнес.

1 500 000 000 Р
 97 289 Р за м²

[✓ PRO](#)
Эксклюзивы ILM
 ILM Advisors 

+7 495 649-81-76
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА
 Евролевский бизнес-квартал «Парк-Мир»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71


<https://www.cian.ru/sale/commercial/188836471/>


← → ↻ | Не защищено | anzamoskvorechie.ru/object/2643656


Продажа отдельно стоящего здания, 12000 м², Нижегородская эстакада


Площадь: 12000 м²
 Цена продажи: 1 200 000 000 руб.
 Цена: 100 000 руб./м²


[📍 Нижегородская эстакада, Москва, Россия](#)
 М. Римская (12 мин.)


[📷 Фотография](#) Продажа отдельно стоящего здания, 

[📷 Фотография](#) Продажа отдельно стоящего здания, 

[📷 Фотография](#) Продажа отдельно стоящего здания, 


[📷 Фотография](#) Продажа отдельно стоящего здания, 

[📷 Фотография](#) Продажа отдельно стоящего здания, 



Контактные данные
 79255323410
 Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на БИВОСС

Компания
 Замоскворечье


 АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

Описание объекта

Лот povok-152294 Продаю бизнес-центр класс В, 12 тыс. кв. м, Отдельно стоящее офисное 8-этажное здание, первая линия домов. Хорошо просматривается со всех ведущих транспортных магистралей. 2 независимых входа в здание с раздельными холлами, 6 пассажирских лифтов. Отдельный грузовой лифт (2 т. н) с изолированной зоной погрузки и возможностью подъезда грузового автотранспорта. Собственная парковка на 80 а/м. Право собственности оформленно и зарегистрировано. Все центральные коммуникации. Телекоммуникации: оптоволоконные линии. Современные системы безопасности. На все интересные вас вопросы отвечу по телефону.

<http://anzamoskvorechie.ru/object/2643656>

Здание (В), 4 890 м²

Москва, САО, р-н Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, 9К2 [На карте](#)

▲ Беговая, 7 мин. пешком

[❤ В избранное](#) [↶](#) [↷](#) [📷](#) [📄](#) [📞](#) [⚠ Пожаловаться](#)



Площадь Этажность Класс
4 890 м² **6 этажей** **В**

Продажа от Собственника действующего Арендного Бизнеса. Офисное здание БЦ ВИКА ЦЕНТР. Здание общей площадью 4889,4 кв.м. в Собственности. Земельный участок 0,31 га в аренде на 49 лет. Огороженная парковка на 58 машиномест.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 967 236-55-36, +7 495 775-51-67

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	450 000 000 ₽
Ставка	92 024 ₽ за м ²
Налог	НДС включен: 68 644 067 ₽
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [⚠ Пожаловаться](#)

О здании

Высота потолков	4 м	Возможное назначение	Бизнес-центр
Состояние	Типовой ремонт	Категория здания	Действующее
Мебель	Есть	Общая площадь	4 890 м ²
Линия домов	Первая		
Площадь участка	0,31 га	Статус участка	В аренде
Вход	Отдельный со двора	Лифты	2
Парковка	Наземная	Количество парковочных мест	58

- Приточная вентиляция
- Местное кондиционирование
- Автономное отопление
- Гидрантная система пожаротушения

450 000 000 ₽

92 025 ₽ за м²



РЕКЛАМА
Бизнес-центр LOFTEC
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел.: (495) 127-99-37



РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71



РЕКЛАМА
DM Tower – БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р./м² Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площадь от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65

450 000 000 ₽

92 025 ₽ за м²



РЕКЛАМА
Бизнес-центр LOFTEC
 Продажа коммерческих помещений, 1-я линия, 5 мин. до м. Бауманская.
 Тел.: (495) 127-99-37



РЕКЛАМА
Ритейл в торговой галерее «Парк Мира»
 Продажа помещений с отдельным входом от 72 м². Панорамные витрины, собственный гостевой паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71




РЕКЛАМА
DM Tower – БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р./м² Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площадь от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65

<https://www.cian.ru/sale/commercial/185950461/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/190081299/>

в здании «на Ленинградском проспекте, 30С2»
 Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 30С2 На карте
 📍 Динамо, 10 мин. пешком

♥ В избранное 🚩 Пожаловаться



14 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 000 м ²	2 из 5	Свободно	B+

БЕЗ КОМИССИИ! В 5-ти этажном особняке сдаются помещения на 2, 3, 5 этажах. Уютный особняк с отдельным входом, комфортное, тихое и приватное размещение, максимально полезное использование арендуемых площадей. Общая площадь до 1000 кв.м., можно арендовать блоками от 160 кв.м., в каждом блоке есть санузел. Смешанная планировка, комфортная, функциональная. В здании лифт, вентиляция приточно-вытяжная, система кондиционирования, видеонаблюдение, контроль доступа, круглосуточная охрана, эксплуатация здания УК. Круглосуточный доступ. Коммунальные и эксплуатационные расходы включены в арендную плату, электроэнергия оплачивается по счетчику.

1 660 000 Р/мес. ▼
 19 920 Р за м² в год

✓ PRO
Славный Градъ
 Агентство недвижимости
 744 объявления

+7 925 449-09-06
 +7 967 079-96-85

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

✉ Написать сообщение

РЕКЛАМА
 DM Tower – БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р./м²
 Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площади от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА
 ТРЦ Бейбистор м. Войковская
 Аренда площадей от 7 до 1300 м². Нет аналогов в районе! Скидка на 1й год аренды 50%. Ремонт в подарок!
 Тел.: (499) 450-50-27


РЕКЛАМА
 Европейский бизнес-квартал «Парк Мира»
 Продажа офисов с отделкой от 33 м² в бизнес-квартале с инфраструктурой европейского уровня. Собственный паркинг, м. Алексеевская.
 Тел.: (495) 477-27-71

<https://www.cian.ru/rent/commercial/190081299/>

← → ↻ Защищено | <https://www.cian.ru/rent/commercial/185890832/>

Офис (B), 1 853 м²
 Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 68С2 На карте
 📍 Сокол, 5 мин. пешком 📍 Аэропорт, 8 мин. пешком

♥ В избранное 🚩 Пожаловаться



4 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
1 853 м ²	1 из 5	Свободно	B

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 5518)
 Бизнес-центр "Авиаларк 2" представляет собой трехэтажное строение, расположенное в Северном административном округе столицы. Удобная транспортная доступность обеспечена наличием подъездных путей со стороны Ленинградского проспекта и ТТК. Основные преимущества: шаговая доступность от метро, охраняемая территория, современное инженерное и телекоммуникационное оснащение, развитая инфраструктурная насыщенность района, охраняемая парковка на прилегающей территории.

Этаж: 1.
 Планировка: коридорно-кабинетная.
 Состояние отделки: готово к въезду.
 Вентиляция: приточно-вытяжная.
 Кондиционирование: сплит-системы.
 Охрана: круглосуточная охрана здания.
 Пожаротушение: датчики пожаротушения.
 Телефония: МГТС, Совинтел.
 Арендная площадь: 1853 кв.м.
 Арендная ставка: 19 920 руб/кв.м/год (без НДС) (19920 руб/кв.м/год)

3 396 395 Р/мес. ▼
 21 995 Р за м² в год

✓ PRO
 ID 317752

+7 495 255-74-71

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

✉ Написать сообщение

РЕКЛАМА
 ЖК «LIFE-Кутузовский»
 Торговая недвижимость от 160 тыс. руб/м²
 От 160 тыс. руб/м² Площади от 66 до 800 м². Отдельные входы, витринное остекление. Звоните!
 Тел.: (495) 370-37-12

РЕКЛАМА
 DM Tower – БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р./м²
 Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площади от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65

РЕКЛАМА
 DM Tower – БЦ класса «А»
 Продажа офисов от 133 тыс. р./м²
 Новый БЦ на Новоданиловской набережной! Площади от 68 м²!
 Тел.: (495) 021-12-65

<https://www.cian.ru/rent/commercial/185890832/>

186043285
186043285


Офис (В), 500 м²

в офисном центре «Авиаларк» (68)

Москва, САО, р-н Аэропорт, Ленинградский просп., 68 [На карте](#)

М Сахал, 6 мин. пешком М Аэропорт, 8 мин. пешком

[В избранное](#) [←](#) [↑](#) [↻](#) [Пожаловаться](#)



24 фото

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
500 м ²	1 из 5	Свободно	В

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 901)

Бизнес-Центр "Авиаларк" представляет собой деловой центр класса В. Объект располагается на севере столицы в непосредственной близости от Волоколамского шоссе и ТТК, что обеспечивает быстрый и удобный доступ как в центр города, так и в сторону области. Основные преимущества: удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, шаговая доступность от нескольких метро, благоустроенная охраняемая территория, новое строительство с учетом современных экологических стандартов, функциональная входная группа с зоной ресепшн и системой контроля доступа, здания оснащены передовым инженерным оборудованием, качественными офисами эффективной планировки с привлекательной отделкой, охраняемым паркингом на прилегающей территории, службой безопасности, управления и обслуживания. .

Этаж: 1.
Планировка: смешанная.
Состояние отделки: готово к въезду.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Пожаротушение: датчиков пожаротушения.
Телефония: МГТС, Совинтел.
Арендная площадь: 500 кв.м.
Арендная ставка: 18 500 рублей за кв.м./год, не включая НДС.
Эксплуатационные расходы: включены.
Коммунальные расходы: включены в АС.
Инфраструктура: кафе, столовая.

909 584 Р/мес. ↘

21 800 Р за м² в год

✓ PRO


ID 317752

+7 495 132-36-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN


[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА




Оздоровительный комплекс «Зеленый бор» в Ступино!
34 объекта недвиж. пл. 21 738,8 кв. м на 6 ст/у 19,58 га
Тел.: (495) 909-00-00

РЕКЛАМА



Аpartville м. Салтыковская, метро 300м
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш.
Тел.: (495) 374-55-99



Площадь	Этаж	Помещение	Класс
500 м ²	1 из 5	Свободно	В

ОТ СОБСТВЕННИКА! (При звонке сообщите ID 901)

Бизнес-Центр "Авиаларк" представляет собой деловой центр класса В. Объект располагается на севере столицы в непосредственной близости от Волоколамского шоссе и ТТК, что обеспечивает быстрый и удобный доступ как в центр города, так и в сторону области. Основные преимущества: удачное расположение в районе с уже сложившейся инфраструктурой, шаговая доступность от нескольких метро, благоустроенная охраняемая территория, новое строительство с учетом современных экологических стандартов, функциональная входная группа с зоной ресепшн и системой контроля доступа, здания оснащены передовым инженерным оборудованием, качественными офисами эффективной планировки с привлекательной отделкой, охраняемым паркингом на прилегающей территории, службой безопасности, управления и обслуживания. .

Этаж: 1.
Планировка: смешанная.
Состояние отделки: готово к въезду.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Кондиционирование: центральное.
Охрана: круглосуточная охрана здания.
Пожаротушение: датчиков пожаротушения.
Телефония: МГТС, Совинтел.
Арендная площадь: 500 кв.м.
Арендная ставка: 18 500 рублей за кв.м./год, не включая НДС.
Эксплуатационные расходы: включены.
Коммунальные расходы: включены в АС.
Инфраструктура: кафе, столовая.

эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

✓ PRO


ID 317752

+7 495 132-36-80

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN


[Написать сообщение](#)

РЕКЛАМА



Оздоровительный комплекс «Зеленый бор» в Ступино!
34 объекта недвиж. пл. 21 738,8 кв. м на 6 ст/у 19,58 га
Тел.: (495) 909-00-00


РЕКЛАМА



Аpartville м. Салтыковская, метро 300м
Продажа торговых помещений под супермаркет, медицинский центр, кафе. Первая линия Дмитровское ш.
Тел.: (495) 374-55-99

<https://www.cian.ru/rent/commercial/186043285/>

← → ↻ 🔒 Защищено | <https://rosreal.ru/cena/223>



Недвижимость
[Подать объявление](#) · [Войти](#) · [Зарегистрироваться](#)

[Объявления](#) [Новостройки](#) [Цены](#) [Компании](#) [Статьи](#) [Новости](#)

Цены на недвижимость в России в июле 2018 г.

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2018 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	61 909 руб. за кв.м.	+0.29%	—	—	56126
Вторичка	60 921 руб. за кв.м.	-0.02%	—	—	40007
Новостройки	66 331 руб. за кв.м.	+1.53%	—	—	14301
Дома	7 469 062 руб.	+0.09%	—	—	35992
Земля	270 644 руб. за сотку	+0.18%	—	—	14611
Офисы	77 464 руб. за кв.м.	+1.27%	—	—	1179
Торговые площади	161 583 руб. за кв.м.	-5.82%	—	—	957
Гаражи	419 273 руб.	+4.24%	—	—	305

<https://rosreal.ru/cena/223>

← → ↻ 🔒 Защищено | <https://rosreal.ru/cena/223>

Цены на недвижимость в России в июле 2018 г.

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2018 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	61 909 руб. за кв.м.	+0.29%	—	—	56126
Вторичка	60 921 руб. за кв.м.	-0.02%	—	—	40007
Новостройки	66 331 руб. за кв.м.	+1.53%	—	—	14301
Дома	7 469 062 руб.	+0.09%	—	—	35992
Земля	270 644 руб. за сотку	+0.18%	—	—	14611
Офисы	77 464 руб. за кв.м.	+1.27%	—	—	1179
Торговые площади	161 583 руб. за кв.м.	-5.82%	—	—	957
Гаражи	419 273 руб.	+4.24%	—	—	305

<https://rosreal.ru/cena/223>

← → ↻ 🔒 Защищено | <https://rosreal.ru/cena/172>

Цены на недвижимость в России в апреле 2015 г.

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2015 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	59 924 руб. за кв.м.	+0.58%	—	—	46693
Вторичка	63 317 руб. за кв.м.	-0.08%	—	—	30653
Новостройки	53 567 руб. за кв.м.	+1.66%	—	—	14799
Дома	6 901 536 руб.	+5.44%	—	—	17538
Земля	195 682 руб. за сотку	-2.53%	—	—	15663
Офисы	74 078 руб. за кв.м.	-0.72%	—	—	698
Торговые площади	73 194 руб. за кв.м.	-33.3%	—	—	355
Гаражи	502 998 руб.	+4.01%	—	—	194

<https://rosreal.ru/cena/172>

Цены на недвижимость в России в июне 2015 г.

Продажа					
Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2015 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	58 989 руб. за кв.м.	-1.3%	—	—	33417
Вторичка	62 745 руб. за кв.м.	-0.68%	—	—	21811
Новостройки	52 046 руб. за кв.м.	-2.66%	—	—	10716
Дома	6 820 820 руб.	+0.46%	—	—	13902
Земля	205 400 руб. за сотку	+8.42%	—	—	12258
Офисы	75 165 руб. за кв.м.	-2.79%	—	—	490
Торговые площади	90 831 руб. за кв.м.	+8.32%	—	—	248
Гаражи	422 072 руб.	-9.85%	—	—	191

<https://rosreal.ru/cena/174>

MAXYLINE LEGAL ENQUIRY

Меню

Связаться

Посмотреть

Спросить

Посчитать

Позвонить

Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов (классы А и В), на конец первого полугодия 2017 года, представлены в таблице ниже:

Административный округ/ локация	Офисная недвижимость				Торговая недвижимость				Производственно-складская недвижимость			
	Продажа (руб./м ²)		Аренда (руб./м ² /год)		Продажа (руб./м ²)		Аренда (руб./м ² /год)		Продажа (руб./м ²)		Аренда (руб./м ² /год)	
	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В	А	В
ЦАО (внутри СК)	468 444	394 178	41 199	23 641	1 171 752	981 168	70 944	53 007	-	-	17 112	12 740
Проспект Мира – Кузнецкий проспект (от СК до ТТК)	358 502	225 916	48 602	19 171	366 632	231 858	77 138	43 877	-	-	18 000	13 725
Кузнецкий проспект – Павловская улица (от СК до ТТК)	544 927	308 147	27 194	18 346	724 204	536 447	69 442	47 324	-	-	8 816	7 397
Павловская улица – Николоямская улица (от СК до ТТК)	170 200	121 133	15 651	15 072	285 357	216 667	39 340	26 494	-	-	11 700	9 275
Николоямская улица – Проспект Мира (от СК до ТТК)	250 897	212 264	33 040	19 129	443 232	349 233	59 300	31 870	-	-	11 975	8 400
ЮАО (за ТТК)	210 000	157 589	15 523	13 786	364 646	194 482	24 889	23 896	47 688	39 583	12 264	5 454
ЮВАО (от ТТК до МКАД)	163 399	127 678	16 100	11 400	353 612	211 902	45 792	19 809	48 283	46 998	7 375	5 978
ВАО (от ТТК до МКАД)	116 862	100 000	11 874	10 567	728 090	192 988	38 580	26 356	40 211	39 796	6 243	5 600
СВАО (от ТТК до МКАД)	161 565	128 079	17 000	13 625	280 000	260 000	67 593	33 271	77 922	56 407	6 886	6 256
САО (от ТТК до МКАД)	214 344	154 229	23 998	14 656	276 059	201 158	36 359	33 960	75 687	40 732	19 268	7 648
СЗАО (от ТТК до МКАД)	179 633	170 870	14 978	14 391	426 527	389 356	31 908	18 986	-	-	6 475	6 000
ЗАО (от ТТК до МКАД)	222 721	172 649	23 229	16 961	198 422	153 846	58 852	48 121	62 043	56 764	9 549	6 500
ЮЗАО (от ТТК до МКАД)	204 983	182 658	21 965	17 508	411 894	271 060	46 456	29 751	-	-	7 323	7 035
ЮВАО (за МКАД)	121 878	106 662	19 200	10 713	-	-	-	13 377	-	-	6 173	5 087
ВАО (за МКАД)	-	-	-	12 584	-	-	39 000	-	-	-	-	-
СВАО (за МКАД)	-	-	10 869	8 502	-	-	-	-	-	-	9 467	6 000
САО (за МКАД)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
СЗАО (за МКАД)	181 495	155 977	16 277	9 282	378 673	178 571	29 415	20 099	-	-	-	3 840
ЗАО (за МКАД)	298 500	168 391	18 840	12 939	231 583	127 256	21 749	12 000	-	-	6 719	5 034
ЮЗАО (за МКАД)	-	107 233	-	16 621	-	-	31 633	23 940	-	-	10 700	8 000
ЗелАО	94 916	81 744	12 300	11 676	-	58 848	-	24 470	-	-	-	4 850
НАО	108 385	100 778	12 249	9 384	97 838	67 192	15 436	9 888	54 409	47 914	5 706	5 020
ТАО (до МКАД (А107))	-	-	12 030	11 733	-	-	-	12 000	-	-	5 067	4 352
ТАО (за МКАД (А107))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 160

Таблица 3. Средние стоимости 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по классам объектов на конец первого полугодия 2017 года

<https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-kommercheskoj-ndvizhimosti-goroda-moskvy-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

MAXYLINE LEGAL ENQUIRY

Меню

Связаться

Посмотреть

Спросить

Посчитать

Поправка на удаленность от метро представлена в таблице ниже:

Таблица 1.

ОО/ОА	до 5 минут пешком (включительно)	от 5 до 10 минут пешком (включительно)	от 10 до 15 минут пешком (включительно)	до метро транспортом (более 15 минут пешком)
до 5 минут пешком (включительно)	1	1,05	1,10	1,15
от 5 до 10 минут пешком (включительно)	0,95	1	1,05	1,10
от 10 до 15 минут пешком (включительно)	0,90	0,95	1	1,05
до метро транспортом (более 15 минут пешком)	0,85	0,90	0,95	1

Таким образом, если объект оценки расположен до 5 минут пешком (включительно), то корректировка будет составлять:

<https://maxyline.ru/analitika/korrektirovka-na-udalennost-ot-stancii-metro-za-2015-god.html>

Эстейт Менеджмент

НОВАЯ ЦЕНА

УЧАСТКИ от 1 га
под склады и производство

РОГАЧЕВСКОЕ ШОССЕ

ОСТАНКИНО

8-800-1003-203
www.emng.ru

Главная → Статьи. Аналитика → Обзор рынка инвестиций Москвы 1 кв. 2018 г.

Обзор рынка инвестиций Москвы 1 кв. 2018 г.

Рынок инвестиций
Москвы

1-й квартал 2018 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2018 г.</i>	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г., в том числе:	524 млн. USD (29 762 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	-78% (-79%) ↓
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2018 г.	429 млн. USD (24 366 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	-81% (-81%) ↓
Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.	95 млн. USD (5 396 млн. RUB)
<i>Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	-39% (-41%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	10,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.</i>	0 п.п.

http://www.arendator.ru/articles/159930-obzor_rynka_investicij_moskvy__1_kv_2018_g/



ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» (сокр. наименование ООО «Информ-оценка») входит в группу компаний ПЦФКО (<http://www.pccko.ru>) в качестве самостоятельной компании для осуществления следующей деятельности:

- Мониторинг рынка бизнеса, недвижимости и оборудования. Подготовка аналитических материалов по состоянию и перспективам развития этих рынков
- Анализ и обработка статистических материалов, публикация результатов, издание справочников с характеристиками рынка объектов оценки
- Организация экспертных опросов, касающихся рынков объектов оценки, обработка результатов и формирование коллективных экспертных оценок, публикация результатов и издание справочников
- Разработка новых методов оценки, их унификация и стандартизация, разработка методических материалов, необходимых оценщикам в процессе практической работы по оценке
- Проведение семинаров и конференций по актуальным вопросам оценки собственности
- Консультация оценщиков, заказчиков и других заинтересованных лиц по проблемным вопросам оценки собственности, организация вебинаров, обучение специалистов в области оценки
- Экспертиза отчетов об оценке, бизнес-планов, методических разработок по оценке собственности

inform-ocenka.ru

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ – 2017

ПОД РЕДАКЦИЕЙ
ЛЕЙБФЕРА Л.А.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

КОРРЕКТИРУЮЩИЕ
И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
СКИДКИ НА ТОРГ
КОЭФФИЦИЕНТ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Нижний Новгород
2017

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок больше.

Следуя общей направленности ФСО №9, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

9.2. Значения скидок на торг на активном рынке

9.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 194

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Важная информация. При проведении настоящего исследования цены земельных участков от НДС не очищались вне зависимости от права собственности.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

5.1. Элемент сравнения – передаваемые имущественные права

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,74	0,73	0,75
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,85	0,83	0,86
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,76	0,74	0,78

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,26	1,31

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 75

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,29	1,17	1,41

Гистограммы

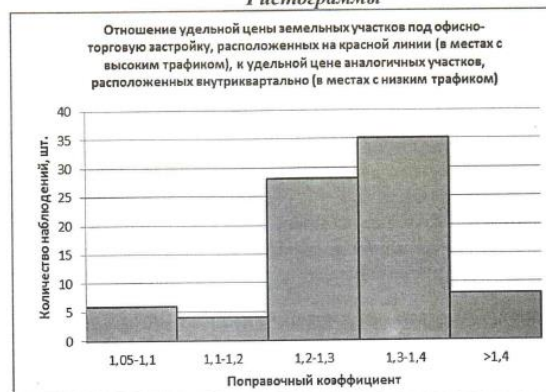


Рис. 50.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 76

Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Тула	1,29	1,22	1,35
2	Петропавловск-Камчатский	1,29	1,20	1,37
3	Омск	1,30	1,22	1,38
4	Барнаул	1,29	1,19	1,38
5	Нижний Новгород	1,30	1,21	1,39
6	Ижевск	1,30	1,22	1,39
7	Белгород	1,27	1,21	1,33
8	Новосибирск	1,29	1,19	1,38

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Земельные участки под индустриальную застройку						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,16	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Таблица 122

Земельные участки под офисно-торговую застройку						
Площадь, га		аналог				
		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,72	0,80	0,88	0,96	1,00

Таблица 123

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 124

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Таблица 125

Земельные участки под объекты рекреации					
Площадь, га		аналог			
		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,07	1,19	1,24
	1-3	0,94	1,00	1,12	1,16
	3-10	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,86	0,96	1,00

Таблица 126

Земельные участки под объекты придорожного сервиса						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,26
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,16	1,19
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00

Далее на графиках (рис. 71-82) представлены зависимости стоимости земельных участков от площади (масштабный фактор), при этом, по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв.м), а по оси ординат поправочные коэффициенты.



учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. В настоящем опросе, ответы экспертов оценщиков оказались выше (то есть скидки на торг больше), чем ответы сотрудников банковских структур, причем данная тенденция характерна для всех типов офисно-торговой недвижимости. Возможно, это является следствием опять же стабилизации рынка недвижимости; увеличения спроса и повышения активности покупателей коммерческой, в частности, офисно-торговой недвижимости.

Следуя общей направленности **ФСО №9**, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

Важная информация. При обработке по конкретным городам, в случае, когда по городу данных было недостаточно, соответствующие городу строки не заполнены, однако, для удобства пользования, нумерация городов не изменялась. При оценке объектов, находящихся в городах, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.

7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
Таблица 169

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,0%	9,5%	10,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,7%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	11,5%	12,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	7,7%	7,1%	8,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,5%	9,9%	11,2%

Матрицы коэффициентов

Таблица 157

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококлассный офисный центр объект	высококлассный торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,81	0,79	0,86
	высококлассный офисный центр объект	1,24	1	0,98	1,07
	высококлассный торговый объект	1,27	1,03	1	1,09
	объект общественного питания	1,16	0,94	0,92	1

Таблица 158

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		офисно-торговый объект свободного назначения	высококлассный офисный центр объект	высококлассный торговый объект	объект общественного питания
объект оценки	офисно-торговый объект свободного назначения	1	0,81	0,77	0,85
	высококлассный офисный центр объект	1,24	1	0,95	1,05
	высококлассный торговый объект	1,30	1,05	1	1,11
	объект общественного питания	1,17	0,95	0,90	1

Гистограммы

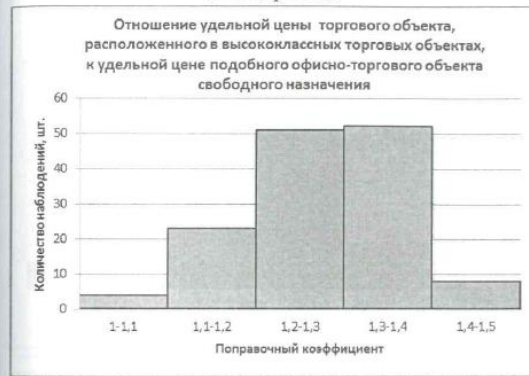


Рис. 92.



Рис. 93.

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 126

Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	0,84	0,79	0,88
2	Барнаул	0,85	0,80	0,90
3	Владимир	0,85	0,80	0,90
4	Ижевск	0,85	0,81	0,89
5	Новосибирск	0,84	0,80	0,89
6	Саратов	0,86	0,82	0,90
7	Хабаровск	0,86	0,81	0,90
8	Смоленск	0,84	0,79	0,89
9	Тула	0,83	0,78	0,88
10	Волгоград	0,86	0,82	0,90
11	Липецк	0,85	0,81	0,89
12	Петрозаводск	0,85	0,80	0,90
13	Иваново	0,88	0,84	0,92
14	Нижний Новгород	0,85	0,81	0,89
15	Владивосток	0,85	0,80	0,89

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.6. Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 127

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,75
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов в конкретных городах

Таблица 136

Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже				
№	Город	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Петропавловск-Камчатский	0,85	0,80	0,90
2	Барнаул	0,84	0,79	0,90
3	Владимир	0,85	0,80	0,90
4	Ижевск	0,86	0,82	0,89
5	Новосибирск	0,86	0,81	0,91
6	Саратов	0,83	0,79	0,86
7	Хабаровск	0,85	0,80	0,90
8	Смоленск	0,85	0,79	0,91
9	Тула	0,85	0,80	0,90
10	Волгоград	0,87	0,81	0,92
11	Липецк	0,85	0,81	0,90
12	Петрозаводск	0,85	0,80	0,90
13	Иваново	0,88	0,84	0,92
14	Нижний Новгород	0,85	0,80	0,91
15	Владивосток	0,85	0,80	0,90

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- степень заглубленности помещений;
- наличие окон.

5.7. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 137.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,22	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,70	0,73
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74

Матрицы коэффициентов

Таблица 103

Площадь, кв. м	Цена							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,45
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	1,35
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	1,23
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	1,16
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	1,11
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 104

Площадь, кв. м	Арендная ставка							
	аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

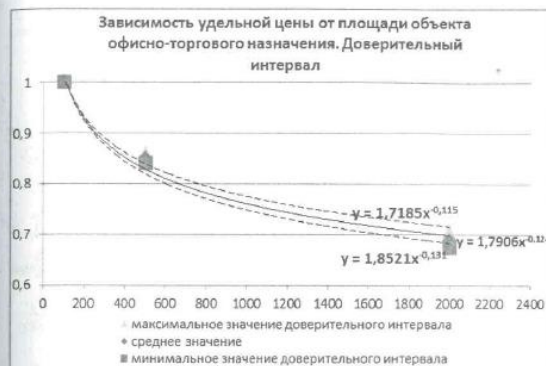


Рис. 57.

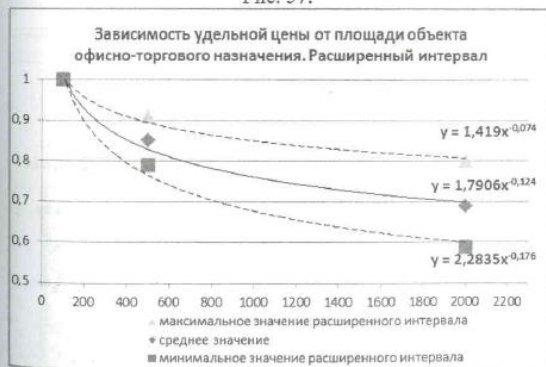


Рис. 58.

на графиках (рис. 57-60) по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (кв. м), а по оси ординат поправочные коэффициенты



3.1. Процент недозагрузки на активном рынке

3.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

Границы расширенного интервала значений процента недозагрузки при сдаче в аренду

Таблица 6

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	6,5%	15,6%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	8,3%	18,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	7,1%	17,4%

Гистограммы

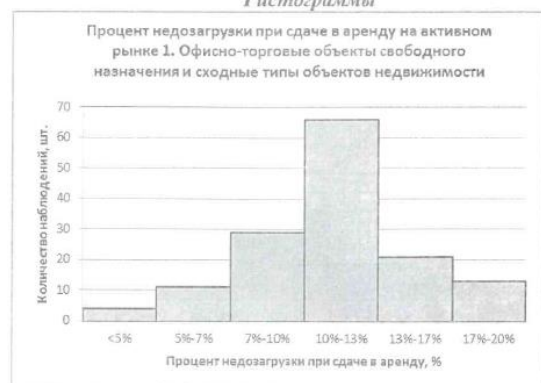


Рис. 2.

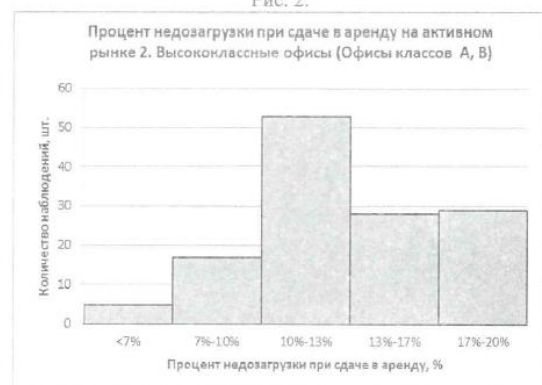


Рис. 3.

4.1. Расходы на содержание в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)

4.1.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Границы расширенного интервала значений расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 26

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
		нижняя граница	верхняя граница
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	12,0%	23,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	12,7%	24,5%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,1%	12,3%	23,9%

62

Гистограммы

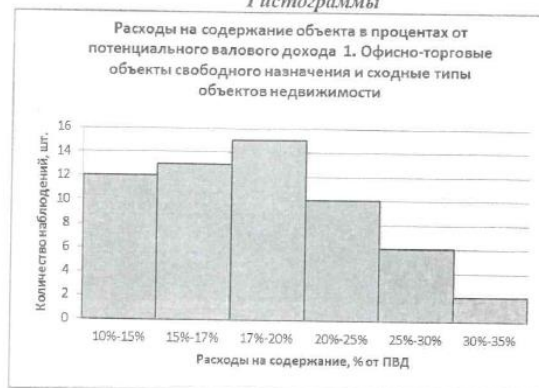


Рис. 14.

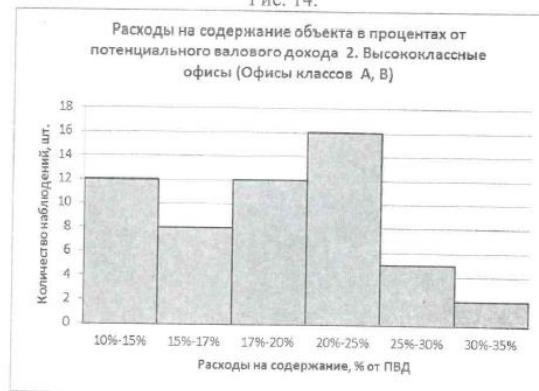


Рис. 15.

63

Приложение 3 Копии документов Заказчика

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
25.06.2018 № 99/2018/124312975		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0005004:9138	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0005004
Дата присвоения кадастрового номера:	26.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 244958, Инвентарный номер: 2161/8
Адрес:	г Москва, пр-кт Ленинградский, д 47, строение 2
Площадь:	9397.9
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3, Этаж № 4, Подвал № 0, Цокольный этаж № 0, Чердак № 0, Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	1961009984.13

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124312975			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:9138	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005004:1121
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	Фролова Ольга Валерьевна №77-13-200, ООО "КАДАСТР-ГАРАНТ"

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
25.06.2018 № 99/2018/124312975		Всего листов выписки: ____	
Кадастровый номер:		77:09:0005004:9138	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Номер помещения: подвал, помещение II - комнаты с 1 по 39, 39а, с 40 по 56; цокольный, помещение II - комнаты с 1 по 28; помещение IIа - комнаты с 1 по 55; чердак, помещение III - комнаты с 1 по 52; этаж 1, помещение II - комнаты с 1 по 60, 60а, с 61 по 71, 71а, 71б, с 72 по 78; этаж 2, помещение II - комнаты с 1 по 17, 17а, с 18 по 24, 24а, 25; помещение III - комнаты с 1 по 22, 22а, с 23 по 44; этаж 3, помещение III - комнаты 1, 2, 2а, 2б, с 3 по 19, 19а, с 20 по 23; помещение IV - комнаты с 1 по 29, 29а, с 30 по 37, 37а, 37б, 38; этаж 4, помещение II - комнаты с 1 по 41, 41а, с 42 по 66 Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
25.06.2018 № 99/2018/124312975	
Кадастровый номер:	77:09:0005004:9138
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью АВИОН КОРПОРАЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД, ИНН: 9909354701
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 77-77-17/004/2011-534 от 16.12.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации: 27.11.2012
	номер государственной регистрации: 77-77-09/040/2012-724
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до исполнения основного обязательства, - 25.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Альфа-Банк", ИНН: 7728168971
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 26.11.2012 №00XM5Z001, дата регистрации 27.11.2012, №77-77-09/040/2012-724; Кредитное соглашение от 26.11.2012 №00XM5L; Дополнительное соглашение к кредитному соглашению от 26.11.2012 №00XM5L от 26.11.2012
3.1.2.	вид: Аренда, г.Москва, просп.Ленинградский, д.47, стр.2, 77:09:0005004:1121/1, нежилое помещение, общей площадью 1446.6 кв.м, чердак помещение №III, комнаты №№2-26, 28-51
	дата государственной регистрации: 18.12.2017
	номер государственной регистрации: 77:09:0005004:9138-77/011/2017-12
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с даты государственной регистрации до 22.11.2020 года.
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Открытое акционерное общество "Авиационный комплекс им. С.В.Ильюшина", ИНН: 7714027882
	основание государственной регистрации: Долгосрочный договор аренды нежилых (офисных) помещений от 23.10.2017
Государственный регистратор	
полное наименование должности	подпись
	ФГИС ЕГРН
	инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____	
25.06.2018 № 99/2018/124312975			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:9138	
3.	3.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Ленинградский, д.47, стр.2, часть помещения с кад.№№ 77:09:0005004:9138/1, 77:09:0005004:9138/2, 77:09:0005004:9138/3 : покольный этаж, помещение № Па, ком. 3, 4, 6-18 : этаж 1, помещение № П, ком.1-3, 5-17, 18-34: этаж 2, пом. № П, ком.1-17, 19-22, 22а, 23-38, площадью 803, 3 кв.м.
		дата государственной регистрации:	11.04.2018
		номер государственной регистрации:	77:09:0005004:9138-77/002/2018-16
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	сроком с 00 часов 01 минуты московского времени наиболее поздней из двух следующих дат: даты государственной регистрации договора, или 01.11.2017 и до 23 часов 59 минут московского времени 30.09.2022 года
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Аэрокомпозит", ИНН: 7714759967
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилых (офисных) помещений от 22.07.2017
	3.1.4.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Ленинградский, д.47, стр.2, 4-й этаж, помещение №П, комнаты №№1-5, 7-39, 41-61, 63-66, кад. № 77:09:0005004:1121/2
		дата государственной регистрации:	01.03.2018
		номер государственной регистрации:	77:09:0005004:9138-77/011/2018-14
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 17.03.2028
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "СЕВЕРНЫЙ БИЗНЕС ПАРК", ИНН: 7704343254
		основание государственной регистрации:	Долгосрочный Договор аренды нежилых (офисных) помещений от 18.12.2017
	5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
	6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Принято заявление: Регистрация договора аренды (субаренды) КУВД 07.08.2015 13:09, запись №77/009/061/2015-216.	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о части (частях) помещения

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 9	Всего листов раздела 9 :	Всего разделов: _____
25.06.2018 № 99/2018/124312975		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		77:09:0005004:9138	
Учетный номер части	Площадь, м ²	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
2	931.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют
1	581.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	290.5	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
25.06.2018 № 99/2018/124313133		
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094
Номер кадастрового квартала:	77:09:0005004	
Дата присвоения кадастрового номера:	27.05.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер: 2117174	
Адрес:	Москва, пр-кт Ленинградский, д 47, строен 3	
Площадь, м²:	9749.2	
Назначение:	Нежилое здание	
Наименование:	данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	6, в том числе подземных 2	
Материал наружных стен:	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	1972	
Год завершения строительства:	1972	
Кадастровая стоимость, руб.:	1334590606.14	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
25.06.2018 № 99/2018/124313133		
Кадастровый номер:	77:09:0005004:1094	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	77:09:0005004:78	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	77:09:0005004:9085, 77:09:0005004:9086, 77:09:0005004:1820, 77:09:0005004:1818, 77:09:0005004:1819, 77:09:0005004:1821, 77:09:0005004:1822, 77:09:0005004:1826, 77:09:0005004:1823, 77:09:0005004:1824, 77:09:0005004:1825, 77:09:0005004:1827, 77:09:0005004:1828, 77:09:0005004:1829, 77:09:0005004:1830	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:		
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:	Шевченко Владимир Федорович №77-13-147, Общество с ограниченной ответственностью "План Эксперт"	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Сведения о наименовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с наименованием «учреждение». Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

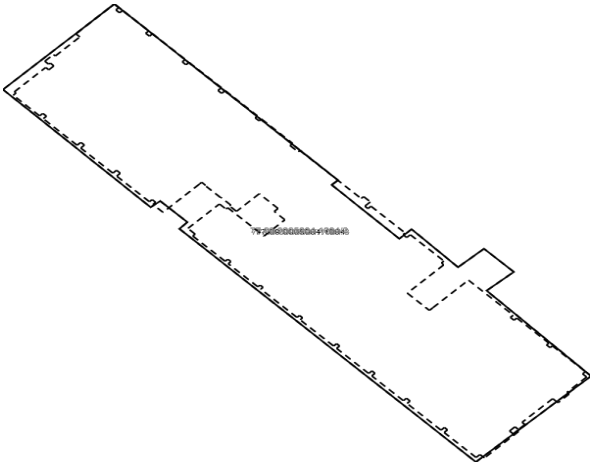
Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____		
Всего листов выписки: _____				
25.06.2018 № 99/2018/124313133				
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью АВИОН КОРПОРАЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД, ИНН: 9909354701		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 77-77-17/004/2011-535 от 16.12.2011		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
3.	3.1.1.	вид:	Ипотека, весь объект	
		дата государственной регистрации:	27.11.2012	
		номер государственной регистрации:	77-77-09/040/2012-724	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до исполнения основного обязательства, - 25.11.2022	
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-Банк", ИНН: 7728168971	
		основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 26.11.2012 №00XM5Z001, дата регистрации 27.11.2012, №77-77-09/040/2012-724; Кредитное соглашение от 26.11.2012 №00XM5L; Дополнительное соглашение к кредитному соглашению от 26.11.2012 №00XM5L от 26.11.2012	
		3.1.2.	вид:	Аренда, часть объекта, кад.№ 77:09:0005004:1094/ , 1 этаж, пом.Ш, ком.19а площадь 10, 3 кв.м
			дата государственной регистрации:	25.04.2018
			номер государственной регистрации:	77:09:0005004:1094-77/011/2018-15
			срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	5 лет с даты государственной регистрации
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "КАП ЭНД КАП КОМПАНИ", ИНН: 7702397310			
основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилых помещений от 01.03.2018			
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись		
		инициалы, фамилия		

М.П.

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	
25.06.2018 № 99/2018/124313133				
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094		
3.1.3.	вид:	Аренда, г.Москва, просп.Ленинградский, д.47, строен.3, часть объекта с кад.№ 77:09:0005004:1094/2: этаж 3, помещение X - комнаты с 1 по 4, 4а, 4б, с 5 по 10, 10а, с 11 по 27, с 29 по 40, площадью 1 273, 3 кв.м.		
	дата государственной регистрации:	03.04.2018		
	номер государственной регистрации:	77:09:0005004:1094-77/005/2018-13		
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 01.04.2018 по 31.03.2021		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ФинЭспертиза", ИНН: 7708096662		
	основание государственной регистрации:	Долгосрочный договор аренды нежилых помещений от 22.02.2018		
	3.1.4.	вид:	Аренда, этаж 1 пом.1 ком.11-13 площадью: 30, 6 кв.м: 1) этаж 1, помещение III - комната 9; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 14, 8 кв.м(обременяется 14, 8 кв.м.) 2) этаж 1, помещение III - комната 12; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 12, 1 кв.м(обременяется 12, 1 кв.м.) 3) этаж 1, помещение III - комната 11; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 8, 5 кв.м(обременяется 8, 5 кв.м.) 4) этаж 1, помещение III - комната 10; назначение: НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, площадь 9, 9 кв.м(обременяется 9, 9 кв.м.)	
		дата государственной регистрации:	25.04.2005	
		номер государственной регистрации:	77-77-01/050/2005-400	
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до 14.12.2008	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное предприятие "Логика", ИНН: 7708095080		
основание государственной регистрации:		ДОГОВОР аренды офисного помещения от 01.03.2005 г.		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u> : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № _____ Раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1 : _____		Всего разделов: _____		Всего листов выписки: _____
25.06.2018 № 99/2018/124313133						
Кадастровый номер:				77:09:0005004:1094		
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат: СК кадастрового округа						
Зона № _____						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	14663.55	2097.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
2	14666.09	2100	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
3	14670.45	2095.85	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
4	14679.17	2087.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
5	14682.03	2090.79	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
6	14685.58	2087.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
7	14682.75	2084.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
8	14688.57	2078.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
9	14687.11	2077.14	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
10	14695.36	2069.07	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
11	14696.06	2069.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
12	14700.69	2065.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
13	14718.99	2047.18	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
14	14723.04	2043.17	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
15	14722.47	2042.6	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
16	14709.95	2029.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
17	14705.91	2033.84	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
18	14698.42	2041.15	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
19	14691.93	2047.49	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
20	14692.88	2048.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
21	14689.65	2051.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
22	14688.63	2050.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
23	14657.31	2081.94	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
24	14654.02	2085.2	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
25	14652.94	2086.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют		
1	14663.55	2097.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют		

2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости

Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м	данные отсутствуют
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

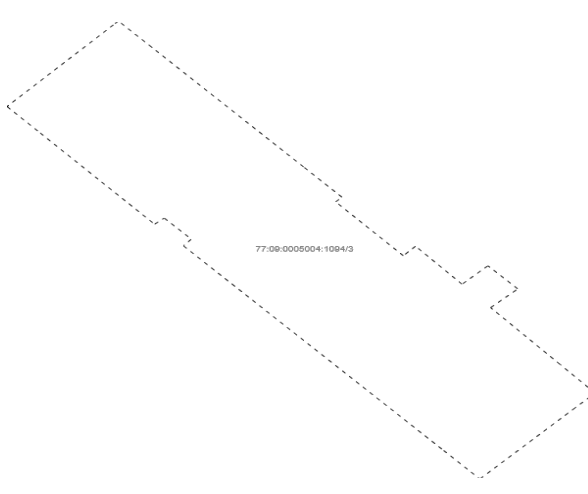
Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости
	X	Y		H1	H2	
1	2	3	4	5	6	7

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ___ Раздела 6	Всего листов раздела 6 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	
План этажа (части этажа), план объекта недвижимости (части объекта недвижимости)		Учетный номер части 3	
			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
25.06.2018 № 99/2018/124313133				
Кадастровый номер:			77:09:0005004:1094	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 2				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	14709.08	2031.11	0.1	данные отсутствуют
2	14709.41	2031.44	0.1	данные отсутствуют
3	14709.6	2031.25	0.1	данные отсутствуют
4	14713.33	2034.99	0.1	данные отсутствуют
5	14712.96	2035.35	0.1	данные отсутствуют
6	14713.57	2035.96	0.1	данные отсутствуют
7	14714	2035.53	0.1	данные отсутствуют
8	14713.82	2035.34	0.1	данные отсутствуют
9	14714.28	2034.88	0.1	данные отсутствуют
10	14715.3	2035.91	0.1	данные отсутствуют
11	14715.08	2036.13	0.1	данные отсутствуют
12	14717.99	2039.05	0.1	данные отсутствуют
13	14718.47	2038.58	0.1	данные отсутствуют
14	14723.04	2043.17	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	14722.5	2043.71	0.1	данные отсутствуют
16	14722.13	2043.34	0.1	данные отсутствуют
17	14721.69	2043.79	0.1	данные отсутствуют
18	14722.05	2044.15	0.1	данные отсутствуют
19	14718.92	2047.27	0.1	данные отсутствуют
20	14718.56	2046.9	0.1	данные отсутствуют
21	14718.11	2047.35	0.1	данные отсутствуют
22	14718.48	2047.71	0.1	данные отсутствуют
23	14714.55	2051.63	0.1	данные отсутствуют
24	14714.18	2051.26	0.1	данные отсутствуют
25	14713.74	2051.7	0.1	данные отсутствуют
26	14714.1	2052.07	0.1	данные отсутствуют
27	14710.22	2055.94	0.1	данные отсутствуют
28	14709.81	2055.51	0.1	данные отсутствуют
29	14709.36	2055.95	0.1	данные отсутствуют
30	14709.78	2056.38	0.1	данные отсутствуют
31	14705.91	2060.23	0.1	данные отсутствуют
32	14705.62	2059.94	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
33	14705.15	2060.41	0.1	данные отсутствуют
34	14705.44	2060.7	0.1	данные отсутствуют
35	14701.7	2064.43	0.1	данные отсутствуют
36	14701.39	2064.11	0.1	данные отсутствуют
37	14700.4	2065.09	0.1	данные отсутствуют
38	14700.6	2065.29	0.1	данные отсутствуют
39	14693.27	2072.59	0.1	данные отсутствуют
40	14693.57	2072.88	0.1	данные отсутствуют
41	14692.76	2073.69	0.1	данные отсутствуют
42	14692.09	2073.02	0.1	данные отсутствуют
43	14691.72	2073.39	0.1	данные отсутствуют
44	14692.09	2073.76	0.1	данные отсутствуют
45	14687.99	2077.84	0.1	данные отсутствуют
46	14687.73	2077.58	0.1	данные отсутствуют
47	14687.29	2078.02	0.1	данные отсутствуют
48	14687.72	2078.45	0.1	данные отсутствуют
49	14683.7	2082.46	0.1	данные отсутствуют
50	14683.4	2082.16	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
51	14683.12	2082.44	0.1	данные отсутствуют
52	14678.79	2078.09	0.1	данные отсутствуют
53	14676.14	2080.73	0.1	данные отсутствуют
54	14676.54	2081.13	0.1	данные отсутствуют
55	14680.77	2085.38	0.1	данные отсутствуют
56	14675.41	2090.72	0.1	данные отсутствуют
57	14675.07	2090.38	0.1	данные отсутствуют
58	14674.63	2090.81	0.1	данные отсутствуют
59	14674.97	2091.15	0.1	данные отсутствуют
60	14671.14	2094.97	0.1	данные отсутствуют
61	14670.86	2094.69	0.1	данные отсутствуют
62	14670.44	2095.11	0.1	данные отсутствуют
63	14670.72	2095.39	0.1	данные отсутствуют
64	14666.76	2099.33	0.1	данные отсутствуют
65	14666.43	2098.99	0.1	данные отсутствуют
66	14665.95	2099.47	0.1	данные отсутствуют
67	14663.61	2097.12	0.1	данные отсутствуют
68	14663.34	2097.39	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
69	14662.01	2096.05	0.1	данные отсутствуют
70	14662.64	2095.43	0.1	данные отсутствуют
71	14659.01	2091.78	0.1	данные отсутствуют
72	14658.68	2092.11	0.1	данные отсутствуют
73	14657.91	2091.34	0.1	данные отсутствуют
74	14658.33	2090.92	0.1	данные отсутствуют
75	14657.69	2090.28	0.1	данные отсутствуют
76	14657.25	2090.71	0.1	данные отсутствуют
77	14657.75	2091.21	0.1	данные отсутствуют
78	14657.6	2091.35	0.1	данные отсутствуют
79	14653.56	2087.29	0.1	данные отсутствуют
80	14654.09	2086.76	0.1	данные отсутствуют
81	14653.63	2086.3	0.1	данные отсутствуют
82	14657.46	2082.48	0.1	данные отсутствуют
83	14657.86	2082.88	0.1	данные отсутствуют
84	14658.23	2082.52	0.1	данные отсутствуют
85	14657.82	2082.11	0.1	данные отсутствуют
86	14661.9	2078.06	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
87	14662.26	2078.42	0.1	данные отсутствуют
88	14662.7	2077.99	0.1	данные отсутствуют
89	14662.33	2077.62	0.1	данные отсутствуют
90	14666.12	2073.85	0.1	данные отсутствуют
91	14666.52	2074.24	0.1	данные отсутствуют
92	14666.89	2073.88	0.1	данные отсутствуют
93	14666.49	2073.48	0.1	данные отсутствуют
94	14670.33	2069.66	0.1	данные отсутствуют
95	14670.7	2070.02	0.1	данные отсутствуют
96	14671.06	2069.66	0.1	данные отсутствуют
97	14670.69	2069.3	0.1	данные отсутствуют
98	14674.7	2065.31	0.1	данные отсутствуют
99	14675	2065.62	0.1	данные отсутствуют
100	14675.37	2065.25	0.1	данные отсутствуют
101	14675.06	2064.94	0.1	данные отсутствуют
102	14679.4	2060.62	0.1	данные отсутствуют
103	14679.67	2060.89	0.1	данные отсутствуют
104	14680.02	2060.54	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
105	14679.76	2060.27	0.1	данные отсутствуют
106	14683.29	2056.74	0.1	данные отсутствуют
107	14683.61	2057.06	0.1	данные отсутствуют
108	14683.97	2056.7	0.1	данные отсутствуют
109	14683.66	2056.38	0.1	данные отсутствуют
110	14687.53	2052.52	0.1	данные отсутствуют
111	14687.82	2052.8	0.1	данные отсутствуют
112	14688.69	2051.94	0.1	данные отсутствуют
113	14692.43	2055.7	0.1	данные отсутствуют
114	14691.66	2056.47	0.1	данные отсутствуют
115	14691.86	2056.68	0.1	данные отсутствуют
116	14687.52	2061	0.1	данные отсутствуют
117	14690.01	2063.5	0.1	данные отсутствуют
118	14691.29	2062.23	0.1	данные отсутствуют
119	14691.74	2062.69	0.1	данные отсутствуют
120	14694	2060.44	0.1	данные отсутствуют
121	14691.3	2057.73	0.1	данные отсутствуют
122	14692.11	2056.92	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
123	14692.25	2057.06	0.1	данные отсутствуют
124	14693.44	2055.87	0.1	данные отсутствуют
125	14693.4	2055.84	0.1	данные отсутствуют
126	14695.27	2053.97	0.1	данные отсутствуют
127	14695.31	2054.01	0.1	данные отсутствуют
128	14695.75	2053.58	0.1	данные отсутствуют
129	14695.48	2053.31	0.1	данные отсутствуют
130	14691.15	2048.96	0.1	данные отсутствуют
131	14692.35	2047.77	0.1	данные отсутствуют
132	14692.68	2048.1	0.1	данные отсутствуют
133	14693.11	2047.67	0.1	данные отсутствуют
134	14692.78	2047.34	0.1	данные отсутствуют
135	14696.7	2043.44	0.1	данные отсутствуют
136	14697.14	2043.88	0.1	данные отсутствуют
137	14697.59	2043.43	0.1	данные отсутствуют
138	14697.15	2042.99	0.1	данные отсутствуют
139	14701	2039.16	0.1	данные отсутствуют
140	14701.44	2039.6	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
141	14701.87	2039.17	0.1	данные отсутствуют
142	14701.42	2038.73	0.1	данные отсутствуют
143	14705.49	2034.69	0.1	данные отсутствуют
144	14705.86	2035.07	0.1	данные отсутствуют
145	14706.3	2034.64	0.1	данные отсутствуют
146	14705.92	2034.26	0.1	данные отсутствуют
1	14709.08	2031.11	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание				
вид объекта недвижимости				
Лист № ____ Раздела 6.1		Всего листов раздела 6.1 : ____		Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____				
25.06.2018 № 99/2018/124313133				
Кадастровый номер:			77:09:0005004:1094	
Сведения о местоположении части (частей) объекта недвижимости на земельном участке				
Учетный номер части: 3				
Система координат: СК кадастрового округа				
Зона №				
Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	14663.55	2097.33	0.1	данные отсутствуют
2	14666.09	2100	0.1	данные отсутствуют
3	14670.45	2095.85	0.1	данные отсутствуют
4	14679.17	2087.55	0.1	данные отсутствуют
5	14682.03	2090.79	0.1	данные отсутствуют
6	14685.58	2087.23	0.1	данные отсутствуют
7	14682.75	2084.14	0.1	данные отсутствуют
8	14688.57	2078.6	0.1	данные отсутствуют
9	14687.11	2077.14	0.1	данные отсутствуют
10	14695.36	2069.07	0.1	данные отсутствуют
11	14696.06	2069.84	0.1	данные отсутствуют
12	14700.69	2065.26	0.1	данные отсутствуют
13	14718.99	2047.18	0.1	данные отсутствуют
14	14723.04	2043.17	0.1	данные отсутствуют
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № _____	Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____			
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Номер точки	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат точек контура части объекта недвижимости, м	Примечание
	X	Y		
1	2	3	4	5
15	14722.47	2042.6	0.1	данные отсутствуют
16	14709.95	2029.89	0.1	данные отсутствуют
17	14705.91	2033.84	0.1	данные отсутствуют
18	14698.42	2041.15	0.1	данные отсутствуют
19	14691.93	2047.49	0.1	данные отсутствуют
20	14692.88	2048.63	0.1	данные отсутствуют
21	14689.65	2051.87	0.1	данные отсутствуют
22	14688.63	2050.92	0.1	данные отсутствуют
23	14657.31	2081.94	0.1	данные отсутствуют
24	14654.02	2085.2	0.1	данные отсутствуют
25	14652.94	2086.27	0.1	данные отсутствуют
1	14663.55	2097.33	0.1	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела 6.1	Всего листов раздела 6.1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:1094	

Общие сведения о части объекта недвижимости					
Учетный номер части	Основная характеристика, единица измерения			Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
	тип	значение	единица измерения		
1	площадь	1311	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	площадь	1273.3	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	площадь	10.3	м ²	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № ____ Раздела <u>7</u>		Всего листов раздела <u>7</u> : ____		Всего разделов: ____		Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313133						
Кадастровый номер:				77:09:0005004:1094		
№ п/п	Кадастровый номер помещения, машино-места	Номер этажа (этажей)	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	Назначение помещения	Вид разрешенного использования	Площадь, м ²
1	77:09:0005004:9085	Этаж № 2	этаж 2: пом. IX ком. 17-24, 30-48	данные отсутствуют	данные отсутствуют	762
2	77:09:0005004:9086	Этаж № 2	этаж 2: пом. IX ком. 1-16, 25-29, 49, 49а	данные отсутствуют	данные отсутствуют	513.6
3	77:09:0005004:1820	Этаж № 1	2117174/0006	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1036.8
4	77:09:0005004:1818	Подвал № 0	2117174/0001	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1013.4
5	77:09:0005004:1819	Цокольный этаж № 0	2117174/0002	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1053
6	77:09:0005004:1821	Этаж № 2	2117174/0007	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1312.5
7	77:09:0005004:1822	Этаж № 3	2117174/0008	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1311
8	77:09:0005004:1826	Этаж № 1	2117174/0013	данные отсутствуют	данные отсутствуют	11.7
9	77:09:0005004:1823	Этаж № 4	2117174/0009	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1369.8
10	77:09:0005004:1824	Этаж № 5	2117174/0011	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1289.7
11	77:09:0005004:1825	Этаж № 6	2117174/0012	данные отсутствуют	данные отсутствуют	1318.2
12	77:09:0005004:1827	Этаж № 1	2117174/0014	данные отсутствуют	данные отсутствуют	8.2
13	77:09:0005004:1828	Этаж № 1	2117174/0015	данные отсутствуют	данные отсутствуют	8.5
14	77:09:0005004:1829	Этаж № 1	2117174/0016	данные отсутствуют	данные отсутствуют	8.4
15	77:09:0005004:1830	Этаж № 1	2117174/0017	данные отсутствуют	данные отсутствуют	8
Государственный регистратор				ФГИС ЕГРН		
полное наименование должности				подпись		инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313162			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:78	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0005004
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 3
Площадь:	4120 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	360639173.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:09:0005004:10557, 77:09:0005004:9110, 77:09:0005004:1094
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018 № 99/2018/124313162			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:78	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации административного здания
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___
Всего листов выписки: ___		
Кадастровый номер:		77:09:0005004:78
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

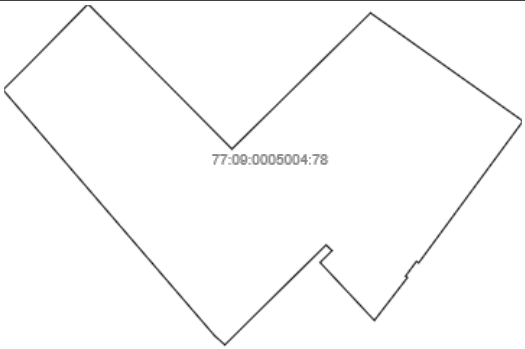
Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____
Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313162	
Кадастровый номер:	77:09:0005004:78
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
3.1.1.	вид: Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации: 27.11.2012
	номер государственной регистрации: 77-77-09/040/2012-724
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: до исполнения основного обязательства, - 25.11.2022
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Альфа-Банк", ИНН: 7728168971
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке от 26.11.2012 №00XM5Z001, дата регистрации 27.11.2012, №77-77-09/040/2012-724; Кредитное соглашение от 26.11.2012 №00XM5L; Дополнительное соглашение к кредитному соглашению от 26.11.2012 №00XM5L от 26.11.2012
3.1.2.	вид: Аренда, Весь объект
	дата государственной регистрации: 21.09.2012
	номер государственной регистрации: 77-77-14/033/2012-885
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 31.08.2005 по 31.08.2054
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью АВИОН КОРПОРАЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД, ИНН: 9909354701
	основание государственной регистрации: Дополнительное соглашение от 30.07.2012 к договору аренды земельного участка от 31.08.2005 №М-09-029305, дата регистрации 21.09.2012, №77-77-14/033/2012-885
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313162			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:78	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313162			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:78	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	14718.99	2047.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	14687.8	2078.05	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	14717.06	2107.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	14693.81	2140.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	14663.31	2118.23	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	14663.66	2117.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	14660.48	2115.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	14660.18	2115.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	14650.95	2108.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	14663.42	2097.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	14665.94	2099.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	14667.19	2098.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	14653.63	2084.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14645.71	2076.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	14647.6	2074.38	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313162			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:78	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	14700.53	2028.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	14705.24	2033.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 25.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 25.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	

Номер кадастрового квартала:	77:09:0005004
Дата присвоения кадастрового номера:	01.01.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, пр-кт Ленинградский, вл 47, стр 2
Площадь:	5308 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	197523578.44
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:09:0005004:10570, 77:09:0005004:10571, 77:09:0005004:91117, 77:09:0005004:1121
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	эксплуатации административных помещений; эксплуатации административных помещений; эксплуатации помещений для проведения научно-исследовательских работ и производства кинофотоматериалов
Сведения о кадастровом инженерере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____		
Кадастровый номер: _____		77:09:0005004:89
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:	Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.	
Получатель выписки:	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АЛЬФА-БАНК" ИНН 7728168971	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:	77:09:0005004:89		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. не зарегистрировано		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.	3.1.1.	вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений
		дата государственной регистрации:	11.06.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-011
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2005 до 31.08.2054
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Бизнес-Бюро", ИНН: 7713512646
		основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 02.04.2010 к договору аренды от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 11.06.2010, №77-77-14/005/2010-011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть здания (регистрационная запись в ЕГРП от 14.04.2004 № 77-01/09-347/2004-863); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.03.2010 №357-09 ДЗР
	3.1.2.	вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений
		дата государственной регистрации:	11.06.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-011
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2005 до 31.08.2054
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Арком", ИНН: 7714776313		
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 02.04.2010 к договору аренды от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 11.06.2010, №77-77-14/005/2010-011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть здания от 17.07.2009 № 77 АК 435712 (регистрационная запись в ЕГРП от 17.07.2009 № 77-77-09/098/2009-337); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.03.2010 №357-09 ДЗР		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок		
(вид объекта недвижимости)		
Лист № ____ Раздела 2	Всего листов раздела 2 : ____	Всего разделов: ____
Всего листов выписки: ____		
25.06.2018 № 99/2018/124313205		
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89
3.1.3.	вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений
	дата государственной регистрации:	11.06.2010
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-011
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2005 до 31.08.2054
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Осипов Алексей Павлович
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 02.04.2010 к договору аренды от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 11.06.2010, №77-77-14/005/2010-011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть здания от 13.03.2009 № 77 АК 147506 (регистрационная запись в ЕГРП от 13.03.2009 № 77-77-09/051/2008-880); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.03.2010 №357-09 ДЗР	
3.1.4.	вид:	Ипотека, весь объект
	дата государственной регистрации:	29.12.2016
	номер государственной регистрации:	77-77/009-77/009/055/2016-1674/1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	84 месяца с даты, следующей за датой предоставления кредита
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Банк ВТБ (публичное акционерное общество), ИНН: 7702070139
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 22.12.2016 №721/1225-0000096-301; Кредитное соглашение от 18.11.2016 №721/1225-0000096; Дополнительное соглашение от 22.12.2016 к кредитному соглашению от 18.11.2016 №721/1225-0000096	
3.1.5.	вид:	Аренда, ВСЕГ ОБЪЕКТ Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений
	дата государственной регистрации:	18.05.2012
	номер государственной регистрации:	77-77-14/017/2012-291
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с даты государственной регистрации до 31.08.2054
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью АВИАОН КОРПОРАЙТ БИЗНЕС ЦЕНТР (КИПР) ЛИМИТЕД, ИНН: 9909354701
основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 28.03.2012 к договору аренды земельного участка от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 18.05.2012, №77-77-14/017/2012-291	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности		инициалы, фамилия
		подпись

М.П.

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ___	Всего разделов: ___
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	
3.1.6.	вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений	
	дата государственной регистрации:	11.06.2010	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-011	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2005 до 31.08.2054	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "Деловой центр "Ленинградский", ИНН: 7714746580	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 02.04.2010 к договору аренды от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 11.06.2010, №77-77-14/005/2010-011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть здания от 25.06.2009 № 77 АК 105440 (регистрационная запись в ЕГРП от 25.06.2009 № 77-77-12/003/2009-925); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.03.2010 №357-09 ДЗР	
3.1.7.	вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений	
	дата государственной регистрации:	11.06.2010	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-011	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2005 до 31.08.2054	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Шацман Ян Владимирович	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 02.04.2010 к договору аренды от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 11.06.2010, №77-77-14/005/2010-011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть здания от 13.03.2009 № 77 АК 147566 (регистрационная запись в ЕГРП от 13.03.2009 № 77-77-09/051/2008-880); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.03.2010 №357-09 ДЗР	
3.1.8.	вид:	Ипотека, весь объект	
	дата государственной регистрации:	27.11.2012	
	номер государственной регистрации:	77-77-09/040/2012-724	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	до исполнения основного обязательства, - 25.11.2022	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Альфа-Банк", ИНН: 7728168971	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке от 26.11.2012 №00XM5Z001, дата регистрации 27.11.2012, №77-77-09/040/2012-724; Кредитное соглашение от 26.11.2012 №00XM5L; Дополнительное соглашение к кредитному соглашению от 26.11.2012 №00XM5L от 26.11.2012	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

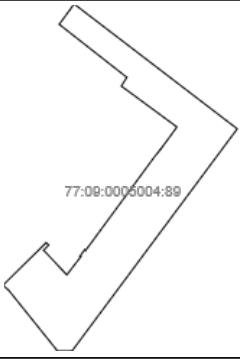
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ____ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : ____	Всего разделов: ____	
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	
3.1.9.	вид:	Аренда, весь объект	
	дата государственной регистрации:	30.05.2013	
	номер государственной регистрации:	77-77-14/022/2013-427	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	С даты государственной регистрации до 31.08.2054	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ЛЮКС", ИНН: 7714826966	
	основание государственной регистрации:	Дополнительное соглашение от 22.04.2013 к договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 30.05.2013, №77-77-14/022/2013-427	
	3.1.10.	вид:	Аренда, Аренда с множественностью лиц на стороне арендатора для эксплуатации административных помещений
		дата государственной регистрации:	11.06.2010
		номер государственной регистрации:	77-77-14/005/2010-011
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 31.08.2005 до 31.08.2054
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Осипов Павел Иванович	
основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение от 02.04.2010 к договору аренды от 31.08.2005 №М-09-029307, дата регистрации 11.06.2010, №77-77-14/005/2010-011; Свидетельство о государственной регистрации права собственности на часть здания от 13.03.2009 № 77 АК 147513 (регистрационная запись в ЕГРП от 13.03.2009 № 77-77-09/051/2008-880); Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы от 12.03.2010 №357-09 ДЗР	
4.	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	14787.43	2112.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	14724.53	2194.66	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	14612.62	2111.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	14612.62	2104.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	14643.22	2079.41	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	14645.72	2076.54	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	14653.64	2084.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	14667.19	2098.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	14665.94	2099.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	14663.42	2097.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	14650.95	2108.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	14660.19	2115.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют
13	14660.48	2115.42	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	14663.66	2117.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	14663.31	2118.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № ____ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
25.06.2018 № 99/2018/124313205			
Кадастровый номер:		77:09:0005004:89	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: Московская				
Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	14693.81	2140.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют
17	14710.79	2153.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	14714.04	2155.88	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	14714.48	2156.21	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	14725.46	2164.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют
21	14745.56	2136.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	14746.09	2136.22	данные отсутствуют	данные отсутствуют
23	14750.46	2138.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют
24	14777.19	2104.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	14784.46	2110.24	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ 11-09-029307

«31» августа 2005 г.

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

№	М	-	0	9	-	0	2	9	3	0	7
(Номер договора)											
3	1	0	8	2	0	0	5				
(Число)			(Месяц)			(Год)					
47-09-05004-089											
(Кадастровый №)											
09 01 14209											
(Условный №)											
(Предыдущий Кадастровый №)											

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № 77/14	
Произведена государственная регистрация	
« 05 ОКТ 2005 » года	
№ регистрации	77-77-14/01/2005-1172
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 города Москвы Сеницына Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности от «20» января 2005 года № 33-И-3/5-(74), от имени Правительства Москвы, **Закрытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени Научно-производственное объединение «ФОМОС»**, именуемое в дальнейшем Арендатор «1», в лице генерального директора Ушомирского Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, **Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал»**, именуемое в дальнейшем Арендатор «2», в лице генерального директора Бланина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, **Закрытое акционерное общество «РУМБ-Т»**, именуемое в дальнейшем Арендатор «3», в лице директора Шмелько Николая Леонидовича, действующего на основании Устава, в соответствии с распоряжением префекта Северного административного округа г. Москвы от 25 апреля 2005 года N 3457 «О предоставлении Закрытому акционерному обществу «Ордена Трудового Красного Знамени Научно-производственное объединение «ФОМОС», Закрытому акционерному обществу «Хорус Кэпитал» и Закрытому акционерному обществу «РУМБ-Т» земельного участка во вл.47, стр.2 по Ленинградскому проспекту» (рег. N РД4-3087/5 от 29.04.2005), 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 **5308 (пять тысяч триста восемь) кв. м**, именуемый в дальнейшем "Участок", имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.47, стр.2, предоставляемый в общее пользование на условиях аренды:

Закрытому акционерному обществу «Ордена Трудового Красного Знамени Научно-производственное объединение «ФОМОС» - для эксплуатации помещений для проведения научно-исследовательских работ и производства кинофотоматериалов;

Закрытому акционерному обществу «Хорус Кэпитал» - для эксплуатации административных помещений.

Закрытому акционерному обществу «РУМБ-Т» - для эксплуатации административных 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 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

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 вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен сроком **до 12 февраля 2022 года.**

Течение срока аренды начинается на следующий день после даты учетной регистрации настоящего Договора.

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 Арендато-

рами поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца 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 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. 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.

4.3. Право аренды земельного участка ограничивается правом прохода и проезда через арку во внутренний двор.

4.4. Часть участка (Уч.РЗ) площадью 459 кв. м из земель общего пользования города (в пределах красных линий, ограничивающих территорию улично-дорожной сети):

- предоставляется без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений;

- в соответствии со ст.85 Земельного кодекса РФ и ст.21 Закона города Москвы от 28.06.95г. «Устав города Москвы» не подлежит приватизации и отчуждению.

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. 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 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.

6.2. 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 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 - Арендная плата (на 2-х листах)

№ 2 - План границ земельного участка

№ 2-а - План земельного участка

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Представитель Арендодателя:
**Департамент земельных ресурсов го-
рода Москвы**

115054, г. Москва, ул. Бахрушина, д. 20
ИНН 7705031674
р/с № 40603810900001300001
в АКБ «Русский земельный
банк» г. Москва
БИК 044552730
к/с 30101810700000000730
Телефоны: 156-08-00-ТОР3 САО
ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Арендатор «2»:
**Закрытое акционерное общество
«Хорус Кэпитал»**
Юридический и почтовый адрес:
109004, Москва, ул.Малая Коммунистическая,
дом 21, стр.2
ИНН 7709539878
р/с № 40702810900001402531
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г.Москва
БИК 044525700
к/с 30101810200000000700 в ОПЕРУ Москов-
ского ГТУ Банка России
Телефон: 788-55-75
ОКПО 72758441

Арендатор «1»:
**Закрытое акционерное общество «Орде-
на Трудового Красного Знамени Научно-
производственное объединение
«ФОМОС»**
Юридический адрес: 125167, г.Москва,
Ленинградский проспект, дом 47
ИНН 7714010857
р/с № 40702810400000012460
в АКБ «ИСТ БРИДЖ БАНК» г.Москва
БИК 044579128
к/с 30101810500000000128
Телефон: 157-04-26
ОКПО 00206316

Арендатор «3»:
**Закрытое акционерное общество
«РУМБ-Т»**
Юридический и почтовый адрес: 101503
Москва, ул.Сущевская, дом 21
ИНН 7707311557
р/с № 40702810000000010503
в АКБ «ИСТ БРИДЖ БАНК» г.Москва
БИК 044579128
к/с 30101810500000000128
Телефон: 157-04-26
ОКПО 11674109

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 6 (шести) экземплярах, имеющих равную юри-
дическую силу.

12.2. От Арендодателя:

**Начальник Территориального объединения
регулирования землепользования Департа-
мента земельных ресурсов города Москвы
в Северном административном округе**

_____ А.Я. Синицын
м.п. _____ 200__ года

От Арендатора «2»:
**Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
«Хорус Кэпитал»**

_____ А.А.Бланин
м.п. _____ 200__ года

. От Арендатора «1»:

**Генеральный директор
Закрытого акционерного общества «Орден:
Трудового Красного Знамени Научно-
производственное объединение «ФОМОС»**

_____ М.Н.Ушомирский
м.п. _____ 200__ года

От Арендатора «3»:
**Директор
Закрытого акционерного общества
«РУМБ-Т»**

_____ Н.Л.Шмелько
м.п. _____ 200__ года

Приложение N 1 к договору аренды
 N М-09-029307
 от "31" августа 2005 года
 (лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Наименование Арендатора «1»: Закрытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени Научно-производственное объединение «ФОМОС»

Наименование Арендатора «2»: Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал»

Наименование Арендатора «3»: Закрытое акционерное общество «РУМБ-Т»

Адрес участка: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.47, стр.2

Землеустроительное дело № 09/01- 14209, № 09/01- _____, № 09/01- _____

Кадастровый номер участка 77-09-05004 - 089

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка всего	га	0.5308
1.2.	Территориально-экономическая зона г. Москвы		10
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям соарендаторов и видам целевого использования земель: Закрытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени Научно-производственное объединение «ФОМОС»	руб/га	180000.00
	Размер доли в арендной плате, определенной в соответствии с п.3.2. Договора		315/1000
1.4.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям соарендаторов и видам целевого использования земель: Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал»	руб/га	180000.00
	Размер доли в арендной плате, определенной в соответствии с п.3.2. Договора		533/1000
1.5.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям соарендаторов и видам целевого использования земель: Закрытое акционерное общество «РУМБ-Т»	руб/га	180000.00
	Размер доли в арендной плате, определенной в соответствии с п.3.2. Договора		84/1000
1.6.	Коэффициент дифференциации по территории города		0.82
1.7.	Коэффициент индексации ставок арендной платы		4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Закрытое акционерное общество «Ордена Трудового Красного Знамени Научно-производственное объединение «ФОМОС» Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит): - без учета коэффициента индексации ставок арендной платы (оплате не подлежит)	руб.	24679.02
	- с учетом коэффициента индексации ставок арендной платы	руб.	106613.35
	С учетом льгот	руб.	-----
2.2.	Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал» - Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит): - без учета коэффициента индексации ставок арендной платы (оплате не подлежит)		
	- с учетом коэффициента индексации ставок арендной платы	руб.	41758.46
	С учетом льгот	руб.	180396.55
		руб.	-----

2.3. Закрытое акционерное общество «РУМБ-Т»

- Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит);
- без учета коэффициента индексации ставок арендной платы (оплате не подлежит)
- с учетом коэффициента индексации ставок арендной платы

руб. 6581.07
 руб. 28430.23
 руб. -----

С учетом льгот

Арендная плата вносится:

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства 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 45277598000

Назначение платежа*: Арендная плата за _____ квартал _____ года.

ФЛС № _____ НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера ФЛС является строго обязательным!

* реквизиты ФЛС 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**


А.Я. Синецкий

М.П. _____ 200__ года

От Арендатора «2»:
**Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
«Хорус Кэпитал»**


А.А.Бланин

М.П. _____ 200__ года

От Арендатора «1»:

**Генеральный директор
Закрытого акционерного общества «Ордена
Трудового Красного Знамени Научно-
производственное объединение «ФОМОС»**


М.Н.Ушомирский

М.П. _____ 200__ года

От Арендатора «3»:

**Директор
Закрытого акционерного общества
«РУМБ-Т»**


Н.Л.Шмелько

М.П. _____ 200__ года

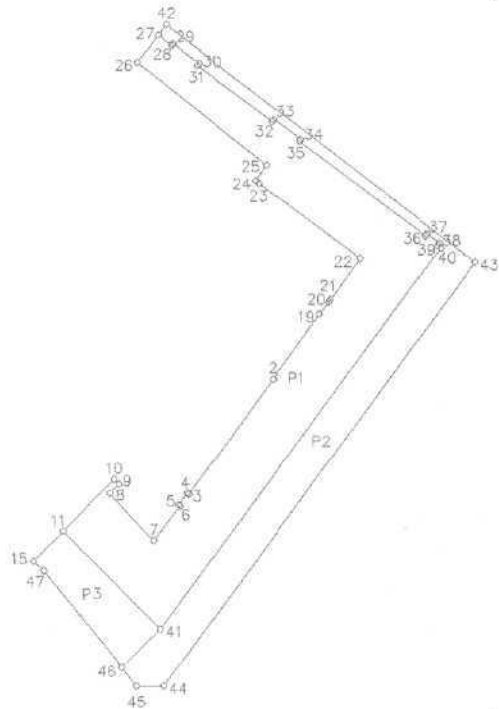
ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Закрытое акционерное общество "Ордена Трудового Красного Знамени
Научно-производственное объединение "ФОМОС",
Закрытое акционерное общество "Хорус Капитал",
Закрытое акционерное общество "РУМБ-Т"

ПО АДРЕСУ: Ленинградский проспект, вл. 47, стр. 2

Масштаб 1:2000



ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ : 5308.2 КВ.М.



Начальник ТЕРЗ

/ А. Я. СИНИЦЫН /

Кадастровый № 77-09-05004-089

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р1

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
19-20	СВ	39 32.7	4.217	
20-21	СВ	37 15.7	0.557	
21-22	СВ	36 15.4	13.610	
22-23	СЗ	53 39.4	33.927	
23-24	СЗ	53 22.6	0.883	
24-25	СВ	32 16.7	5.170	
25-26	СЗ	51 54.5	43.322	
26-27	СВ	36 19.0	9.030	
27-28	ЮВ	53 41.3	4.419	
28-29	СВ	38 14.9	0.632	
29-30	ЮВ	53 17.4	8.970	
30-31	ЮЗ	38 54.9	0.667	
31-32	ЮВ	53 24.3	24.518	
32-33	СВ	41 15.0	0.681	
33-34	ЮВ	53 20.2	8.930	
34-35	ЮЗ	27 16.9	0.644	
35-36	ЮВ	53 19.4	41.625	
36-37	СВ	34 53.6	0.766	
37-38	ЮВ	53 5.3	4.136	
38-39	ЮЗ	33 24.1	0.770	
39-40	ЮВ	52 12.8	1.138	
40-41	ЮЗ	36 42.2	125.870	
41-11	СЗ	44 32.2	36.728	
11-10	СВ	45 26.6	19.291	
10-9	ЮВ	45 2.7	1.773	
9-8	ЮЗ	45 26.4	3.596	
8-7	ЮВ	43 9.5	17.097	
7-6	СВ	37 35.8	11.661	
6-5	СЗ	53 43.3	0.504	
5-4	СВ	36 18.9	3.948	
4-3	ЮВ	53 39.2	0.592	
3-2	СВ	36 21.8	37.869	
2-19	СВ	36 21.8	21.086	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 3189.4 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р2

N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
40-39	СЗ	52 12.8	1.138	
39-38	СВ	33 24.1	0.770	
38-37	СЗ	53 5.3	4.136	
37-36	ЮЗ	34 53.6	0.766	
36-35	СЗ	53 19.4	41.625	
35-34	СВ	27 16.9	0.644	
34-33	СЗ	53 20.2	8.930	
33-32	ЮЗ	41 15.0	0.681	
32-31	СЗ	53 24.3	24.518	
31-30	СВ	38 54.9	0.667	
30-29	СЗ	53 17.4	8.970	
29-28	ЮЗ	38 14.9	0.632	
28-27	СЗ	53 41.3	4.419	
27-42	СВ	36 18.9	3.681	
42-43	ЮВ	52 35.2	103.538	
43-44	ЮЗ	36 40.0	139.511	
44-45	СЗ	90 0.0	7.325	
45-46	СЗ	38 48.1	6.216	
46-41	СВ	45 33.6	14.304	
41-40	СВ	36 42.2	125.870	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 1660.1 КВ.М.

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ Р3

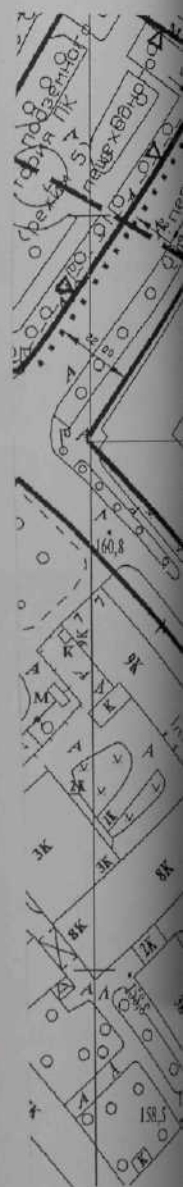
N ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
41-46	ЮЗ	45 33.6	14.304	
46-47	СЗ	38 48.3	33.052	
47-15	СЗ	48 59.4	3.801	
15-11	СВ	45 19.4	11.298	
11-41	ЮВ	44 32.2	36.728	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 458.7 КВ.М.

Деп

ЗАО НПО

ПО



Ведущий специалист

А. А. САМОХИН

25.07.2005г.

Департамент земельных ресурсов города Москвы

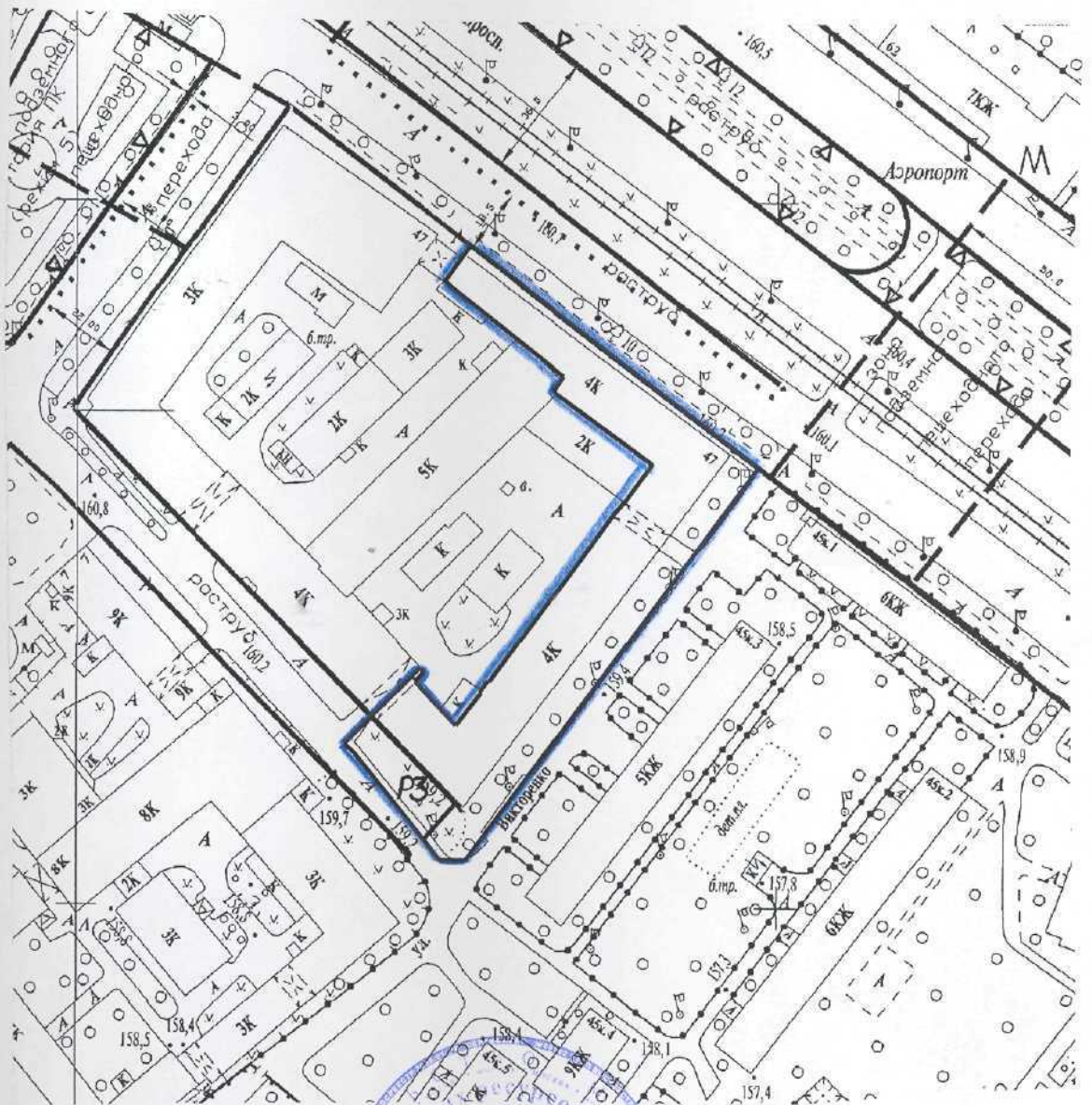
Приложение № *2а*
к договору от 31.08.2005
№ М-09- 029307

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

ЗАО НПО «ФОМОС», ЗАО «Хорус Кэпитал», ООО «РУМБ-Т»

по адресу: Ленинградский проспект, вл. 47, стр. 2

Кадастровый № 77-09- 05004-089



Масштаб 1:2000

Начальник ТОРЗ



А.Я.Синицын

ТОРЗ САО

Пронумеровано, сброшювано
и скреплено печаттю 1д лист
«28» июля 2005
Исполнитель *Д-*





ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
ГОРОДА МОСКВЫ

ДОГОВОР

О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ УЧАСТКА

в пользование на условиях аренды
(договор аренды земли)

№ М-09-029305

«31» августа 2005 г.

ДОГОВОР ДОЛГОСРОЧНОЙ АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	М	-	09	-	029	305
(Номер договора)						
31	08	2005				
(Число)			(Месяц)		(Год)	
77-09-05004-048						
(Кадастровый №)						
09-01-14076						
(Условный №)						
(Предыдущий Кадастровый №)						

Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве	
Регистрационный округ № 77/14	
Произведена государственная регистрация	
« 05 ОКТ 2005 года	
№ регистрации	77-77-14/001/2005-117
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 города Москвы Синицына Андрея Яковлевича, действующего на основании Положения и доверенности от «20» января 2005 года № 33-И-3/5-(74), от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и **Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Бланина Алексея Александровича, действующего на основании Устава, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением префекта Северного административного округа г. Москвы от 30 марта 2005 года N 2859 «Об установлении Закрытому акционерному обществу «Хорус Кэпитал» права пользования земельным участком во вл.47, стр.3 по Ленинградскому проспекту» (рег. N РД4-2139/5 от 01.04.2005), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

1.1. Предметом Договора является земельный участок, именуемый в дальнейшем "Участок", площадью **4120 (четыре тысячи сто двадцать) кв. м**, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.47, стр.3, предоставленный в пользование на условиях аренды для эксплуатации административного здания.

1.2. Установленное п.1.1. целевое назначение Участка может быть изменено или дополнено на основании распорядительного акта полномочного органа власти г. Москвы.

1.3. Границы Участка вынесены на местности и идентифицированы на прилагаемом к Договору плане Участка (Приложение № 2) поворотными точками. План Участка является составной и неотъемлемой частью настоящего Договора.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен **сроком до 12 февраля 2022 года.**

Течение срока аренды начинается на следующий день после даты учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы.

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 Арендатором возникают с даты вступления в действие настоящего Договора, если другое не вытекает из соглашения Сторон в части исполнения обязательств по Договору, и прекращаются их исполнением, если иное не предусмотрено соглашением Сторон.

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

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Расчетным периодом по настоящему Договору является квартал.

3.2. Арендная плата начисляется со дня, следующего за днем учетной регистрации настоящего Договора в Департаменте земельных ресурсов города Москвы, и вносится Арендатором поквартально равными долями, рассчитанными относительно размера ежегодной арендной платы, не позднее 5 числа первого месяца квартала. Первый арендный платеж при заключении настоящего Договора производится на ближайшую дату платежа, следующую за датой такой регистрации.

В случае принятия нормативного правового акта г. Москвы, устанавливающего иной, чем в Договоре, срок внесения арендной платы, он принимается к исполнению Сторонами с даты вступления в силу упомянутого акта без внесения изменений в 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 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 и льгот наступает с момента передачи указанного имущества в пользование.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

4.1. Арендатору запрещается передавать третьим лицам право аренды земельного участка без согласия Арендодателя, полученного в установленном порядке.

В случае выявления нарушения данного условия, Договор расторгается.

4.2. Часть участка (P2) площадью 675 кв. м из земель общего пользования города (в пределах красных линий, ограничивающих территорию улично-дорожной сети):

- предоставляется без права возведения каких-либо капитальных строений и сооружений;

- в соответствии со ст.85 Земельного кодекса РФ и ст.21 Закона города Москвы от 28.06.95г. «Устав города Москвы» не подлежит приватизации и отчуждению.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

Арендатор имеет право:

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

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

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

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

Арендатор обязан:

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

5.8. Ежеквартально и в полном объеме уплачивать причитающуюся Арендодателю арендную плату и по требованию Департамента земельных ресурсов города Москвы пред-

ставлять в Департамент земельных ресурсов города Москвы платежные документы об уплате арендной платы.

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

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

5.11. После подписания данного Договора и/или дополнительных соглашений к нему Арендатор обязан обратиться с заявлением о государственной регистрации, с выполнением всех условий по регистрации, в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Москве 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 Департамент земельных ресурсов города Москвы об изменении, либо прекращении ранее установленного права на Участок (его часть).

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

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

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 Арендатором условий Договора, в том числе:

- невнесения арендной платы в течение двух кварталов подряд;
- использования Участка не по целевому назначению;
- неосвоения Участка в течение двух лет или неиспользования Участка в течение сроков, установленных Земельным кодексом РФ;
- 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 за взысканием 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 Арендатора, 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 (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 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.

8.2. До истечения срока действия Договора Арендатор обязан принять меры к освобождению Участка (кроме законно созданных зданий, строений и/или сооружений, являющихся недвижимым имуществом) и вернуть Арендодателю Участок в последний день действия Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами или настоящим Договором.

Возврат Участка может производиться по акту сдачи-приемки по требованию Арендодателя. В случае, если Арендатор продолжает использовать Участок после истечения срока Договора при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы. В этом случае каждая из Сторон вправе в любое время отказаться от Договора, предупредив об этом другую Сторону за один месяц.

В случае, если Арендодатель возражает против использования Арендатором Участка после истечения срока Договора, то его действие прекращается в последний день срока Договора.

9. РАССМОТРЕНИЕ И УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

Все споры между Сторонами, возникающие из данного договора или в связи с ним, рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

10. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, г. Москвы и настоящим Договором.

10.2. Языком делопроизводства по Договору является русский язык.

10.3. Уведомления, предложения и иные сообщения могут быть направлены заказным письмом, а также телексом или телефаксом и иными способами, предусмотренными законодательством или Договором.

Приложения к договору:

- а) Приложение № 1 - Расчет арендной платы (на 2-х листах).
- б) Приложение № 2 - План границ земельного участка.
- в) Приложение № 2-а - План земельного участка.

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
Телефоны: 156-08-00-ТОРЗ САО
ОКПО 16412348, ОКОНХ 97410

Арендатор:
Закрытое акционерное общество
«Хорус Кэпитал»
Юридический и почтовый адрес:
109004, Москва, ул.Малая Коммунистиче-
ская, дом 21, стр.2
ИНН 7709539878
р/с№ 40702810900001402531
в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» г.Москва
БИК 044525700
к/с 30101810200000000700
Телефон: 788-55-75
ОКПО 72758441

12. ПОДПИСИ СТОРОН

12.1. Договор подписан Сторонами в 4 (четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

12.2. От Арендодателя:
Начальник Территориального объедине-
ния регулирования землеполь-
зования Департамента земельных ре-
сурсов города **Москвы** в Северном
административном округе

От Арендатора:
Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
«Хорус Кэпитал»

М.П.



А.Я. Сидицын



А.А.Бланин

200__ года

Приложение N 1 к договору аренды
N М-09-029305
от "31" августа 2005 года

(лист 1)

АРЕНДНАЯ ПЛАТА ФЛС № _____

Наименование арендатора: Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал»
Адрес участка: г. Москва, Ленинградский проспект, вл.47, стр.3
Землеустроительное дело № 09/01-14076
Кадастровый номер участка 77-09- 05004 - 048

1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ПРИ РАСЧЕТЕ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

1.1.	Площадь участка всего	га	0.4120
1.2.	Территориально-экономическая зона г. Москвы		10
1.3.	Базовая ставка ежегодной арендной платы за землю по категориям арендаторов и видам целевого использования земель	руб/га	180000.00
1.4.	Коэффициент дифференциации по территории города		0.82
1.5.	Коэффициент индексации ставок арендной платы		4.32

2. РАЗМЕР ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

2.1.	Без учета льгот (в случае наличия льгот оплате не подлежит):		
	- без учета коэффициента индексации ставок арендной платы (оплате не подлежит)	руб.	60811.20
	- с учетом коэффициента индексации ставок арендной платы	руб.	262704.38
2.2.	С учетом льгот	руб.	-----

Арендная плата вносится:

Получатель платежа: ИНН 7705031674, КПП 770501001 Управление федерального казначейства 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 45277598000

Назначение платежа*: Арендная плата за землю за _____ квартал _____ года.

ФЛС № _____ НДС не облагается.

Указание кода бюджетной классификации (КБК), кода ОКАТО и номера ФЛС является строго обязательным!

* реквизиты ФЛС 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-РМ "Об изменении ставок арендной платы за землю с 1 января 1999года";

- распоряжения Мэра Москвы от 25.09.98г. N980-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:

12.2. От Арендодателя:

Начальник Территориального объединения регулирования землепользования Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе

М.П.



А.Я. Сеницын

200 года

От Арендатора:

**Генеральный директор
Закрытого акционерного общества
«Хорус Кэпитал»**



А.А.Бланин

200 года

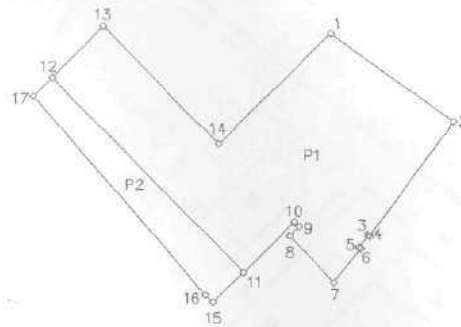
Приложение 5 2
к договору
№ 09-029305

Кадастровый № 77-09-05004-078

ДЕПАРТАМЕНТ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ГОРОДА МОСКВЫ
ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Закрытое акционерное общество "Харус Капитал",
ПО АДРЕСУ: Ленинградский проспект, вл. 47, стр. 3

Масштаб 1:2000



МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P1

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
1-2	ЮВ	54 40.2	40.213	
2-3	ЮЗ	36 21.8	37.869	
3-4	СЗ	53 39.2	0.592	
4-5	ЮЗ	36 18.9	3.948	
5-6	ЮВ	53 43.3	0.504	
6-7	ЮЗ	37 35.8	11.661	
7-8	СЗ	43 9.5	17.097	
8-9	СВ	45 26.4	3.596	
9-10	СЗ	45 2.7	1.773	
10-11	ЮЗ	45 26.6	19.291	
11-12	СЗ	44 32.2	72.566	
12-13	СВ	44 35.7	19.104	
13-14	ЮВ	44 46.8	43.944	
14-1	СВ	45 32.9	41.791	

МЕРЫ ДЛИН ЛИНИЙ И РУМБЫ P2

№ ТОЧЕК	РУМБЫ		ГОРИЗОНТАЛЬ- НОЕ ПРОЛОЖЕ- НИЕ (М)	РАДИУС КРИВОЙ (М)
	ГРАД	МИН		
11-15	ЮЗ	45 19.4	11.298	
15-16	СЗ	48 58.3	2.869	
16-17	СЗ	40 44.8	69.866	
17-12	СВ	45 17.6	6.901	
12-11	ЮВ	44 32.2	72.566	

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 674.6 КВ.М.

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ : 4119,8 КВ.М.

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА : 445.2 КВ.М.

Начальник ТОРЗ



[Handwritten signature]

/ А. Я. СЕНИЦЫН /

Закрото
По адрес
Кадастр



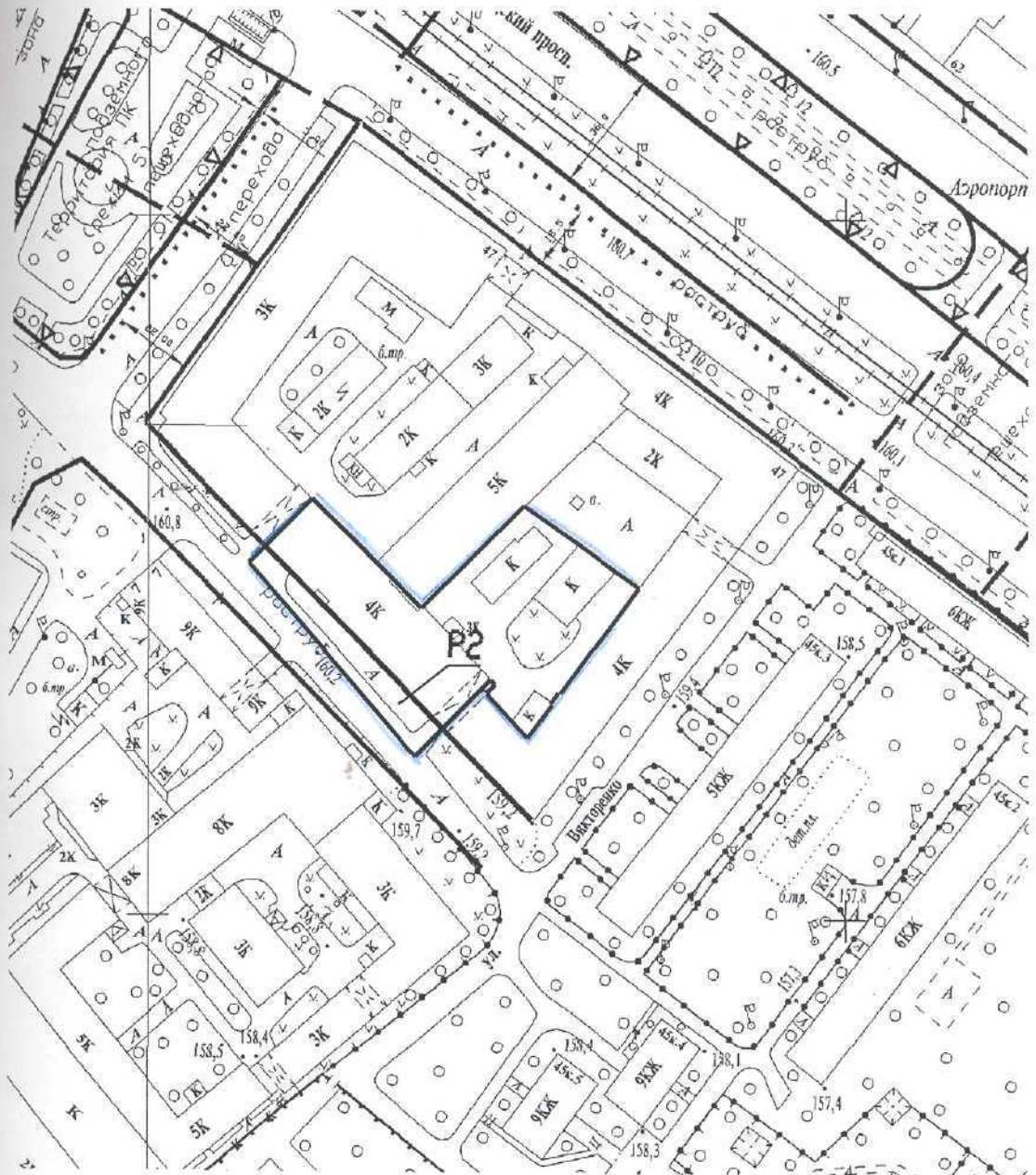
Ведущий специалист _____

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "А. А. Самохин".

А. А. САМОХИН

25.07.2005г.

План земельного участка
Закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал»
По адресу: Ленинградский проспект вл.47, стр.3
Кадастровый № 77-09-05004-078



Масштаб 1:2000



Начальник ТЕРЗ

А.Я.Синицын

ТОРЗ САО

Пронумеровано, сброшюровано
и скреплено печатью 11 листов

28 * Москва 2005 г.

Исполнитель: *С. П. Дуп*



Учетный номер настоящего
Дополнительного соглашения
№ М-09-029305-1
от «01» марта 2010 года



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 к Договору
аренды земельного участка от 31 августа 2005 года № М-09-029305**

г.Москва

Департамент земельных ресурсов города Москвы, именуемый в дальнейшем «Арендодатель», в лице начальника Территориального управления Департамента земельных ресурсов города Москвы в Северном административном округе г.Москвы Савченко Ларисы Васильевны, действующего на основании Положения и доверенности от 29 декабря 2009 года № 33-И-3098/9, от имени Правительства Москвы, с одной Стороны, и закрытое акционерное общество «Хорус Кэпитал», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «Хорус Менеджмент» Родина Дмитрия Александровича, действующего на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа закрытого акционерного общества «Хорус Кэпитал» Управляющей организации от 18.05.2009, с другой Стороны, в соответствии с распоряжением Департамента земельных ресурсов города Москвы от 11.02.2010 № 183-09 ДЗР «О внесении изменений в договор аренды земельного участка от 31 августа 2005 г. № М-09-029305 (Северный административный округ города Москвы) в части продления срока договора», согласились внести следующие изменения и дополнения в Договор.

1. В пункте 2.1. Договора вместо слов «сроком до 12 февраля 2022 года» читать «сроком до 31 августа 2054 года».

2. Настоящее дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3. Настоящее соглашение составлено в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, в том числе: 1 (один) экземпляр - для Арендатора, 1 (один) экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, 2 (два) экземпляра - для Департамента земельных ресурсов города Москвы.

Юридические, почтовые адреса и банковские реквизиты Сторон:

Арендодатель:


**Департамент земельных ресурсов
города Москвы**Юридический и почтовый адрес: 115054, г.
Москва, ул. Бахрушина, дом 20


Банковские реквизиты:

ИНН 7705031674
л/с 0307111000450284
р/с № 40201810200000000001
в Отделении 1 Московского ГТУ
Банка России г.Москва 705
БИК 044583001
Телефон: 8(499)156-08-00-ТУ САО
ОКПО 16412348**Подписи сторон:**

От Арендодателя:

**Начальник Территориального управле-
ния Департамента земельных ресурсов
города Москвы в Северном административном округе г.Москвы**


 _____ Л.В.Савченко
 М.П. _____
 « _____ » 20 _____ года



Арендатор:

**закрытое акционерное общество «Хорус
Кэпитал»**Юридический адрес: 125009, г.Москва, Брю-
сов пер., д.2/14, стр.6
Почтовый адрес: 109004, г.Москва,
ул.Станиславского, д.21, стр.2

Банковские реквизиты:

ИНН 7709539878
р/с 40702810900001402531
в ЗАО «Райффайзенбанк» г.Москва
БИК 044525700
к/с 30101810200000000700
Телефон: 788-55-75
ОКПО 72758441

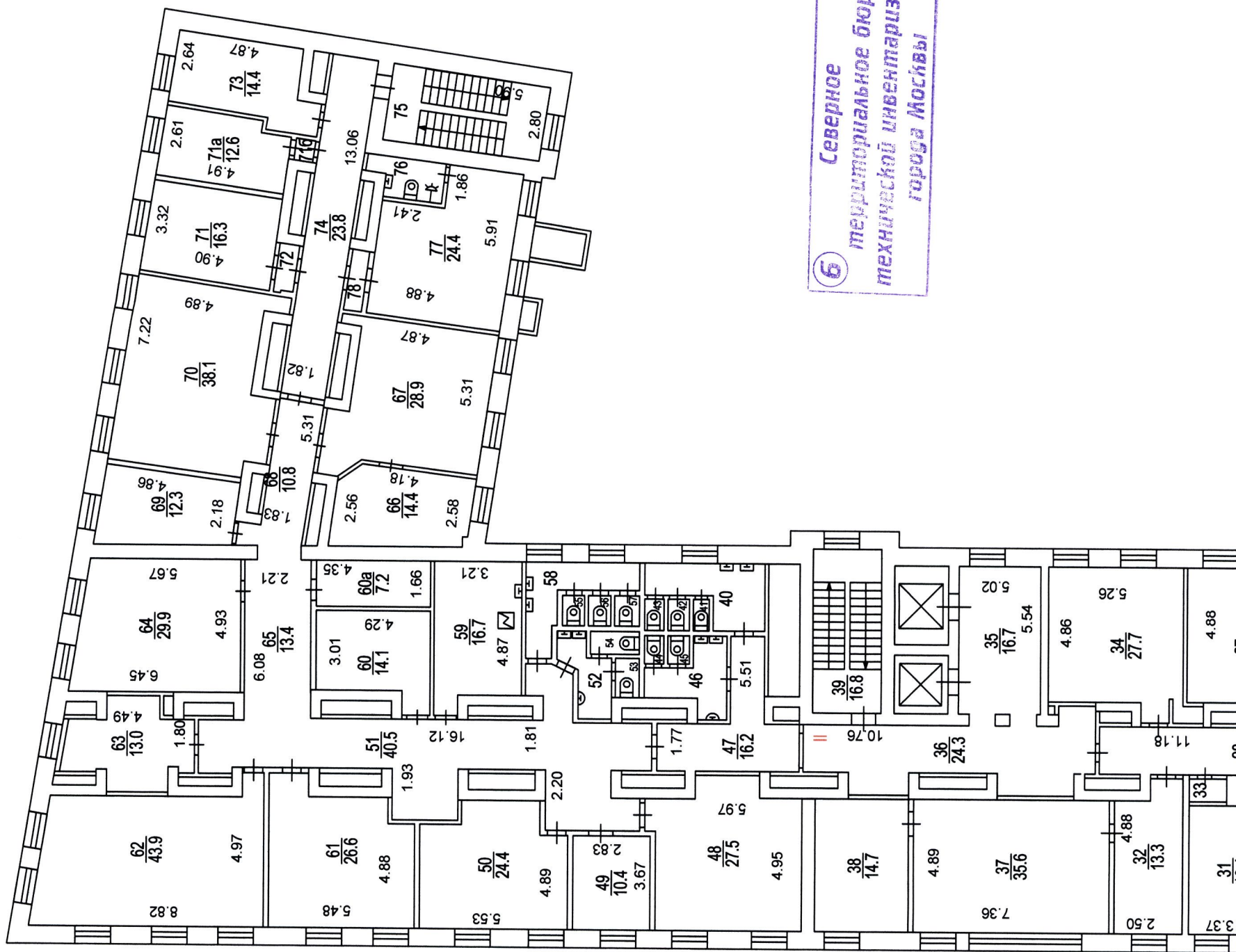
От Арендатора:

**Генеральный директор Управляющей
организации ООО «Хорус Менеджмент»**

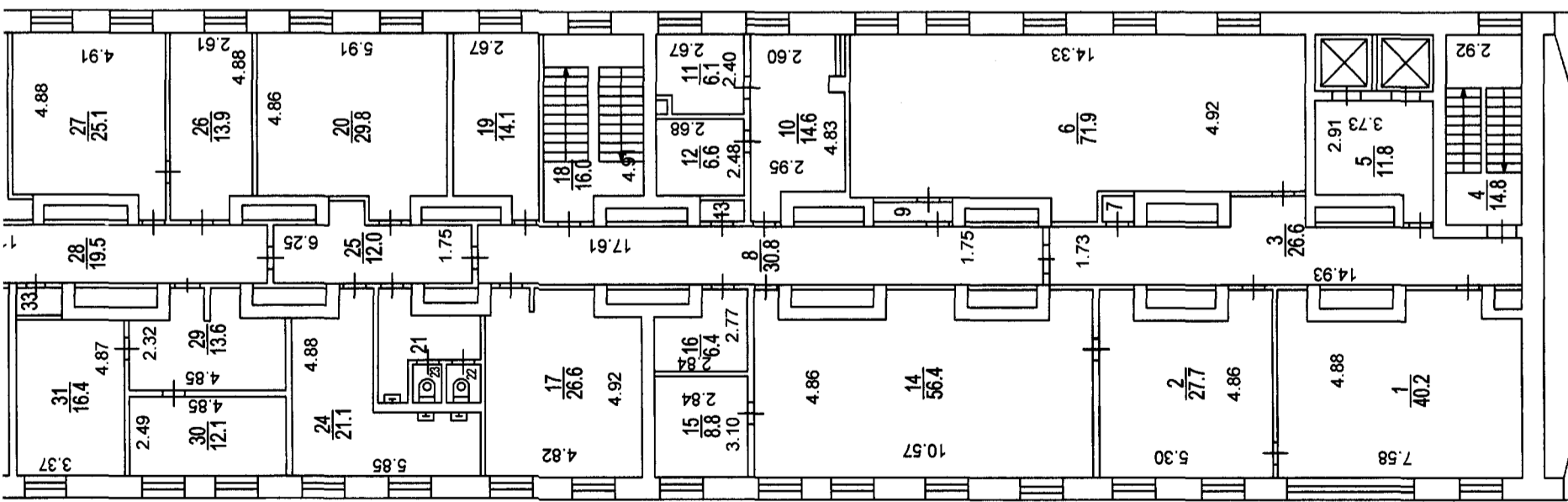

 _____ Д.А.Родин
 М.П. _____
 « _____ » 20 _____ года



1 этаж
Ленинградский проспект, д.47, стр.2

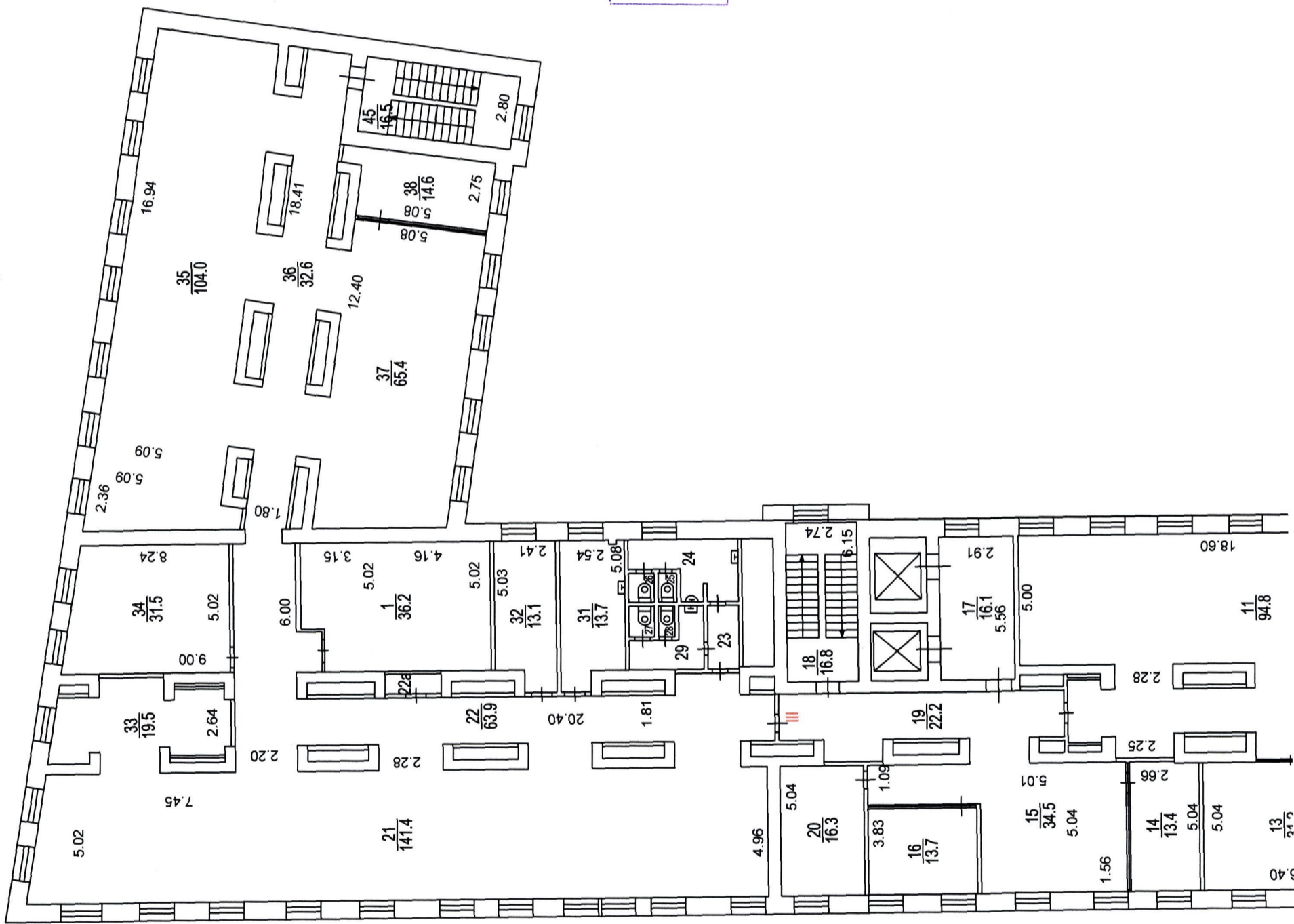


Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

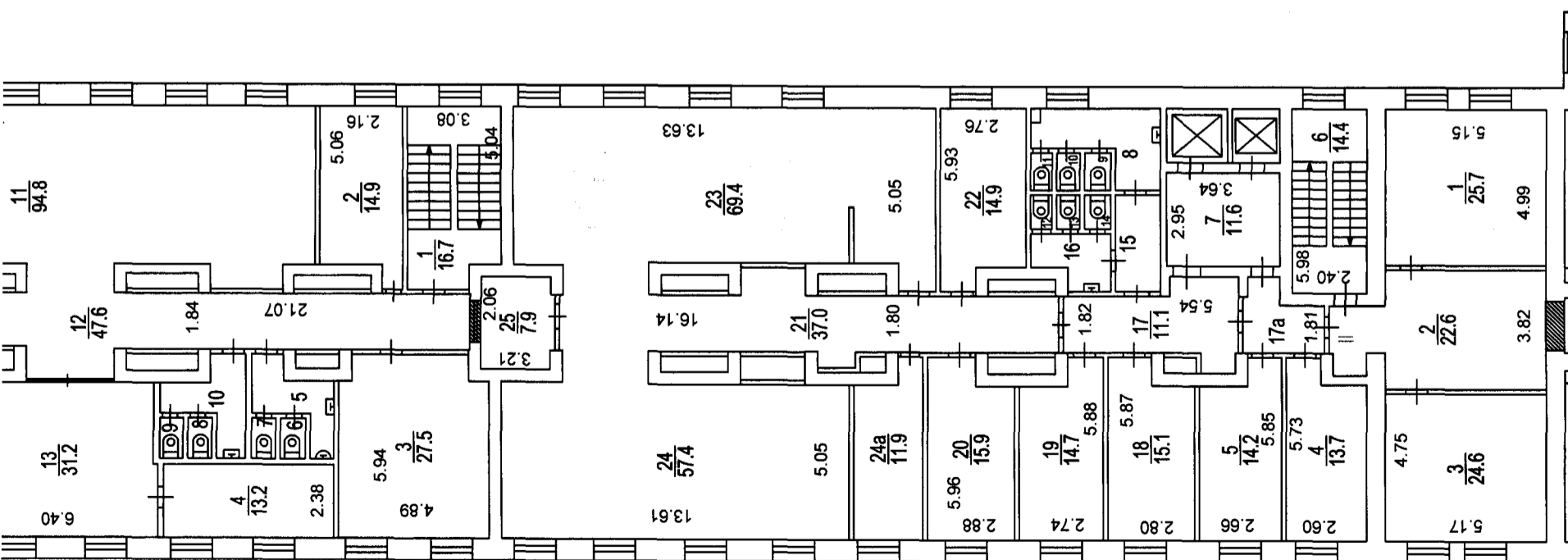


Масштаб 1 : 200

2 этаж
 Ленинградский проспект, д.47, стр.2

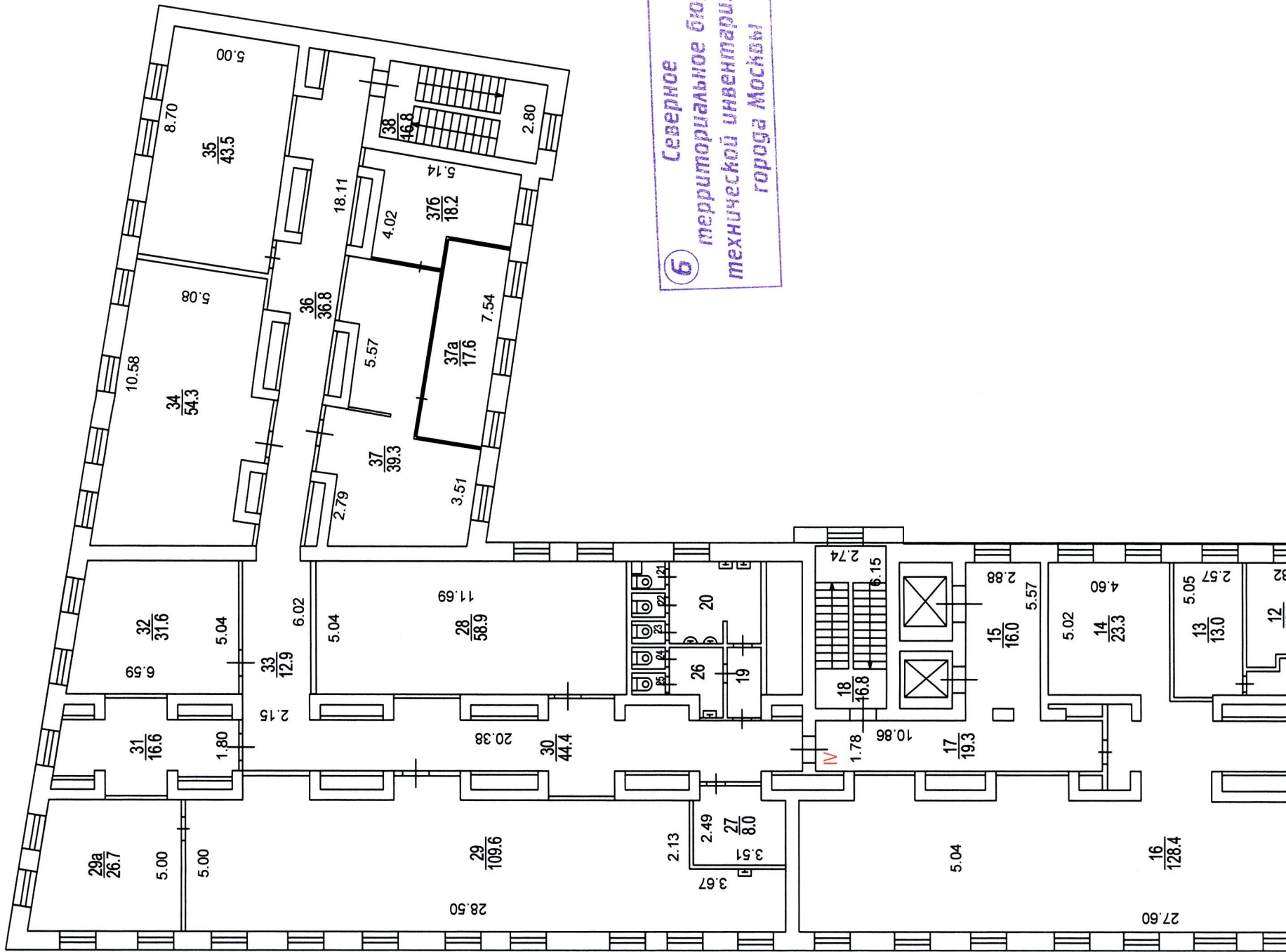


Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

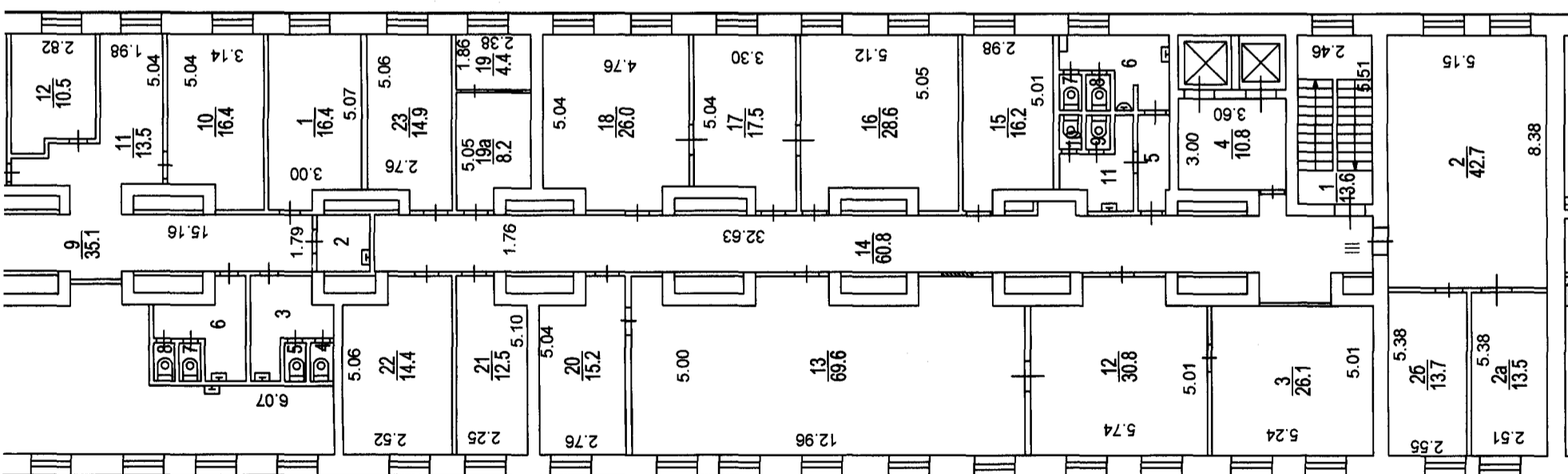


06 +

3 этаж +
 Ленинградский проспект, д.47, стр.2

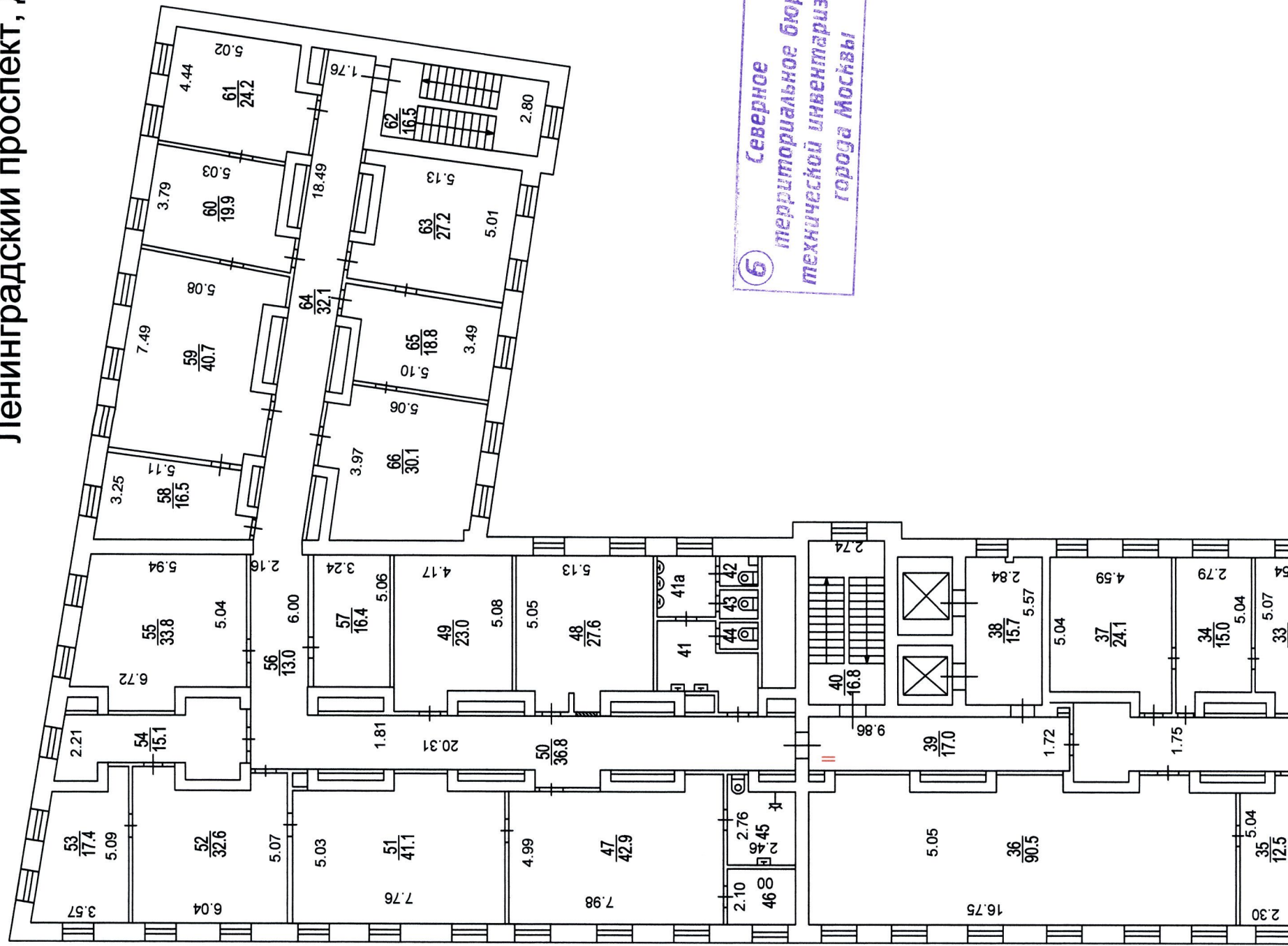


Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

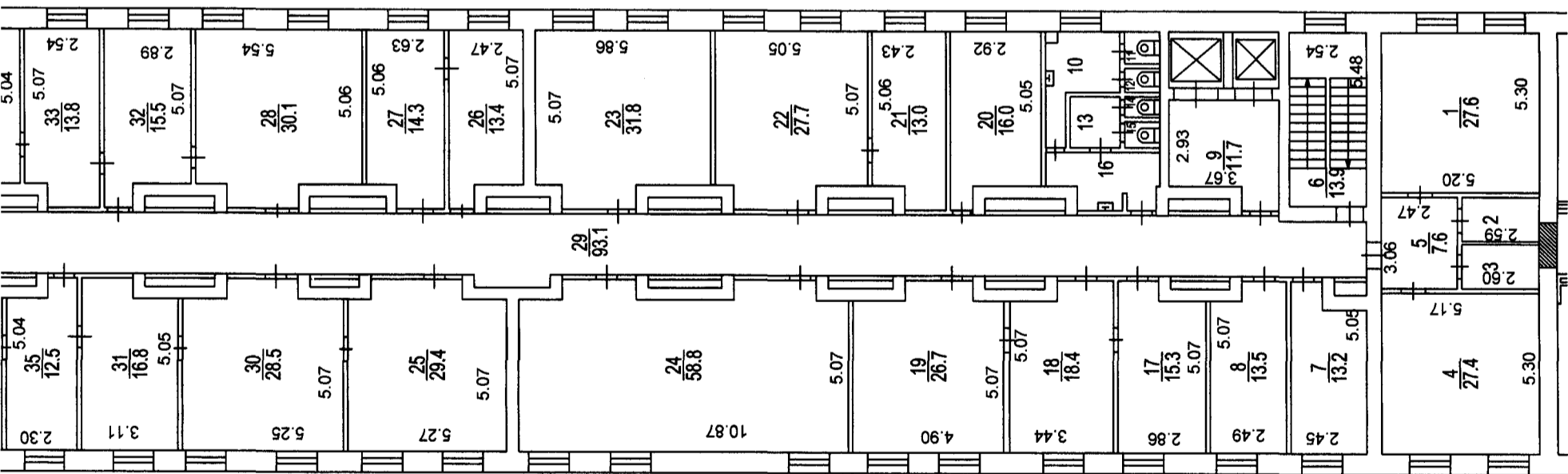


Масштаб 1:200

4 этаж
 Ленинградский проспект, д.47, стр.2



Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



Масштаб 1 : 200

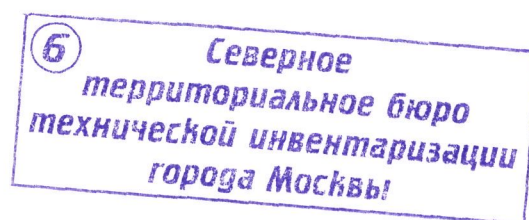
ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

К поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 2

Ленинградский проспект

Северного административного округа г. Москвы



Копия экспликации на 15 листах

Северное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Ленинградский просп., 47, стр.2

стр. 1

Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		в т.ч.				
				основ.	вспом.	луж.	балк.	проч.		
п	1	лестница	14,8			14,8			учрежд.	320
	2	склад	20,0	20,0					учрежд.	320
	3	склад	38,8	38,8					учрежд.	320
	4	склад	14,6	14,6					учрежд.	320
	5	кабинет	23,0	23,0					учрежд.	320
	6	кабинет	31,1	31,1					учрежд.	320
	7	кабинет	24,7	24,7					учрежд.	320
	8	кабинет	27,2	27,2					учрежд.	320
	9	кабинет	15,0	15,0					учрежд.	320
	10	умывальная	5,8			5,8			учрежд.	320
	11	уборная	5,3			5,3			учрежд.	320
	12	уборная	1,1			1,1			учрежд.	320
	13	уборная	1,0			1,0			учрежд.	320
	14	коридор	3,9			3,9			учрежд.	320
	15	уборная	1,0			1,0			учрежд.	320
	16	уборная	1,0			1,0			учрежд.	320
	17	уборная	0,9			0,9			учрежд.	320
	18	кабинет	12,8	12,8					учрежд.	320
	19	лестница	14,7			14,7			учрежд.	320
	20	кабинет	10,6	10,6					учрежд.	320
	21	кабинет	11,0	11,0					учрежд.	320
	22	кабинет	6,6	6,6					учрежд.	320
	23	кабинет	17,4	17,4					учрежд.	320
	24	кабинет	8,2	8,2					учрежд.	320
	25	кабинет	25,7	25,7					учрежд.	320
	26	кабинет	9,1	9,1					учрежд.	320
	27	кабинет	6,9	6,9					учрежд.	320
	28	кабинет	14,5	14,5					учрежд.	320
	29	кабинет	11,7	11,7					учрежд.	320
	30	кабинет	11,6	11,6					учрежд.	320
	31	коридор	161,0			161,0			учрежд.	320
	32	кабинет	38,0	38,0					учрежд.	320
	33	кабинет	26,3	26,3					учрежд.	320
	34	кабинет	41,3	41,3					учрежд.	320
	35	кабинет	23,7	23,7					учрежд.	320
	36	лестница	16,8			16,8			учрежд.	320
	37	склад	20,8	20,8					учрежд.	320
	38	склад	20,4	20,4					учрежд.	320
	39	пом. подсобное	58,8			58,8			учрежд.	320
	39а	пом. подсобное	32,1			32,1			учрежд.	320
	40	венткамера	87,8			87,8			учрежд.	320

6 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы



02 92 09 0129780

Помещение N II

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	41	коридор	51,0			51,0		учрежд.	320
	42	пом.подсобное	18,4			18,4		учрежд.	320
	43	бойлерная	33,8			33,8		учрежд.	320
	44	коридор	7,4			7,4		учрежд.	320
	45	пом.подсобное	34,8			34,8		учрежд.	320
	46	прочее	23,7	23,7				учрежд.	320
	47	прочее	41,3	41,3				учрежд.	320
	48	лестница	16,5			16,5		учрежд.	388
	49	коридор	4,6			4,6		учрежд.	388
	50	коридор	7,1			7,1		учрежд.	388
	51	компьютерная	6,4	6,4				учрежд.	388
	52	пом.подсобное	6,2			6,2		учрежд.	388
	53	коридор	46,6			46,6		учрежд.	388
	54	коридор	11,5			11,5		учрежд.	388
	55	пом.подсобное	8,2			8,2		учрежд.	388
	56	пом.техническое	6,1			6,1		учрежд.	180
Итого по помещению			1240,6	582,4	658,2				
---Нежилые помещения всего			1240,6	582,4	658,2				
в т.ч. Учрежденческие			1240,6	582,4	658,2				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N II Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ц	1	тамбур	6,2			6,2			318
	2	холл	80,2			80,2			
	3	коридор	11,2			11,2			
	4	лестница	14,8			14,8			
	5	холл	14,6			14,6			
	6	лифт	1,9			1,9			
	7	лифт	1,9			1,9			
	8	кабинет	13,6	13,6					
	9	коридор	2,3			2,3			
	10	уборная	2,0			2,0			
	11	уборная	2,0			2,0			
	12	кабинет	3,6	3,6					
	13	коридор	9,8			9,8			
	14	кабинет	5,4	5,4					
	15	уборная	1,6			1,6			
	16	уборная	1,6			1,6			
	17	комн. для отдыха	35,9			35,9			
	18	душевая	1,9			1,9			
	19	уборная	2,0			2,0			
	20	уборная	1,6			1,6			
	21	умывальная	1,6			1,6			
	22	коридор	3,1			3,1			
	23	коридор	6,3			6,3			
	24	кабинет	26,1	26,1					
	25	кабинет	27,6	27,6					
	26	кабинет	5,4	5,4					
	27	пом. подсобное	12,4			12,4			
	28	пом. подсобное	17,6			17,6			
Итого по помещению			314,2	81,7	232,5				
---Нежилые помещения всего			314,2	81,7	232,5				
в т.ч. Учрежденные			314,2	81,7	232,5				

6 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N IIa Тип: Учрежденческие

ф.25

Последнее обследование 13.07.2009

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

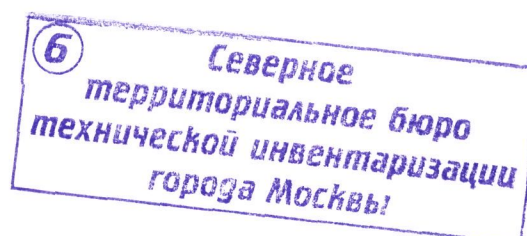
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
ц	1	тамбур	6,2			6,2	учрежд.	318	
	2	холл	70,9			70,9	учрежд.		
	3	кабинет	73,9	73,9			учрежд.		
	4	кабинет	29,2	29,2			учрежд.		
	5	кабинет	29,0	29,0			учрежд.		
	6	лестница	16,8			16,8	учрежд.		
	7	коридор	36,4			36,4	учрежд.		
	8	умывальная	5,5			5,5	учрежд.		
	9	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	10	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	11	умывальная	5,1			5,1	учрежд.		
	12	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	13	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	14	кабинет	13,9	13,9			учрежд.		
	15	кабинет	36,4	36,4			учрежд.		
	16	кабинет	20,8	20,8			учрежд.		
	17	коридор	32,2			32,2	учрежд.		
	18	кабинет	15,5	15,5			учрежд.		
	19	холл	14,8			14,8	учрежд.		
	20	лифт	1,8			1,8	учрежд.		
	21	лифт	2,2			2,2	учрежд.		
	22	лестница	16,8			16,8	учрежд.		
	23	коридор	30,8			30,8	учрежд.		
	24	электрощитовая	4,0			4,0	учрежд.		
	25	коридор	10,3			10,3	учрежд.		
	26	кабинет	25,0	25,0			учрежд.		
	27	умывальная	7,3			7,3	учрежд.		
	28	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	29	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	30	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	31	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	32	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	33	умывальная	6,2			6,2	учрежд.		
	34	кабинет	15,1	15,1			учрежд.		
	35	кабинет	32,0	32,0			учрежд.		
	36	коридор	45,1			45,1	учрежд.		
	37	кабинет	62,5	62,5			учрежд.		
	38	кабинет	13,6	13,6			учрежд.		
	39	компьютерная	15,1	15,1			учрежд.		
	40	кабинет	13,3	13,3			учрежд.		
	41	кабинет	15,5	15,5			учрежд.		
	42	кабинет	32,7	32,7			учрежд.		
	43	комн. для отдыха	11,5			11,5	учрежд.		
	44	уборная	4,1			4,1	учрежд.		
	45	кабинет	31,5	31,5			учрежд.		
	46	кабинет	26,0	26,0			учрежд.		
	47	кабинет	16,1	16,1			учрежд.		
	48	кабинет	42,1	42,1			учрежд.		
	49	коридор	33,5			33,5	учрежд.		
	50	кабинет	17,9	17,9			учрежд.		
	51	лестница	16,5			16,5	учрежд.		

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N IIa

(продолжение)

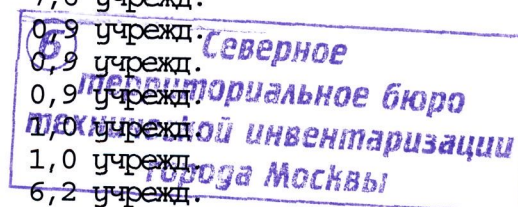
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	52	кабинет	14,3	14,3				учрежд.	
	53	кабинет	25,1	25,1				учрежд.	
	54	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
	55	кабинет	16,6	16,6				учрежд.	
Итого по помещению			1037,0	649,7	387,3				
---Нежилые помещения всего			1037,0	649,7	387,3				
в т.ч. Учрежденческие			1037,0	649,7	387,3				



Помещение N II Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кабинет	40,2	40,2			учрежд.	345	
	2	кабинет	27,7	27,7			учрежд.		
	3	коридор	26,6		26,6		учрежд.		
	4	лестница	14,8		14,8		учрежд.		
	5	холл	11,8		11,8		учрежд.		
	6	электрощитовая	71,9		71,9		учрежд.		
	7	шкаф встроенный	0,7		0,7		учрежд.		
	8	коридор	30,8		30,8		учрежд.		
	9	шкаф встроенный	2,0		2,0		учрежд.		
	10	кабинет	14,6	14,6			учрежд.		
	11	кабинет	6,1	6,1			учрежд.		
	12	кабинет	6,6	6,6			учрежд.		
	13	шкаф встроенный	0,9		0,9		учрежд.		
	14	кабинет	56,4	56,4			учрежд.		
	15	кабинет	8,8	8,8			учрежд.		
	16	кабинет	6,4	6,4			учрежд.		
	17	кабинет	26,6	26,6			учрежд.		
	18	лестница	16,0		16,0		учрежд.		
	19	кабинет	14,1	14,1			учрежд.		
	20	кабинет	29,8	29,8			учрежд.		
	21	умывальная	5,5		5,5		учрежд.		
	22	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	23	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	24	кабинет	21,1	21,1			учрежд.		
	25	коридор	12,0		12,0		учрежд.		
	26	кабинет	13,9	13,9			учрежд.		
	27	кабинет	25,1	25,1			учрежд.		
	28	коридор	19,5		19,5		учрежд.		
	29	коридор	13,6		13,6		учрежд.		
	30	кабинет	12,1	12,1			учрежд.		
	31	кабинет	16,4	16,4			учрежд.		
	32	кабинет	13,3	13,3			учрежд.		
	33	шкаф встроенный	1,4		1,4		учрежд.		
	34	кабинет	27,7	27,7			учрежд.		
	35	холл	16,7		16,7		учрежд.		
	36	коридор	24,3		24,3		учрежд.		
	37	кабинет	35,6	35,6			учрежд.		
	38	кабинет	14,7	14,7			учрежд.		
	39	лестница	16,8		16,8		учрежд.		
	40	умывальная	7,6		7,6		учрежд.		
	41	уборная	0,9		0,9		учрежд.		
	42	уборная	0,9		0,9		учрежд.		
	43	уборная	0,9		0,9		учрежд.		
	44	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	45	уборная	1,0		1,0		учрежд.		
	46	умывальная	6,2		6,2		учрежд.		
	47	коридор	16,2		16,2		учрежд.		
	48	кабинет	27,5	27,5			учрежд.		
	49	кабинет	10,4	10,4			учрежд.		
	50	кабинет	24,4	24,4			учрежд.		



Помещение N II

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лужж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
	51	коридор	40,5			40,5			учрежд.
	52	умывальная	4,4			4,4			учрежд.
	53	уборная	1,2			1,2			учрежд.
	54	уборная	1,4			1,4			учрежд.
	55	уборная	1,0			1,0			учрежд.
	56	уборная	1,0			1,0			учрежд.
	57	уборная	1,0			1,0			учрежд.
	58	умывальная	8,5			8,5			учрежд.
	59	кухня	16,7			16,7			учрежд.
	60	кабинет	14,1	14,1					учрежд.
	60а	склад	7,2	7,2					учрежд.
	61	кабинет	26,6	26,6					учрежд.
	62	кабинет	43,9	43,9					учрежд.
	63	пом.подсобное	13,0			13,0			учрежд.
	64	кабинет	29,9	29,9					учрежд.
	65	коридор	13,4			13,4			учрежд.
	66	кабинет	14,4	14,4					учрежд.
	67	кабинет	28,9	28,9					учрежд.
	68	коридор	10,8			10,8			учрежд.
	69	кабинет	12,3	12,3					учрежд.
	70	кабинет	38,1	38,1					учрежд.
	71	кабинет	16,3	16,3					учрежд.
	71а	кабинет	12,6	12,6					учрежд.
	71б	тамбур	1,0			1,0			учрежд.
	72	тамбур	1,5			1,5			учрежд.
	73	кабинет	14,4	14,4					учрежд.
	74	коридор	23,8			23,8			учрежд.
	75	лестница	16,5			16,5			учрежд.
	76	уборная	4,7			4,7			учрежд.
	77	кабинет	24,4	24,4					учрежд.
	78	тамбур	1,4			1,4			учрежд.
Итого по помещению			1246,4	762,6	483,8				
---Нежилые помещения всего			1246,4	762,6	483,8				
в т.ч. Учрежденческие			1246,4	762,6	483,8				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N II Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	кабинет	25,7	25,7				учрежд.	345
	2	кабинет	22,6	22,6				учрежд.	
	3	кабинет	24,6	24,6				учрежд.	
	4	кабинет	13,7	13,7				учрежд.	
	5	кабинет	14,2	14,2				учрежд.	
	6	лестница	14,4		14,4			учрежд.	
	7	холл	11,6		11,6			учрежд.	
	8	умывальная	5,8		5,8			учрежд.	
	9	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	10	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	11	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	12	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	13	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	14	уборная	1,0		1,0			учрежд.	
	15	коридор	3,7		3,7			учрежд.	
	16	умывальная	4,0		4,0			учрежд.	
	17	коридор	11,1		11,1			учрежд.	
	17a	коридор	5,6		5,6			учрежд.	
	18	кабинет	15,1	15,1				учрежд.	
	19	кабинет	14,7	14,7				учрежд.	
	20	кабинет	15,9	15,9				учрежд.	
	21	коридор	37,0		37,0			учрежд.	
	22	кабинет	14,9	14,9				учрежд.	
	23	кабинет	69,4	69,4				учрежд.	
	24	кабинет	57,4	57,4				учрежд.	
	24a	кабинет	11,9	11,9				учрежд.	
	25	кабинет	7,9	7,9				учрежд.	
Итого по помещению			407,2	308,0	99,2				
---Нежилые помещения всего			407,2	308,0	99,2				
в т.ч. Учрежденные			407,2	308,0	99,2				

6 Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
2	1	лестница	16,7			16,7			345
	2	кабинет	14,9	14,9					
	3	кабинет	27,5	27,5					
	4	кабинет	13,2	13,2					
	5	уборная	5,9			5,9			
	6	уборная	1,1			1,1			
	7	уборная	1,1			1,1			
	8	уборная	1,1			1,1			
	9	уборная	1,1			1,1			
	10	умывальная	5,1			5,1			
	11	кабинет	94,8	94,8					
	12	коридор	47,7			47,7			
	13	кабинет	31,2	31,2					
	14	кабинет	13,4	13,4					
	15	кабинет	34,5	34,5					
	16	кабинет	13,7	13,7					
	17	холл	16,1			16,1			
	18	лестница	16,8			16,8			
	19	коридор	22,2			22,2			
	20	кабинет	16,3	16,3					
	21	кабинет	141,4	141,4					
	22	коридор	63,9			63,9			
	22а	шкаф встроенный	1,6			1,6			
	23	коридор	2,3			2,3			
	24	уборная	6,7			6,7			
	25	уборная	1,0			1,0			
	26	уборная	1,0			1,0			
	27	уборная	1,0			1,0			
	28	уборная	0,9			0,9			
	29	умывальная	4,1			4,1			
	30	кухня	13,7			13,7			
	31	кабинет	13,1	13,1					
	32	кабинет	35,3	35,3					
	33	пом. подсобное	19,5			19,5			
	34	кабинет	31,5	31,5					
	35	кабинет	104,0	104,0					
	36	коридор	32,6			32,6			
	37	кабинет	65,4	65,4					
	38	кабинет	14,6	14,6					
	39	лестница	16,5			16,5			
Итого по помещению			964,5	664,8	299,7				
---Нежилые помещения всего			964,5	664,8	299,7				
в т.ч. Учрежденческие			964,5	664,8	299,7				

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N III Тип: Учрежденческие

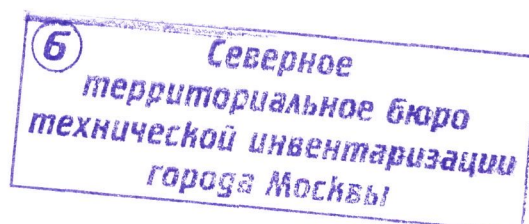
ф.25

Последнее обследование 13.07.2009

Распоряжение префекта

от 20.03.2009 N 1747

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	лестница	13,6			13,6			345
	2	кабинет	42,7	42,7					
	2a	кабинет	13,5	13,5					
	2б	кабинет	13,7	13,7					
	3	кабинет	26,1	26,1					
	4	коридор	10,8			10,8			
	5	коридор	4,0			4,0			
	6	уборная	6,6			6,6			
	7	уборная	0,9			0,9			
	8	уборная	0,9			0,9			
	9	уборная	0,9			0,9			
	10	уборная	0,9			0,9			
	11	умывальная	5,5			5,5			
	12	кабинет	30,8	30,8					
	13	кабинет	69,6	69,6					
	14	коридор	60,8			60,8			
	15	кабинет	16,2	16,2					
	16	кабинет	28,6	28,6					
	17	кабинет	17,5	17,5					
	18	кабинет	26,0	26,0					
	19	кабинет	4,4	4,4					
	19a	кабинет	8,2	8,2					
	20	кабинет	15,2	15,2					
	21	кабинет	12,5	12,5					
	22	кабинет	14,4	14,4					
	23	кабинет	14,9	14,9					
Итого по помещению			459,2	354,3	104,9				
---Нежилые помещения всего			459,2	354,3	104,9				
в т.ч. Учрежденные			459,2	354,3	104,9				

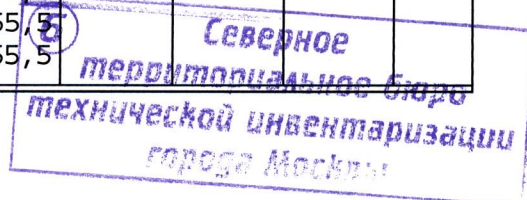


Помещение N IV Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та	
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.			
				основ.	вспом.			балк.	проч.	
3	1	кабинет	16,4	16,4					учрежд.	345
	2	пом.подсобное	2,6			2,6			учрежд.	
	3	умывальная	4,9			4,9			учрежд.	
	4	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	5	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	6	умывальная	5,7			5,7			учрежд.	
	7	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	8	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	9	коридор	35,1			35,1			учрежд.	
	10	кабинет	16,4	16,4					учрежд.	
	11	кабинет	13,5	13,5					учрежд.	
	12	кабинет	10,5	10,5					учрежд.	
	13	кабинет	13,0	13,0					учрежд.	
	14	кабинет	23,3	23,3					учрежд.	
	15	холл	16,0			16,0			учрежд.	
	16	кабинет	128,4	128,4					учрежд.	
	17	коридор	19,3			19,3			учрежд.	
	18	лестница	16,8			16,8			учрежд.	
	19	коридор	2,7			2,7			учрежд.	
	20	уборная	10,1			10,1			учрежд.	
	21	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	22	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	23	уборная	1,0			1,0			учрежд.	
	24	уборная	1,2			1,2			учрежд.	
	25	уборная	1,1			1,1			учрежд.	
	26	умывальная	4,6			4,6			учрежд.	
	27	компьютерная	8,0	8,0					учрежд.	
	28	кабинет	58,9	58,9					учрежд.	
	29	кабинет	109,6	109,6					учрежд.	
	29а	кабинет	26,7	26,7					учрежд.	
	30	коридор	44,4			44,4			учрежд.	
	31	пом.подсобное	16,6			16,6			учрежд.	
	32	кабинет	31,6	31,6					учрежд.	
	33	коридор	12,9			12,9			учрежд.	
	34	кабинет	54,3	54,3					учрежд.	
	35	кабинет	43,5	43,5					учрежд.	
	36	коридор	36,8			36,8			учрежд.	
	37	кабинет	39,3	39,3					учрежд.	
	37а	кабинет	17,6	17,6					учрежд.	
	37б	кабинет	18,2	18,2					учрежд.	
	38	лестница	16,8			16,8			учрежд.	

Итого по помещению	884,7	629,2	255,5					
---Нежилые помещения всего	884,7	629,2	255,5					
в т.ч. Учрежденческие	884,7	629,2	255,5					



Помещение N II Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
4	1	кабинет	27,6	27,6			учрежд.	345	
	2	пом.подсобное	3,8			3,8	учрежд.		
	3	пом.подсобное	3,8			3,8	учрежд.		
	4	кабинет	27,4	27,4			учрежд.		
	5	коридор	7,6			7,6	учрежд.		
	6	лестница	13,9			13,9	учрежд.		
	7	кабинет	13,2	13,2			учрежд.		
	8	кабинет	13,5	13,5			учрежд.		
	9	холл	11,7			11,7	учрежд.		
	10	умывальная	5,5			5,5	учрежд.		
	11	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	12	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	13	коридор	2,8			2,8	учрежд.		
	14	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	15	уборная	0,9			0,9	учрежд.		
	16	умывальная	6,5			6,5	учрежд.		
	17	кабинет	15,3	15,3			учрежд.		
	18	кабинет	18,4	18,4			учрежд.		
	19	кабинет	26,7	26,7			учрежд.		
	20	кабинет	16,0	16,0			учрежд.		
	21	кабинет	13,0	13,0			учрежд.		
	22	кабинет	27,7	27,7			учрежд.		
	23	кабинет	31,8	31,8			учрежд.		
	24	кабинет	58,8	58,8			учрежд.		
	25	кабинет	29,4	29,4			учрежд.		
	26	кабинет	13,4	13,4			учрежд.		
	27	кабинет	14,3	14,3			учрежд.		
	28	кабинет	30,1	30,1			учрежд.		
	29	коридор	93,1			93,1	учрежд.		
	30	кабинет	28,5	28,5			учрежд.		
	31	кабинет	16,8	16,8			учрежд.		
	32	кабинет	15,5	15,5			учрежд.		
	33	кабинет	13,8	13,8			учрежд.		
	34	кабинет	15,0	15,0			учрежд.		
	35	кабинет	12,5	12,5			учрежд.		
	36	кабинет	90,5	90,5			учрежд.		
	37	кабинет	24,1	24,1			учрежд.		
	38	холл	15,7			15,7	учрежд.		
	39	коридор	17,0			17,0	учрежд.		
	40	лестница	16,8			16,8	учрежд.		
	41	умывальная	9,1			9,1	учрежд.		
	41a	уборная	4,7			4,7	учрежд.		
	42	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	43	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	44	уборная	1,2			1,2	учрежд.		
	45	санузел	7,8			7,8	учрежд.		
	46	пом.подсобное	5,3			5,3	учрежд.		
	47	кабинет	42,9	42,9			учрежд.		
	48	кабинет	27,6	27,6			учрежд.		
	49	кабинет	23,0	23,0			учрежд.		

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N II

(продолжение)

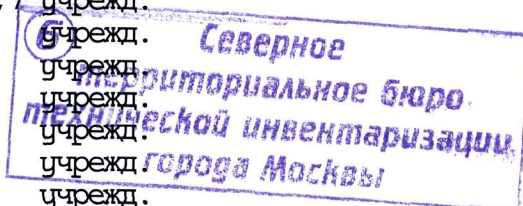
Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
	50	коридор	36,8			36,8			учрежд.
	51	кабинет	41,1	41,1					учрежд.
	52	кабинет	32,6	32,6					учрежд.
	53	кабинет	17,4	17,4					учрежд.
	54	кабинет	15,1	15,1					учрежд.
	55	кабинет	33,8	33,8					учрежд.
	56	коридор	13,0			13,0			учрежд.
	57	компьютерная	16,4	16,4					учрежд.
	58	кабинет	16,5	16,5					учрежд.
	59	кабинет	40,7	40,7					учрежд.
	60	кабинет	19,9	19,9					учрежд.
	61	кабинет	24,2	24,2					учрежд.
	62	лестница	16,5			16,5			учрежд.
	63	кабинет	27,2	27,2					учрежд.
	64	коридор	32,1			32,1			учрежд.
	65	кабинет	18,8	18,8					учрежд.
	66	кабинет	30,1	30,1					учрежд.
Итого по помещению			1351,3	1020,6	330,7				
---Нежилые помещения всего			1351,3	1020,6	330,7				
в т.ч. Учрежденческие			1351,3	1020,6	330,7				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 13.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		в т.ч.			
				основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
ч	1	лестница	16,1			16,1			300
	2	кабинет	13,3	13,3					
	3	кабинет	12,2	12,2					
	4	кабинет	19,6	19,6					
	5	кабинет	17,2	17,2					
	6	компьютерная	17,4	17,4					
	7	комн.приема пиц	77,6			77,6			
	8	уборная	1,4			1,4			
	9	уборная	1,3			1,3			
	10	уборная	1,3			1,3			
	11	уборная	1,3			1,3			
	12	уборная	1,4			1,4			
	13	умывальная	13,8			13,8			
	14	коридор	50,1			50,1			
	15	кабинет	17,0	17,0					
	16	кабинет	142,8	142,8					
	17	кабинет	15,6	15,6					
	18	кабинет	19,3	19,3					
	19	кабинет	29,9	29,9					
	20	уборная	1,3			1,3			
	21	уборная	1,3			1,3			
	22	уборная	1,3			1,3			
	23	уборная	1,3			1,3			
	24	уборная	1,3			1,3			
	25	умывальная	15,0			15,0			
	26	коридор	13,1			13,1			
	27	лестница	13,7			13,7			
	28	кабинет	23,9	23,9					
	29	коридор	20,3			20,3			
	30	кабинет	33,0	33,0					
	31	кабинет	14,8	14,8					
	32	кабинет	13,6	13,6					
	33	кабинет	10,2	10,2					
	34	кабинет	20,1	20,1					
	35	кабинет	86,9	86,9					
	36	кабинет	35,0	35,0					
	37	кабинет	9,3	9,3					
	38	кабинет	24,6	24,6					
	39	кабинет	42,2	42,2					
	40	кабинет	14,2	14,2					
	41	коридор	134,7			134,7			
	42	кабинет	57,7	57,7					
	43	кабинет	44,7	44,7					
	44	кабинет	46,1	46,1					
	45	кабинет	106,8	106,8					
	46	кабинет	17,9	17,9					
	47	кабинет	18,0	18,0					
	48	кабинет	14,5	14,5					
	49	кабинет	31,7	31,7					
	50	кабинет	29,7	29,7					



Помещение N III

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	балк.	проч.	
				основ.	вспом.				
	51	коридор	109,6		109,6	учрежд.			
	52	лестница	16,4		16,4	учрежд.			
Итого по помещению			1492,8	999,2	493,6				
---Нежилые помещения всего			1492,8	999,2	493,6				
в т.ч. Учрежденческие			1492,8	999,2	493,6				
Итого			9397,9	6052,5	3345,4				
---Нежилые помещения всего			9397,9	6052,5	3345,4				
в т.ч. Учрежденческие			9397,9	6052,5	3345,4				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
7.10.2003г. N 9004594.

Экспликация на 15 страницах

31.07.2009 г.

Исполнитель _____

Нестерова

Нестерова В.С.

94 92 001376



Семёнова



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ЭКСПЛИКАЦИЯ

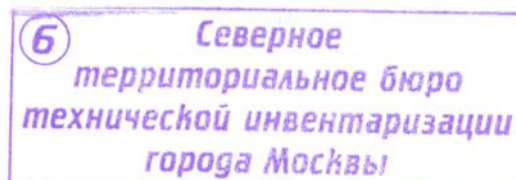
К поэтажному плану дома № 47 корп. (стр.) 3

Ленинградский проспект

Северного административного округа г. Москвы

Копия экспликации на 16 листах

Штамп ТБТИ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

По адресу: Ленинградский просп., 47, стр.3

стр. 1

Помещение N I Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Распоряжение префекта

от 20.03.2009 N 1747

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
п	1	служебное	42,6	42,6			прочая	301	
	1а	служебное	8,0	8,0			прочая	301	
	1б	служебное	4,9	4,9			прочая	301	
	2	служебное	4,3	4,3			прочая	301	
	2а	служебное	5,3	5,3			прочая	301	
	3	служебное	183,1	183,1			прочая	301	
	3а	служебное	10,0	10,0			прочая	301	
	3б	умывальная	8,9		8,9		прочая	301	
	3в	уборная	1,2		1,2		прочая	301	
	3г	уборная	1,1		1,1		прочая	301	
	3д	уборная	1,2		1,2		прочая	301	
	3е	уборная	1,2		1,2		прочая	301	
	3ж	уборная	1,0		1,0		прочая	301	
	3з	уборная	2,4		2,4		прочая	301	
	3и	уборная	1,1		1,1		прочая	301	
	3к	уборная	1,1		1,1		прочая	301	
	3л	уборная	1,1		1,1		прочая	301	
	3м	уборная	1,5		1,5		прочая	301	
	3н	служебное	30,5	30,5			прочая	301	
	4	служебное	16,9	16,9			прочая	301	
	5	коридор	4,8		4,8		прочая	301	
	6	коридор	5,0		5,0		прочая	301	
	7	служебное	13,1	13,1			прочая	301	
	7а	служебное	13,2	13,2			прочая	301	
	8	служебное	39,7	39,7			прочая	301	
	9	коридор	7,0		7,0		прочая	301	
	10	коридор	7,0		7,0		прочая	301	
	11	служебное	6,1	6,1			прочая	301	
	12	служебное	38,0	38,0			прочая	301	
	12а	служебное	33,1	33,1			прочая	301	
	12б	служебное	39,4	39,4			прочая	301	
	12в	служебное	29,4	29,4			прочая	301	
	13	коридор	4,3		4,3		прочая	301	
	14	коридор	4,8		4,8		прочая	301	
	15	склад	28,7	28,7			прочая	301	
	16	коридор	111,3		111,3		прочая	301	
	16а	служебное	6,5	6,5			прочая	301	
	17	лестница	15,4		15,4		прочая	301	
	18	лестница	14,7		14,7		прочая	301	
	19	лестница	14,4		14,4		прочая	301	
	20	лестница	12,8		12,8		прочая	301	

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

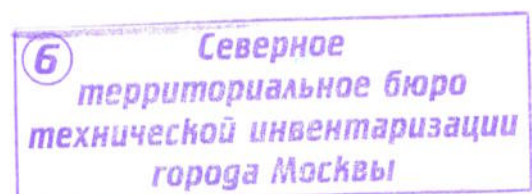


02 92 09 0129726

Помещение N I

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
21		пом.подсобное	18,7		18,7			прочая	276
22		коридор	6,1		6,1			прочая	301
23		пом.подсобное	9,8		9,8			прочая	301
24		коридор	33,8		33,8			прочая	301
25		коридор	114,5		114,5			прочая	301
26		склад	16,2	16,2				прочая	301
27		склад	38,2	38,2				прочая	301
Итого по помещению			1013,4	607,2	406,2				
---Нежилые помещения всего			1013,4	607,2	406,2				
в т.ч. Прочие			1013,4	607,2	406,2				
Итого по этажу п			1013,4	607,2	406,2				
---Нежилые помещения всего			1013,4	607,2	406,2				
в т.ч. Прочие			1013,4	607,2	406,2				



Помещение N II Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Распоряжение префекта

от 20.03.2009

N 1747

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
ц	1	бойлерная	35,5			35,5			332
	1a	бойлерная	34,8			34,8			
	2	приемная	8,6	8,6					
	3	кабинет	9,7	9,7					
	4	кабинет	6,7	6,7					
	5	кабинет	7,7	7,7					
	6	коридор	20,4			20,4			
	7	тамбур	4,8			4,8			
	8	санузел совмещ.	2,1			2,1			
	9	пом.подсобное	8,3			8,3			
	10	кабинет	8,5	8,5					
	11	пом.подсобное	55,6			55,6			
	12	зал обеденный	46,6	46,6					
	13	кладовая	2,5			2,5			
	14	кладовая	3,8			3,8			
	15	зал обеденный	58,4	58,4					
	16	моечная	11,8			11,8			
	17	зал обеденный	113,3	113,3					
	18	коридор	14,6			14,6			
	19	умывальная	5,2			5,2			
	20	умывальная	1,3			1,3			
	21	уборная	1,2			1,2			
	22	умывальная	1,4			1,4			
	23	уборная	1,4			1,4			
	24	коридор	70,8			70,8			
	25	венткамера	88,0			88,0			
	25a	венткамера	5,7			5,7			
	26	электрощитовая	32,6			32,6			
	27	раздевалка	19,5			19,5			
	28	пом.подсобное	40,7			40,7			
	29	коридор	17,4			17,4			
	30	венткамера	4,4			4,4			
	31	коридор	1,3			1,3			
	32	пом.подсобное	2,7			2,7			
	33	душевая	1,8			1,8			
	34	уборная	1,7			1,7			
	35	уборная	1,6			1,6			
	36	умывальная	1,8			1,8			
	37	коридор	23,4			23,4			
	38	пом.подсобное	8,2			8,2			
	39	коридор	90,8			90,8			
	40	кабинет	15,4	15,4					
	41	кабинет	14,8	14,8					
	42	коридор	28,5			28,5			
	43	умывальная	1,9			1,9			
	44	уборная	1,4			1,4			
	45	пом.подсобное	12,8			12,8			
	46	кабинет	13,3	13,3					
	47	пом.подсобное	5,5			5,5			
	48	лестница	15,4			15,4			

Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N II

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
49		лестница	3,8		3,8			прочая	
49а		тамбур	6,3		6,3			прочая	
50		лестница	16,4		16,4			прочая	
51		лестница	16,5		16,5			прочая	
52		лестница	24,4		24,4			прочая	
Итого по помещению			1053,0	303,0	750,0				
---Нежилые помещения всего			1053,0	303,0	750,0				
в т.ч. Складские			521,0	53,2	467,8				
Прочие			532,0	249,8	282,2				
Итого по этажу ц			1053,0	303,0	750,0				
---Нежилые помещения всего			1053,0	303,0	750,0				
в т.ч. Складские			521,0	53,2	467,8				
Прочие			532,0	249,8	282,2				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N III Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
1	1	коридор	19,5						335
	2	кабинет	22,0	22,0				учрежд.	
	3	пом.подсобное	15,7					учрежд.	
	3а	коридор	5,5					учрежд.	
	3б	пом.подсобное	6,4					учрежд.	
	4	коридор	8,0					учрежд.	
	5	пом.подсобное	18,0					учрежд.	
	6	кабинет	11,2	11,2				учрежд.	
	7	кабинет	32,2	32,2				учрежд.	
	8	коридор	24,7					учрежд.	
	9	приемная	14,8	14,8				учрежд.	
	10	кабинет	9,9	9,9				учрежд.	
	11	кабинет	8,5	8,5				учрежд.	
	12	кабинет	12,1	12,1				учрежд.	
	13	умывальная	3,2					учрежд.	
	14	уборная	1,2					учрежд.	
	15	уборная	1,2					учрежд.	
	16	умывальная	3,1					учрежд.	
	17	уборная	1,2					учрежд.	
	18	уборная	1,2					учрежд.	
	19	холл	132,8					учрежд.	
	20	лестница	27,4					учрежд.	
	21	лифт	1,5					учрежд.	
	22	лифт	1,5					учрежд.	
	23	коридор	33,0					учрежд.	
	23а	шкаф встроенный	1,9					учрежд.	
	24	коридор	14,0					учрежд.	
	25	умывальная	6,0					учрежд.	
	26	уборная	8,9					учрежд.	
	27	уборная	1,2					учрежд.	
	28	уборная	1,2					учрежд.	
	29	уборная	1,2					учрежд.	
	30	уборная	1,2					учрежд.	
	31	уборная	1,2					учрежд.	
	32	уборная	1,2					учрежд.	
	33	умывальная	6,7					учрежд.	
	34	уборная	13,0					учрежд.	
	35	уборная	1,2					учрежд.	
	36	уборная	1,2					учрежд.	
	37	уборная	1,2					учрежд.	
	38	пом.подсобное	15,7					учрежд.	
	39	кабинет	35,7	35,7				учрежд.	
	41	компьютерная	10,8					учрежд.	
	42	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	43	кабинет	16,7	16,7				учрежд.	
	44	кабинет	35,0	35,0				учрежд.	
	45	коридор	57,2					учрежд.	
	46	кабинет	55,0	55,0				учрежд.	
	47	кабинет	53,3	53,3				учрежд.	
	48	кабинет	54,9	54,9				учрежд.	

Северное
 Территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N III

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
49		кабинет	52,2	52,2				учрежд.	
50		кабинет	51,2	51,2				учрежд.	
50a		коридор	15,4		15,4			учрежд.	
51		кабинет	15,3	15,3				учрежд.	
51a		кабинет	14,9	14,9				учрежд.	
51б		коридор	21,6		21,6			учрежд.	
51в		кабинет	21,4	21,4				учрежд.	
52		лестница	16,7		16,7			учрежд.	
Итого по помещению			1036,8	533,0	503,8				
---Нежилые помещения всего			1036,8	533,0	503,8				
в т.ч. Учрежденческие			1036,8	533,0	503,8				

Помещение N IV Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	кладовая	11,7		11,7			прочая	388
Итого по помещению			11,7		11,7				
---Нежилые помещения всего			11,7		11,7				
в т.ч. Прочие			11,7		11,7				

Помещение N V Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	8,2		8,2			прочая	388
Итого по помещению			8,2		8,2				
---Нежилые помещения всего			8,2		8,2				
в т.ч. Прочие			8,2		8,2				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N VI Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	8,5		8,5		прочая		388
Итого по помещению			8,5		8,5				
---Нежилые помещения всего			8,5		8,5				
в т.ч. Прочие			8,5		8,5				

Помещение N VII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	8,4		8,4		прочая		388
Итого по помещению			8,4		8,4				
---Нежилые помещения всего			8,4		8,4				
в т.ч. Прочие			8,4		8,4				

Помещение N VIII Тип: Прочие

ф.25

Последнее обследование 9.07.2009

Перепланировок и изменений в нумерации не учтено

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	электрощитовая	8,0		8,0		прочая		388
Итого по помещению			8,0		8,0				
---Нежилые помещения всего			8,0		8,0				
в т.ч. Прочие			8,0		8,0				
Итого по этажу 1			1081,6	533,0	548,6				
---Нежилые помещения всего			1081,6	533,0	548,6				
в т.ч. Учрежденческие			1036,8	533,0	503,8				
Прочие			44,8		44,8				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N IX Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
2	1	кабинет	47,7	47,7					335
	2	кабинет	17,5	17,5					
	3	кабинет	17,8	17,8					
	4	кабинет	18,0	18,0					
	5	кабинет	17,3	17,3					
	6	кабинет	39,4	39,4					
	7	кабинет	20,6	20,6					
	8	кабинет	13,6	13,6					
	9	коридор	47,1			47,1			
	10	кабинет	55,2	55,2					
	11	кабинет	17,6	17,6					
	12	кабинет	72,1	72,1					
	13	кабинет	17,5	17,5					
	14	кабинет	21,3	21,3					
	15	коридор	10,4			10,4			
	16	пом. подсобное	3,3			3,3			
	17	умывальная	6,7			6,7			
	18	коридор	10,6			10,6			
	19	уборная	1,2			1,2			
	20	уборная	1,2			1,2			
	21	уборная	1,2			1,2			
	22	уборная	1,2			1,2			
	23	уборная	1,2			1,2			
	24	уборная	1,2			1,2			
	25	уборная	1,2			1,2			
	26	умывальная	6,6			6,6			
	27	уборная	11,5			11,5			
	28	уборная	1,2			1,2			
	29	уборная	1,2			1,2			
	30	уборная	1,2			1,2			
	31	кабинет	51,7	51,7					
	32	кабинет	18,0	18,0					
	33	лестница	17,0			17,0			
	34	компьютерная	11,2			11,2			
	35	коридор	10,0			10,0			
	36	кабинет	17,3	17,3					
	37	кабинет	17,1	17,1					
	38	кабинет	17,5	17,5					
	39	кабинет	17,3	17,3					
	40	кабинет	38,6	38,6					
	41	кабинет	22,5	22,5					
	42	кабинет	363,6	363,6					
	43	кабинет	19,0	19,0					
	44	кабинет	16,0	16,0					
	45	кабинет	16,2	16,2					
	46	кабинет	12,0	12,0					
	47	кабинет	52,0	52,0					
	48	кабинет	13,3	13,3					
	49	кабинет	7,2	7,2					
	49	коридор	53,3			53,3			
	49а	шкаф встроенный	2,2			2,2			

Северное
 Территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N IX

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
50		коридор	19,2		19,2				учрежд.
51		лестница	17,7		17,7				учрежд.
Итого по помещению			1312,5	1074,9	237,6				
---Нежилые помещения всего			1312,5	1074,9	237,6				
в т.ч. Учрежденческие			1312,5	1074,9	237,6				
Итого по этажу 2			1312,5	1074,9	237,6				
---Нежилые помещения всего			1312,5	1074,9	237,6				
в т.ч. Учрежденческие			1312,5	1074,9	237,6				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N X Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. исполъз. (с коэф.)			Высо- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.			балк.	проч.
3	1	кабинет	29,3	29,3					300
	2	кабинет	19,0	19,0			учрежд.		
	3	кабинет	53,3	53,3			учрежд.		
	4	кабинет	32,0	32,0			учрежд.		
	4a	кабинет	10,2	10,2			учрежд.		
	4б	кабинет	10,2	10,2			учрежд.		
	5	кабинет	134,2	134,2			учрежд.		
	6	кабинет	17,6	17,6			учрежд.		
	7	кабинет	17,4	17,4			учрежд.		
	8	кабинет	17,6	17,6			учрежд.		
	9	кабинет	17,0	17,0			учрежд.		
	10	кабинет	17,9	17,9			учрежд.		
	10a	кабинет	21,2	21,2			учрежд.		
	11	коридор	14,5		14,5		учрежд.		
	12	умывальная	7,0		7,0		учрежд.		
	13	коридор	11,4		11,4		учрежд.		
	14	уборная	1,2		1,2		учрежд.		
	15	уборная	1,2		1,2		учрежд.		
	16	уборная	1,2		1,2		учрежд.		
	17	уборная	1,2		1,2		учрежд.		
	18	уборная	1,2		1,2		учрежд.		
	19	уборная	1,2		1,2		учрежд.		
	20	умывальная	6,9		6,9		учрежд.		
	21	уборная	12,2		12,2		учрежд.		
	22	уборная	1,3		1,3		учрежд.		
	23	уборная	1,3		1,3		учрежд.		
	24	уборная	1,3		1,3		учрежд.		
	25	кабинет	35,3	35,3			учрежд.		
	26	кабинет	17,6	17,6			учрежд.		
	27	кабинет	18,4	18,4			учрежд.		
	28	лестница	17,0		17,0		учрежд.		
	29	коридор	10,0		10,0		учрежд.		
	30	кабинет	88,4	88,4			учрежд.		
	31	кабинет	22,3	22,3			учрежд.		
	32	кабинет	123,6	123,6			учрежд.		
	33	кабинет	16,5	16,5			учрежд.		
	34	кабинет	16,1	16,1			учрежд.		
	35	кабинет	120,3	120,3			учрежд.		
	36	кабинет	9,9	9,9			учрежд.		
	37	кабинет	67,7	67,7			учрежд.		
	38	кабинет	91,3	91,3			учрежд.		
	39	коридор	156,7		156,7		учрежд.		
	40	коридор	20,2		20,2		учрежд.		
	41	лестница	19,7		19,7		учрежд.		

Итого по помещению	1311,0	1024,3	286,7	Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы
---Нежилые помещения всего	1311,0	1024,3	286,7	
в т.ч. Учрежденческие	1311,0	1024,3	286,7	

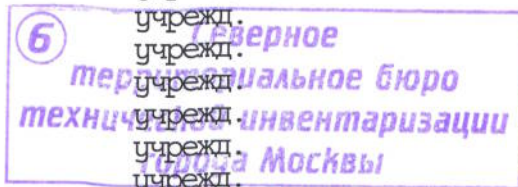
Итого по этажу 3	1311,0	1024,3	286,7				
---Нежилые помещения всего	1311,0	1024,3	286,7				
в т.ч. Учрежденные	1311,0	1024,3	286,7				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N XI Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		луж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
4	1	кабинет	10,7	10,7				335	
	2	кабинет	33,3	33,3					
	3	кабинет	13,5	13,5					
	4	кабинет	9,3	9,3					
	5	коридор	8,0		8,0				
	6	кабинет	19,1	19,1					
	7	кабинет	109,5	109,5					
	8	коридор	15,7		15,7				
	9	кабинет	97,1	97,1					
	9a	коридор	48,4		48,4				
	10	кабинет	11,4	11,4					
	11	кабинет	11,3	11,3					
	12	кабинет	41,2	41,2					
	13	кабинет	6,7	6,7					
	14	кабинет	32,7	32,7					
	15	кабинет	10,6	10,6					
	16	коридор	5,0		5,0				
	17	кабинет	15,6	15,6					
	18	умывальная	7,1		7,1				
	19	умывальная	6,3		6,3				
	20	коридор	11,3		11,3				
	21	уборная	1,2		1,2				
	22	уборная	1,2		1,2				
	23	уборная	1,2		1,2				
	24	уборная	1,2		1,2				
	25	уборная	1,2		1,2				
	26	уборная	1,2		1,2				
	27	умывальная	19,0		19,0				
	28	уборная	1,1		1,1				
	29	уборная	1,1		1,1				
	30	уборная	1,1		1,1				
	31	пом. подсобное	8,2		8,2				
	32	кабинет	26,4	26,4					
	33	кабинет	18,5	18,5					
	34	лестница	17,3		17,3				
	35	коридор	11,8		11,8				
	36	кабинет	45,9	45,9					
	37	кабинет	6,5	6,5					
	38	кабинет	6,6	6,6					
	39	кабинет	6,2	6,2					
	40	кабинет	60,4	60,4					
	41	кабинет	80,7	80,7					
	42	кабинет	9,3	9,3					
	43	кабинет	102,8	102,8					
	44	кабинет	8,5	8,5					
	45	кабинет	66,6	66,6					
	46	кабинет	45,4	45,4					
	47	кабинет	8,5	8,5					
	48	кабинет	48,5	48,5					
	49	кабинет	8,5	8,5					



Помещение N XI

(продолжение)

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
50		кабинет	17,4	17,4				учрежд.	
51		кабинет	27,3	27,3				учрежд.	
52		кабинет	9,4	9,4				учрежд.	
53		коридор	136,1		136,1			учрежд.	
54		коридор	19,9		19,9			учрежд.	
55		лестница	19,8		19,8			учрежд.	
Итого по помещению			1369,8	1025,4	344,4				
---Нежилые помещения всего			1369,8	1025,4	344,4				
в т.ч. Учрежденческие			1369,8	1025,4	344,4				
Итого по этажу 4			1369,8	1025,4	344,4				
---Нежилые помещения всего			1369,8	1025,4	344,4				
в т.ч. Учрежденческие			1369,8	1025,4	344,4				

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Помещение N XII Тип: Учрежденные
 Последнее обследование 9.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лудж.	в т.ч.		
		основ.		вспом.	балк.		проч.		
5	1	холл	27,7			27,7			335
	2	кладовая	8,2			8,2			
	3	кабинет	33,7	33,7					
	4	кабинет	17,3	17,3					
	5	кабинет	17,4	17,4					
	6	кабинет	64,5	64,5					
	6а	кабинет	52,7	52,7					
	6б	кабинет	53,7	53,7					
	7	кабинет	55,5	55,5					
	8	кабинет	52,7	52,7					
	9	коридор	53,0			53,0			
	10	коридор	15,1			15,1			
	11	коридор	4,0			4,0			
	12	умывальная	12,7			12,7			
	13	уборная	1,1			1,1			
	14	уборная	1,1			1,1			
	15	уборная	1,1			1,1			
	16	умывальная	9,0			9,0			
	17	уборная	1,1			1,1			
	18	уборная	1,1			1,1			
	19	уборная	1,1			1,1			
	20	уборная	1,8			1,8			
	21	уборная	1,6			1,6			
	22	уборная	1,6			1,6			
	23	уборная	1,6			1,6			
	24	уборная	2,2			2,2			
	25	умывальная	16,5			16,5			
	26	душевая	4,6			4,6			
	27	кабинет	51,6	51,6					
	28	лестница	16,1			16,1			
	29	кабинет	125,0	125,0					
	29а	коридор	103,3			103,3			
	29б	кабинет	336,0	336,0					
	29в	кабинет	58,5	58,5					
	29г	шкаф встроенный	0,8			0,8			
	30	кабинет	17,6	17,6					
	31	кабинет	54,1	54,1					
	32	лестница	13,0			13,0			

Итого по помещению	1289,7	990,3	299,4				
---Нежилые помещения всего	1289,7	990,3	299,4				
в т.ч. Учрежденные	1289,7	990,3	299,4				

Итого по этажу 5	1289,7	990,3	299,4				
---Нежилые помещения всего	1289,7	990,3	299,4				
в т.ч. Учрежденные	1289,7	990,3	299,4				

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Помещение N XIII Тип: Учрежденческие
 Последнее обследование 9.07.2009
 Распоряжение префекта
 от 20.03.2009 N 1747

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		людж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
6	1	зал операционны	654,7	654,7				учрежд.	327
	2	кабинет	34,4	34,4				учрежд.	
	3	коридор	9,0		9,0			учрежд.	
	4	лестница	13,4		13,4			учрежд.	
	5	кладовая	9,4		9,4			учрежд.	
	6	кабинет	33,8	33,8				учрежд.	
	7	кабинет	17,7	17,7				учрежд.	
	8	кабинет	17,0	17,0				учрежд.	
	9	кабинет	244,6	244,6				учрежд.	
	10	кабинет	51,8	51,8				учрежд.	
	11	коридор	26,2		26,2			учрежд.	
	12	коридор	15,5		15,5			учрежд.	
	13	коридор	6,7		6,7			учрежд.	
	14	умывальная	7,5		7,5			учрежд.	
	15	уборная	11,8		11,8			учрежд.	
	16	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	17	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	18	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	19	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	20	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	21	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	22	умывальная	6,2		6,2			учрежд.	
	23	уборная	9,6		9,6			учрежд.	
	24	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	25	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	26	уборная	1,2		1,2			учрежд.	
	27	холл	26,2		26,2			учрежд.	
	28	коридор	6,1		6,1			учрежд.	
	29	уборная	1,5		1,5			учрежд.	
	30	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	31	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	32	уборная	1,3		1,3			учрежд.	
	33	уборная	1,5		1,5			учрежд.	
	34	умывальная	13,2		13,2			учрежд.	
	35	кабинет	25,2	25,2				учрежд.	
	36	кабинет	34,4	34,4				учрежд.	
	37	лестница	16,0		16,0			учрежд.	
	38	коридор	9,5		9,5			учрежд.	

Итого по помещению	1318,2	1113,6	204,6				
---Нежилые помещения всего	1318,2	1113,6	204,6				
в т.ч. Учрежденческие	1318,2	1113,6	204,6				

Итого по этажу 6	1318,2	1113,6	204,6				
---Нежилые помещения всего	1318,2	1113,6	204,6				
в т.ч. Учрежденческие	1318,2	1113,6	204,6				

Северное
 территориальное бюро
 технической инвентаризации
 города Москвы

Итого по зданию	9749,2	6671,7	3077,5				
---Нежилые помещения всего	9749,2	6671,7	3077,5				
в т.ч. Складские	521,0	53,2	467,8				
Учрежденческие	7638,0	5761,5	1876,5				
Прочие	1590,2	857,0	733,2				

Адрес зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы
7.10.2003г. N 9004593.

Экспликация на 16 страницах

30.07.2009 г.

Исполнитель _____

Нестерова

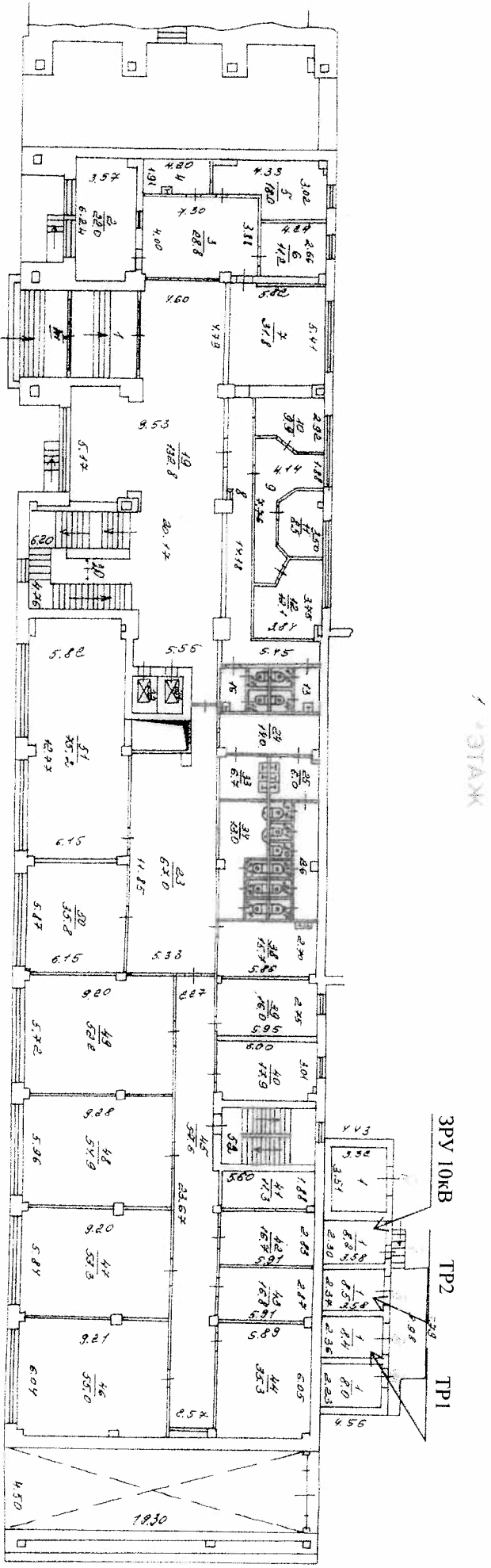
Нестерова В.С.

94 92 001374

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Семёнова В.Б. *Семёнова*

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

Приложение № 4
 К Долгосрочному договору от "01" июня 2012 года
 № 02-06/12-А



Северное ТЭИ
 Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Ленинградский прот., 47, стр. 3

стр. 1

Помещение № 1 Длгт: Прочие
 Последнее обследование 9.07.2009
 Работы выполнены: проекта № 1747
 от 20.03.2009

ф. 25

Северное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

ИНВЕНТАРНО
 СРЕДНЕГО ГОДА

Этаж	NN	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь		Площадь помещений в котл. и котельн. (с коэф.)		Выс.-ота
			в т.ч. вентр.	в т.ч. вентр.	в т.ч. вентр.	в т.ч. вентр.	
п	1	служебное	42,6	42,6	процная		301

301
 Генеральный директор
 ООО «ГорТрансЭнерго»

Глава филиала

МП _____ /Полуянов С.Ю./

МП _____ /Островский А.С./

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 8

Дата 31.07.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,
0021-0026)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал, цоколь, 1, 2, 3,
4, чердак
- 1.3. Общая площадь помещения 9397,9 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	2	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	-	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане подвал: пом. II ком.1-39,39а,40-56,
цоколь: пом. II ком.1-28, пом. IIа ком.1-55, этаж 1: пом. II ком.1-60,60а,
61-71,71а,71б,72-78, этаж 2: пом. II ком.1-17,17а,18-25, пом. III ком.1-22,
22а,23-39, этаж 3: пом. III ком.1,2,2а,2б,3-19,19а,20-23, пом. IV ком.1-29,
29а,30-37,37а,37б,38, этаж 4: пом. II ком.1-41,41а,42-66, чердак: пом. III
ком.1-52.
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: _____
- 1.10. Примечание: дата обследования 13.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М.П.

(подпись)

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)
Кибзун О.А.



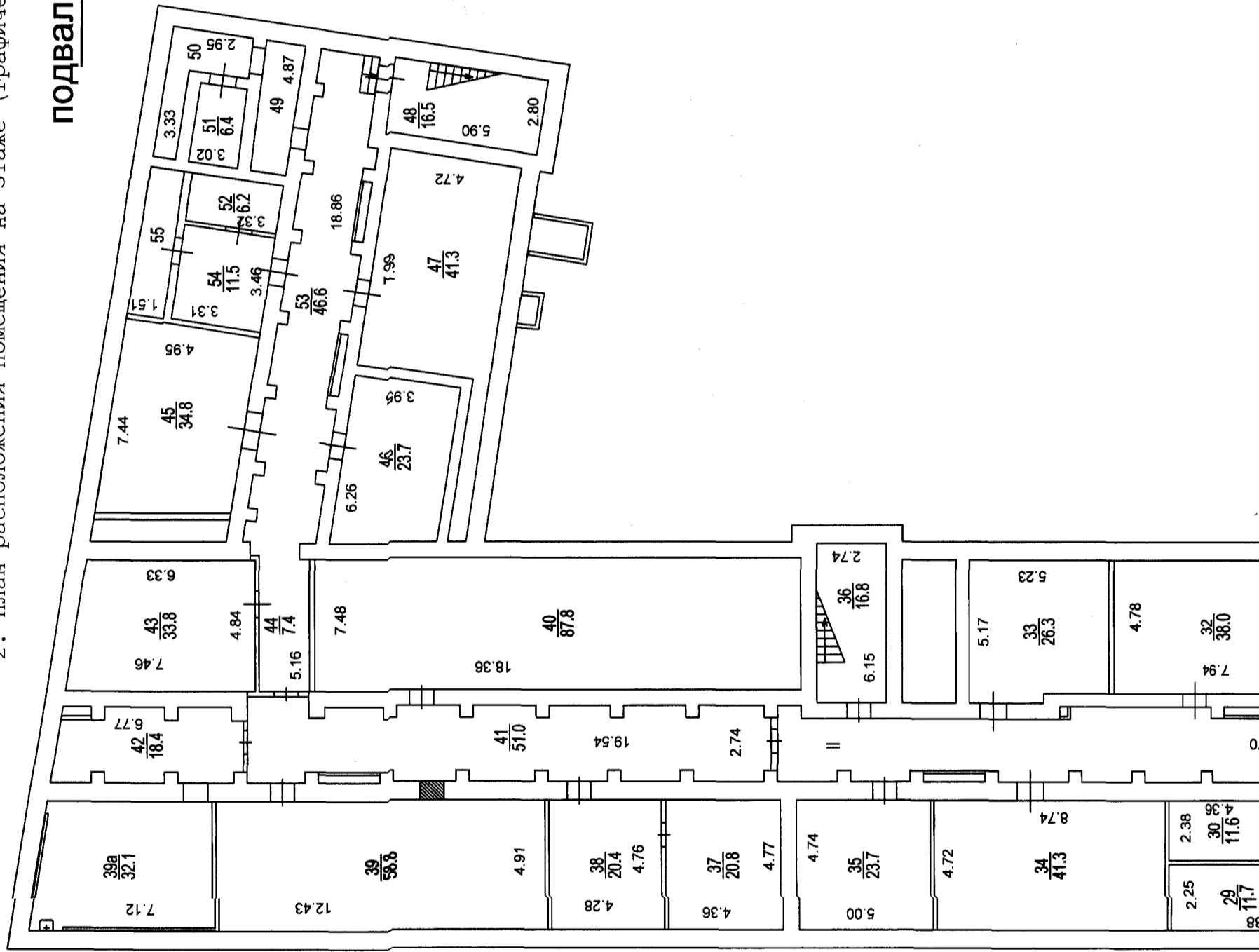
02 92 09 0129774

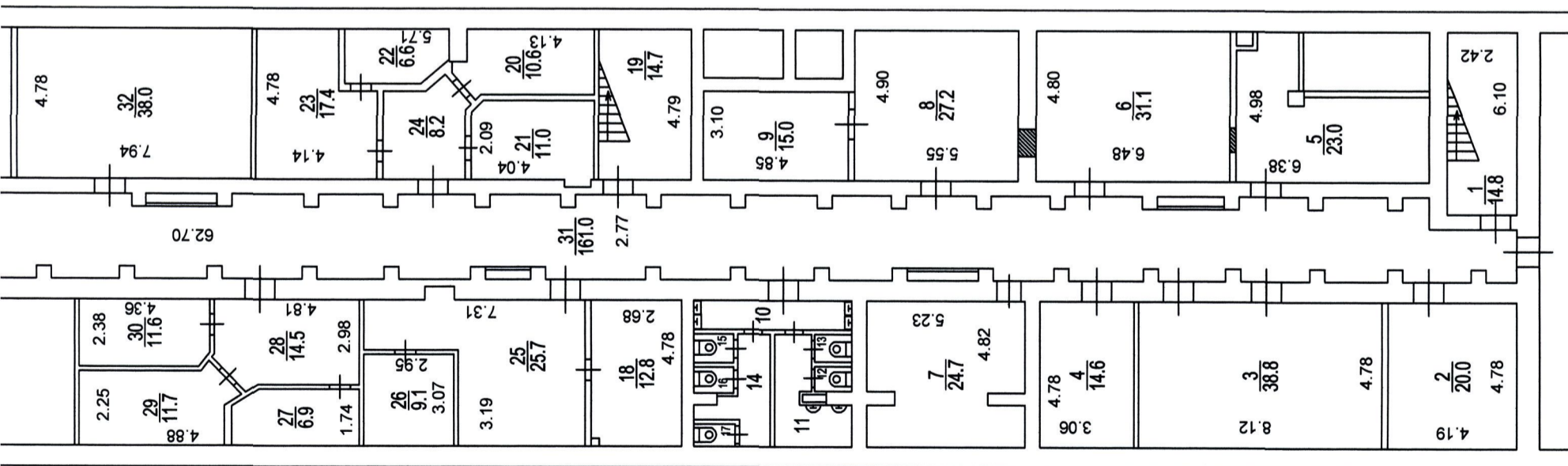
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 , всего листов 8

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
присвоенный учётный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)





Масштаб 1 : 200
 Начальник ТБТИ

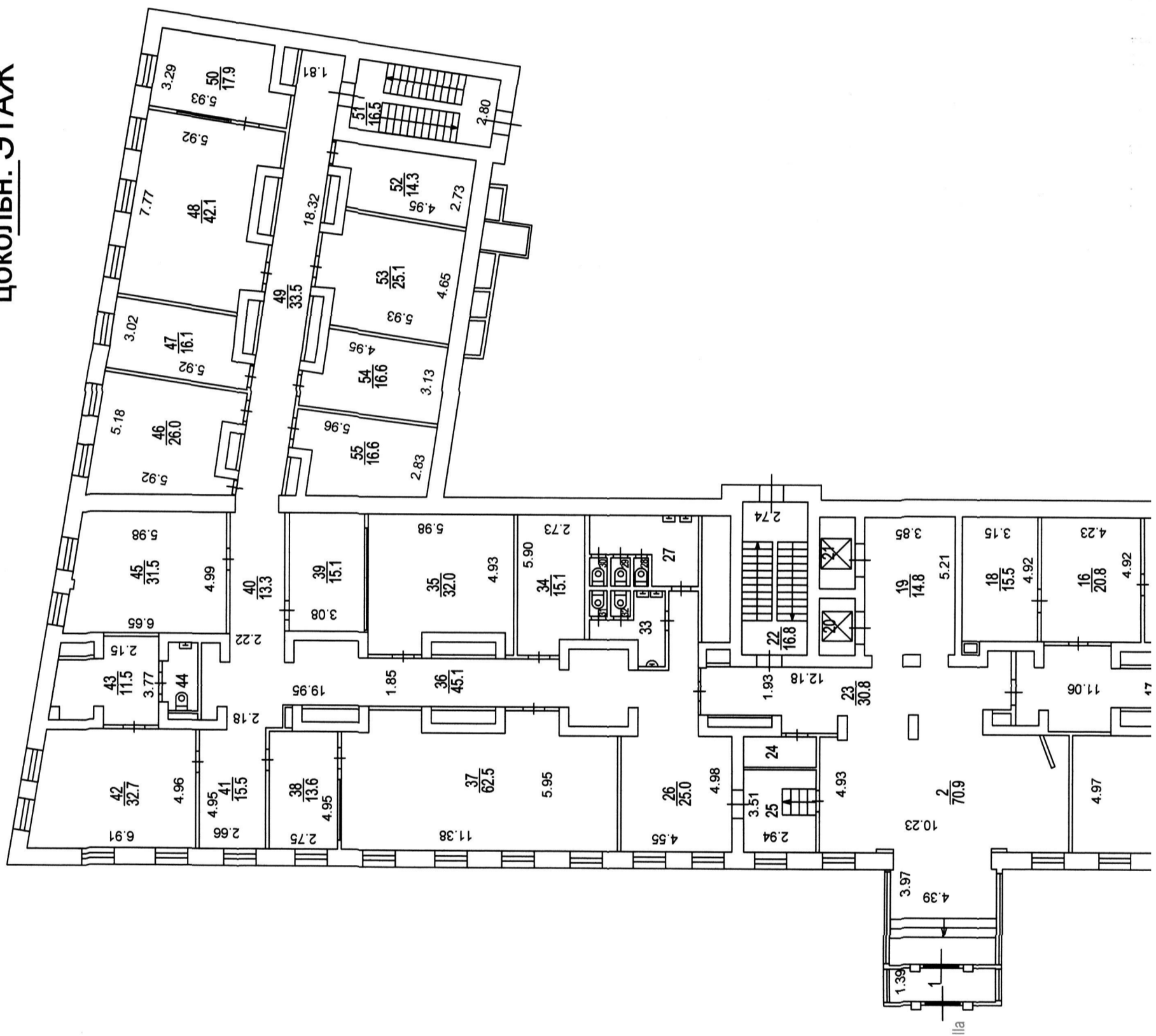
Людмила В. В. КУДРЯШОВА
 Галина Анатольевна
 Зам. начальника
 СЕВЕРНОГО ТБТИ

М. П.

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
присвоенный учётный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026)

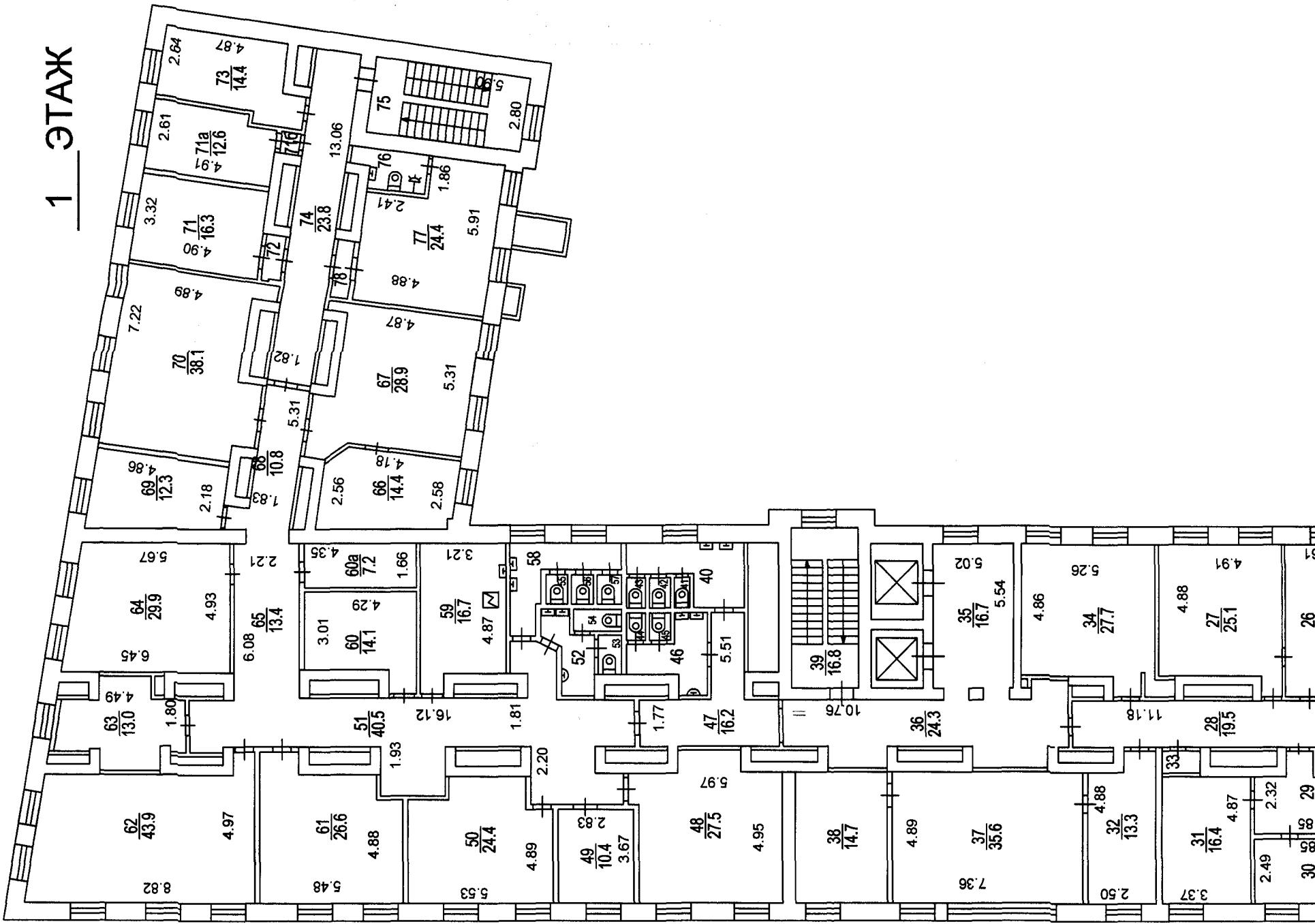
2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

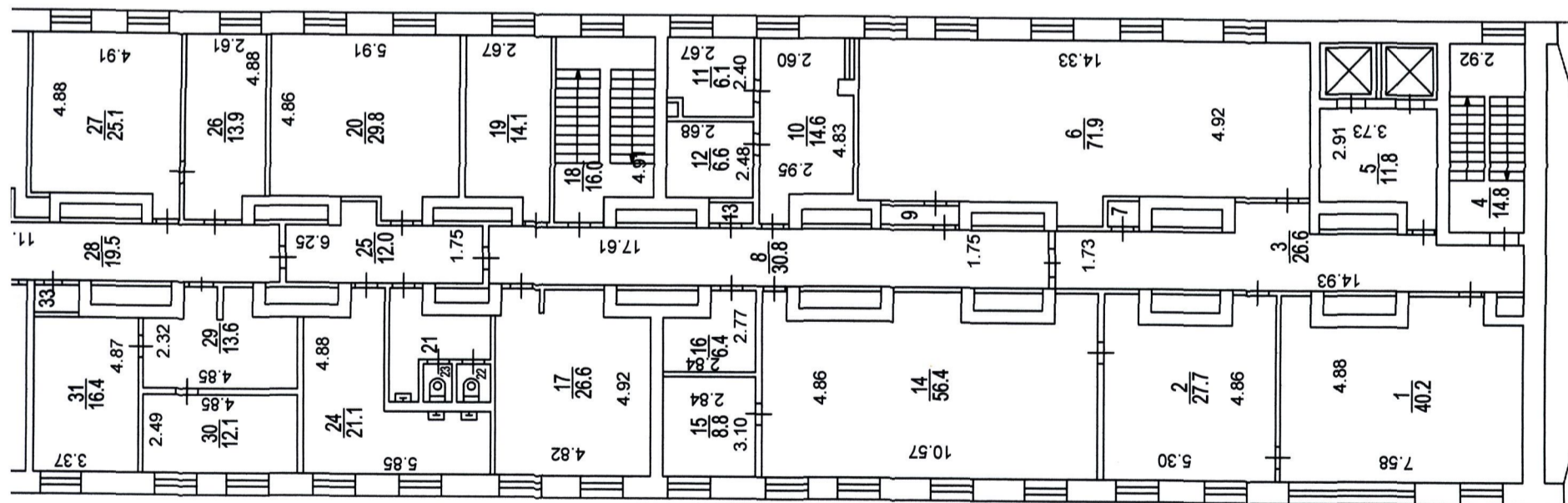
ЦОКОЛЫН. ЭТАЖ



Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
присвоенный учётный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)





Масштаб 1 : 200
Начальник ТВТИ



Смирнов
(подпись)

В. В. КУДРЯШОВА
(инициалы, фамилия)
Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

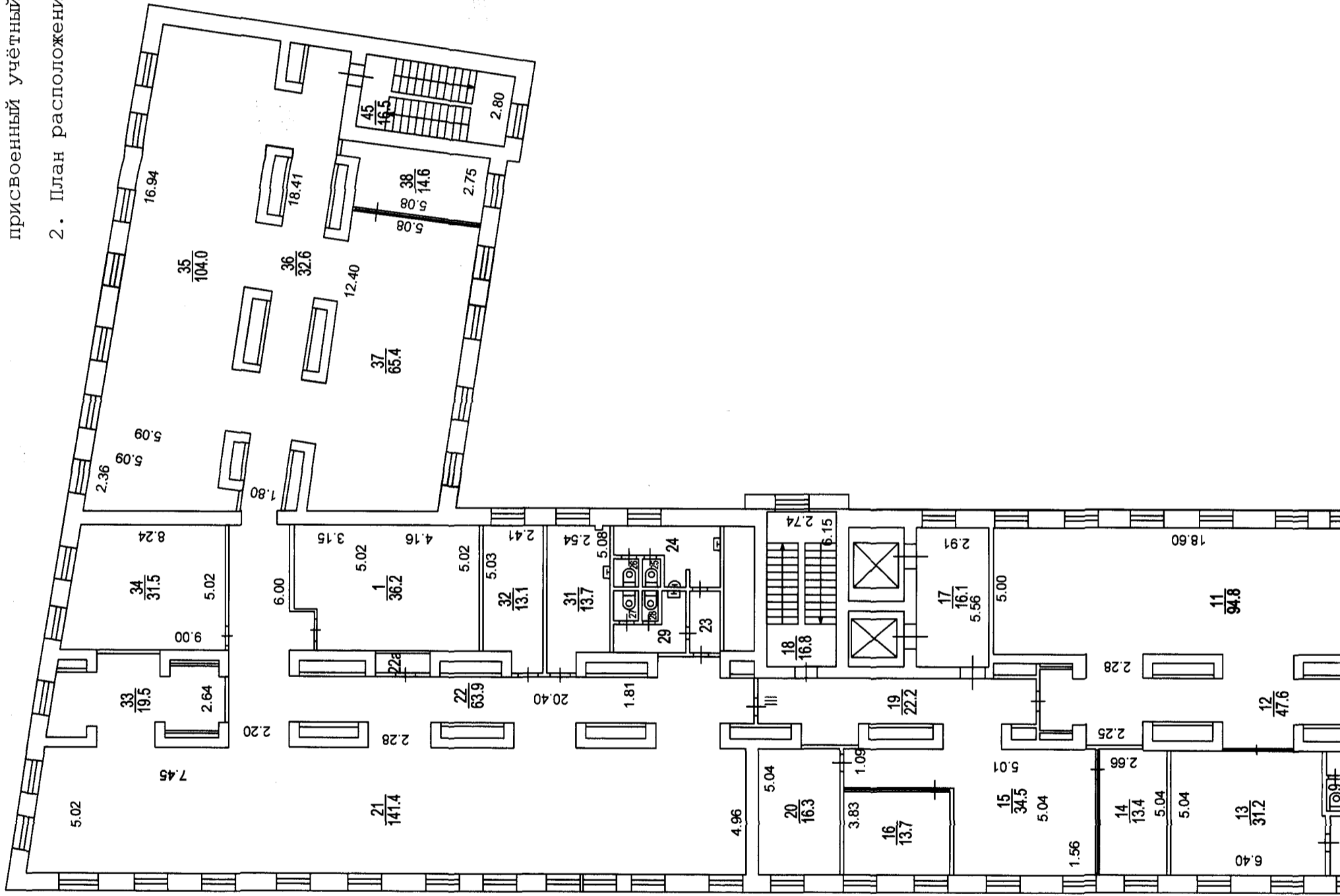
Кадастровый номер

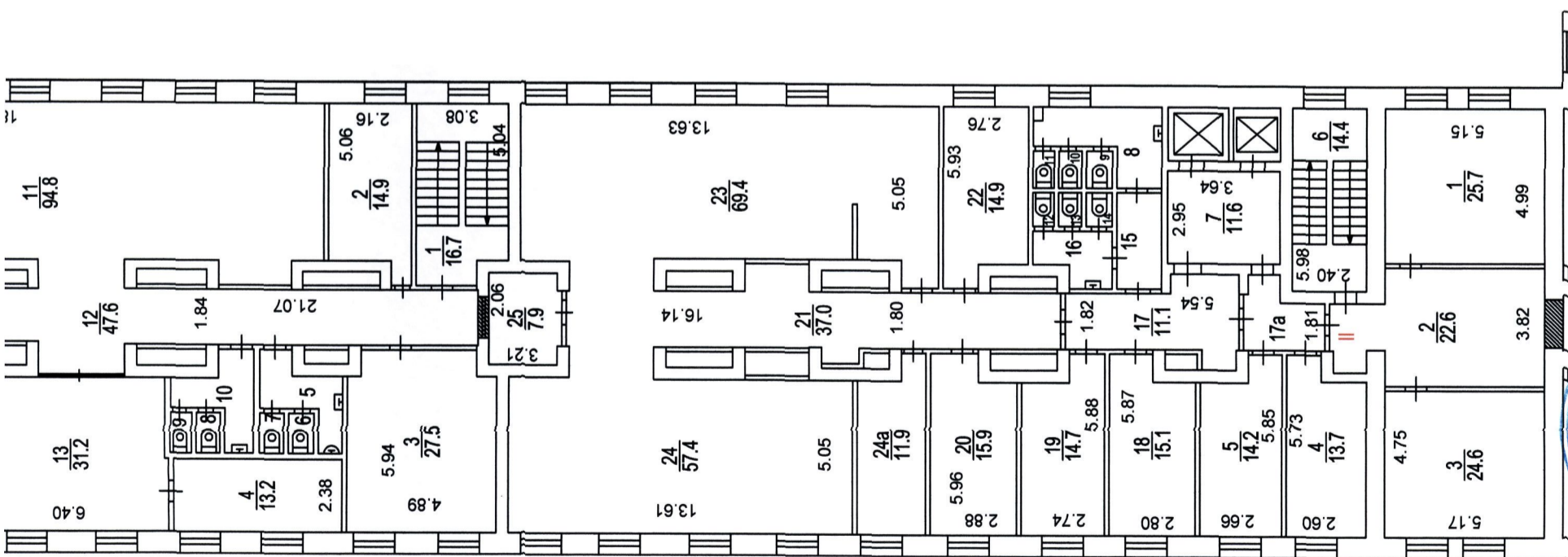
Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

2 ЭТАЖ





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

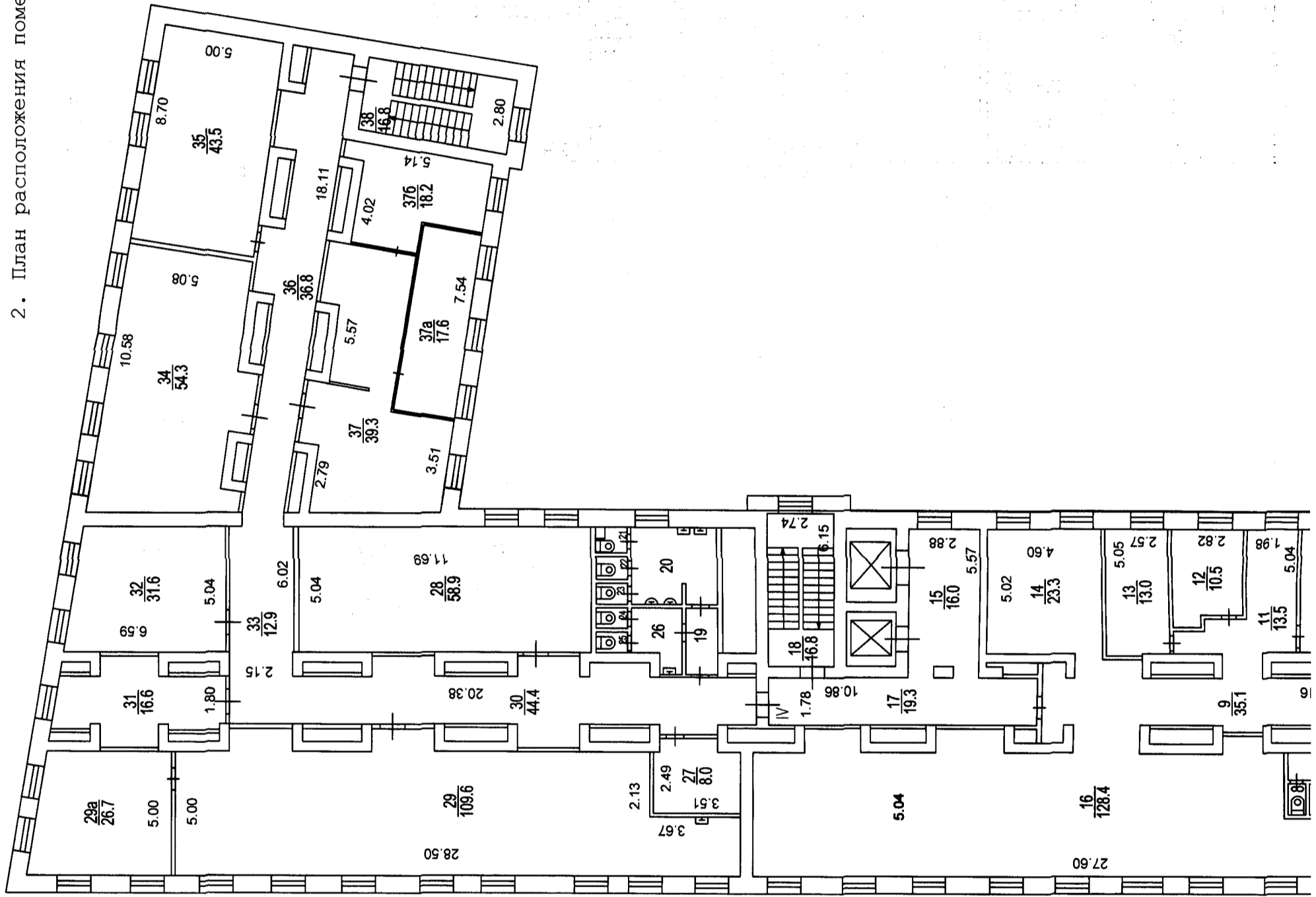
Мед
(подпись)



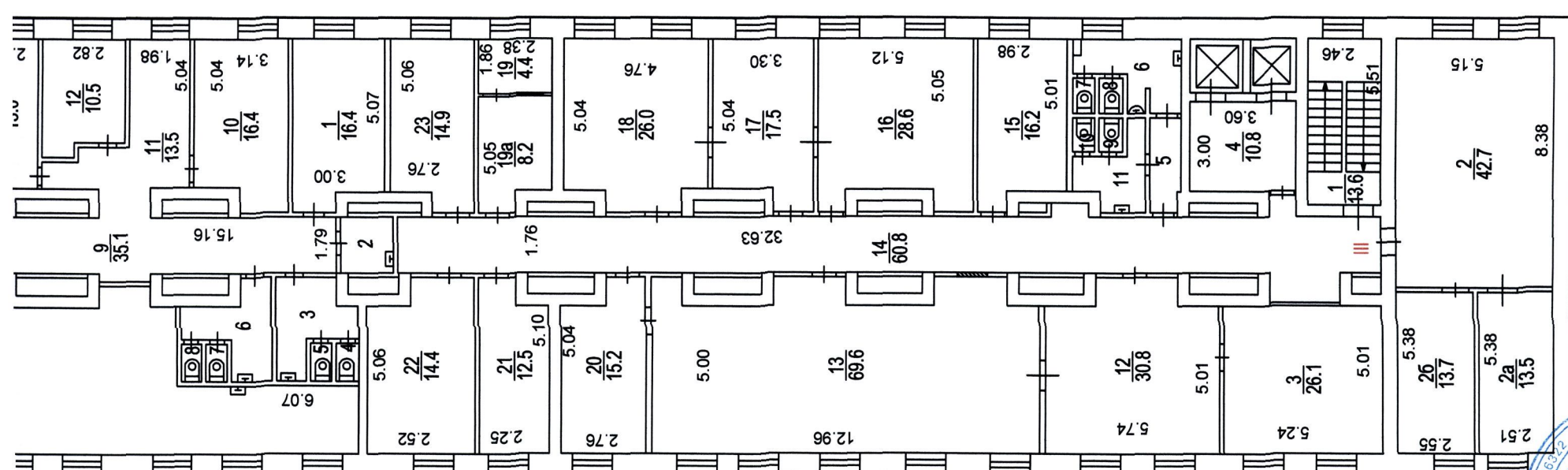
Масштаб 1 : 200
Начальник ТБТИ

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее _____)
присвоенный учётный номер) 2161/8 (021117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)



3 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200
 Начальник ТБТИ



(Handwritten signature)
 (подпись)

В. В. КУДРЯШОВА
 (инициалы, фамилия)

Зам. начальника
 Северного ТБТИ
 Кибзун О. А.

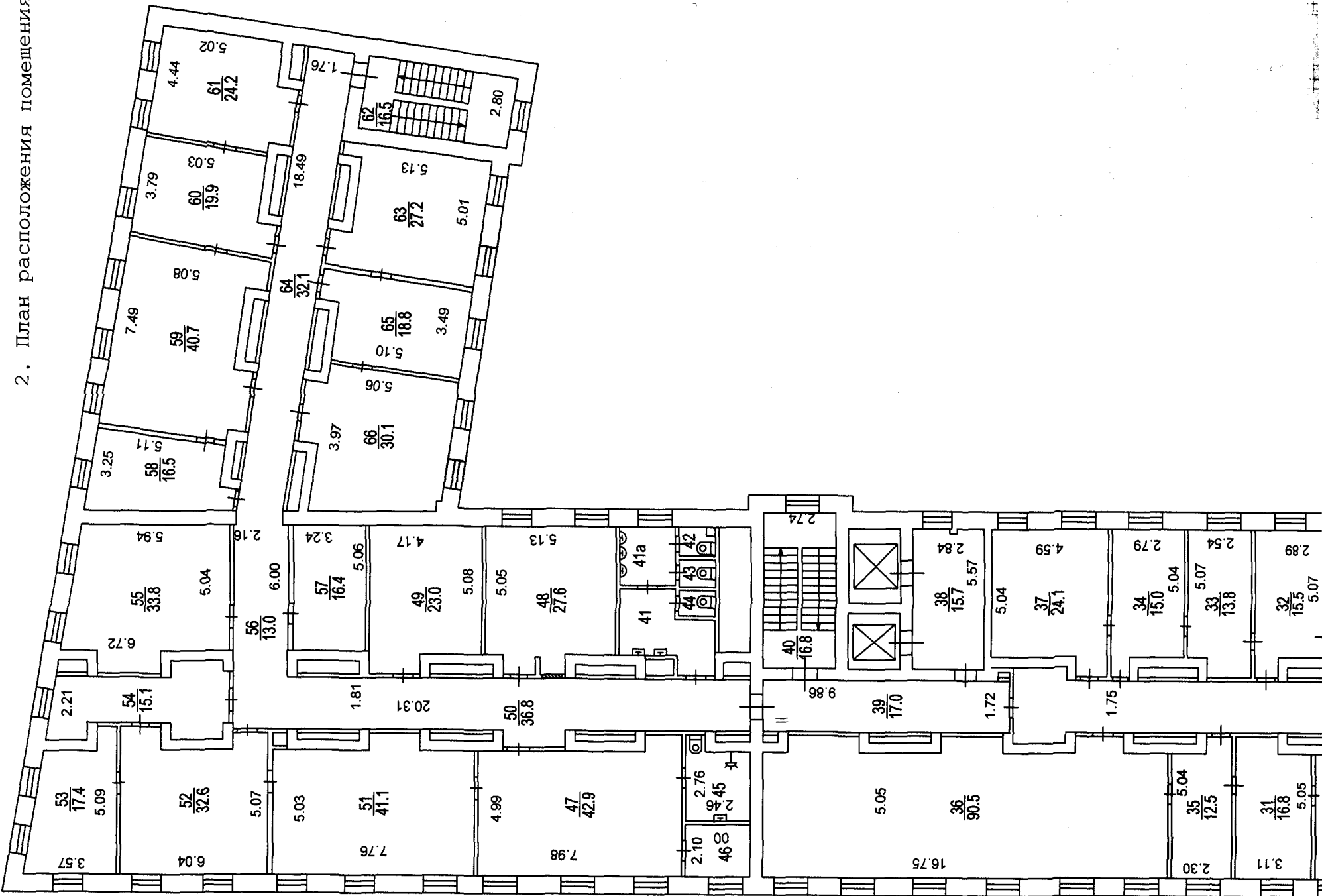
Кадастровый номер

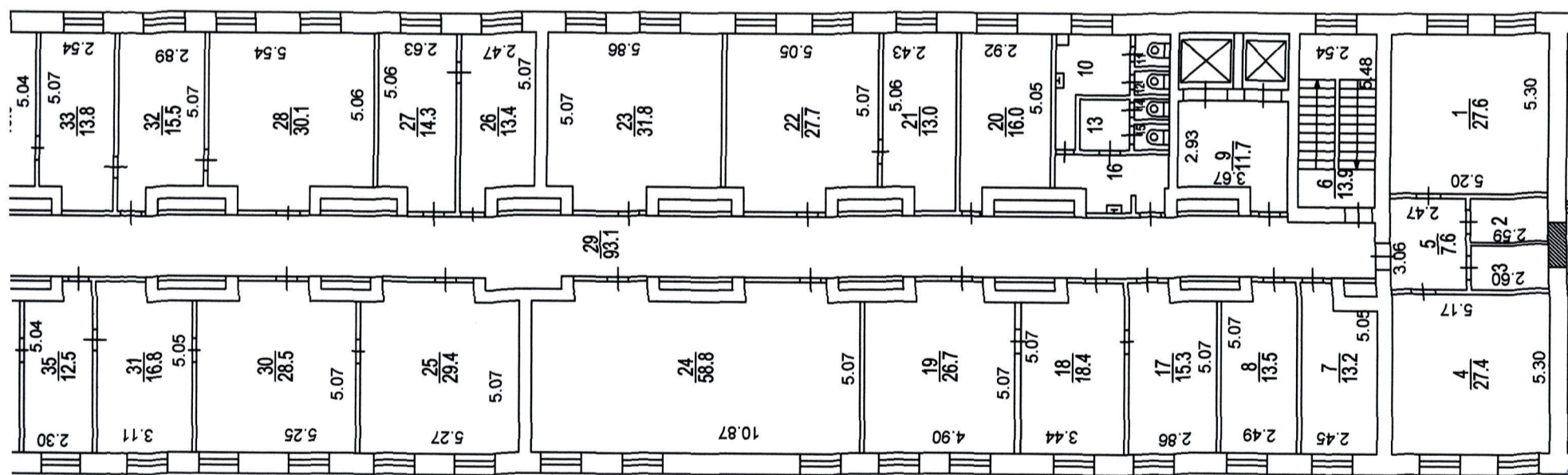
Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

4 ЭТАЖ





Масштаб 1 : 200
Начальник ТБТИ



С. Юлей
(подпись)

В. В. КУДРЯШОВА
(инициалы, фамилия)
Ломоносова
Галина Анатольевна
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

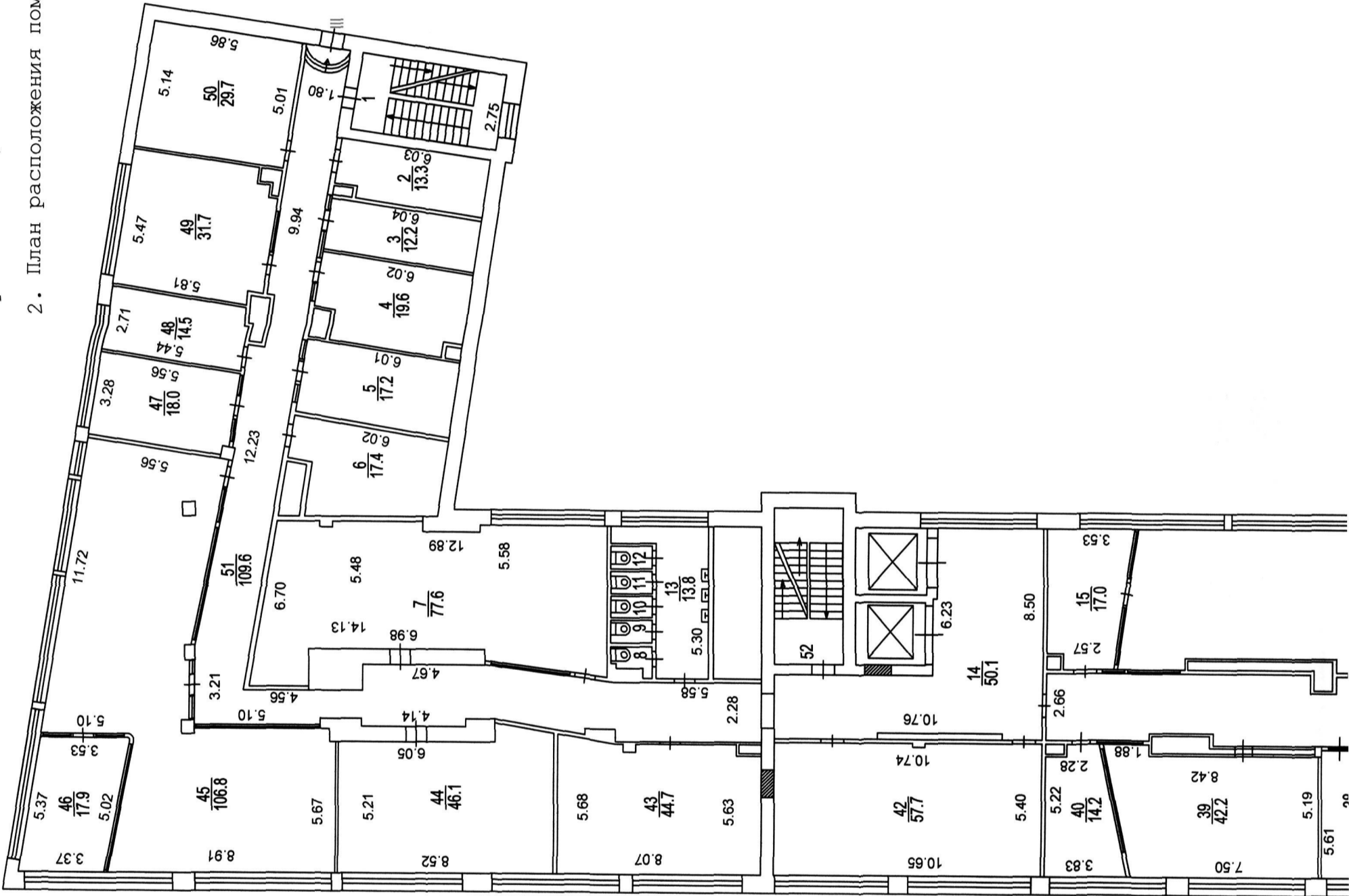
Кадастровый номер

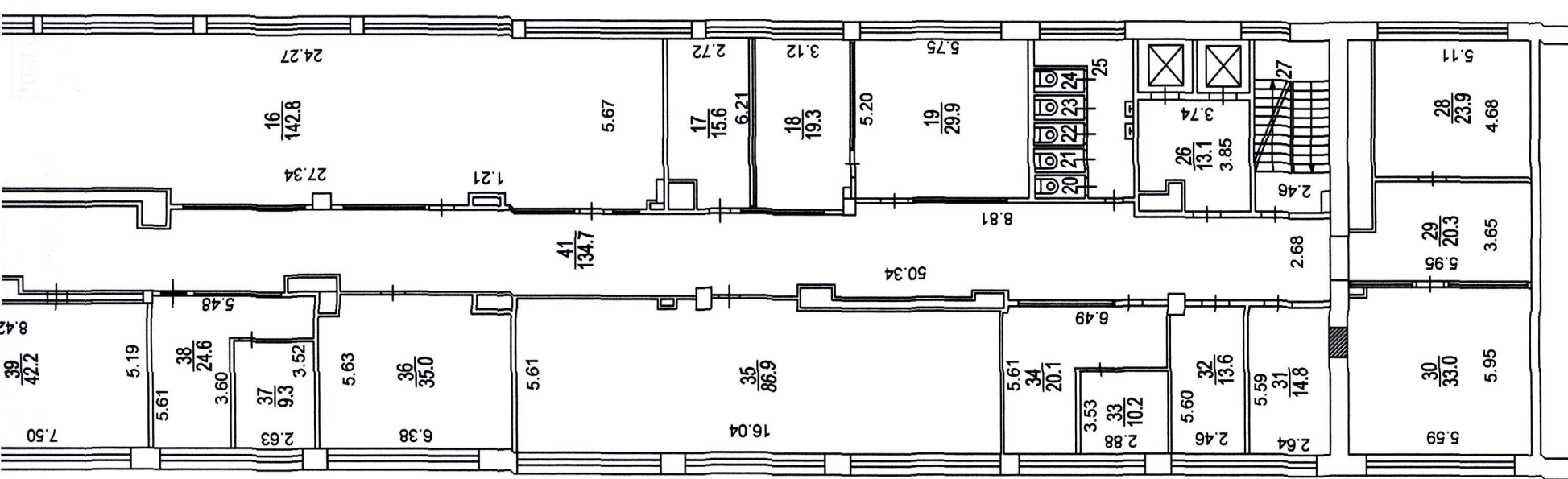
Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер) 2161/8 (02117326:0002,0004,0020,0007,0021-0026

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

чердак ЭТАЖ





Масштаб 1 : 200
 Начальник ТБТИ



С. В. Кудряшова
 (подпись)
 В. В. КУДРЯШОВА
 (инициалы, фамилия)

Ломоносова
 Галина Анатольевна
 Зам. начальника
 СЕВЕРНОГО ТБТИ



А. С. Ломоносова
Виктория Анатольевна
Зам. Начальника
СЕВЕРНОГО ТБТИ

Инженер Северного ТБТИ
Нестерова В.С.

31 ИЮЛ 2009
He

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Семёнова В. Б. *Семёнова*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание

(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.07.2009

Кадастровый номер _____

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174)

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование учреждение

1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 9749,2 , кв.м.
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства _____

1.4. Назначение: нежилое здание

1.5. Этажность:

количество этажей 6 , количество подземных этажей: 2

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1972

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества _____

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

1.9. Примечание: год обследования - 2007

1.10. ГУП МосгорБТИ (Северное БТИ)

(наименование органа или организации)

свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного БТИ

М.П.

(подпись)

Зам. начальника

Северного БТИ

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



02 92 09 0129724



[Handwritten signature]

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.

Инженер АКУ Северного ТБТИ
Пушкина Е.В.

[Handwritten signature]

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 30.07.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0006)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1
1.3. Общая площадь помещения 1036,8 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	III	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане III
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации № МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



М.П. _____
(подпись)

Зам. начальника
В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



02 92 09 0129748

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер

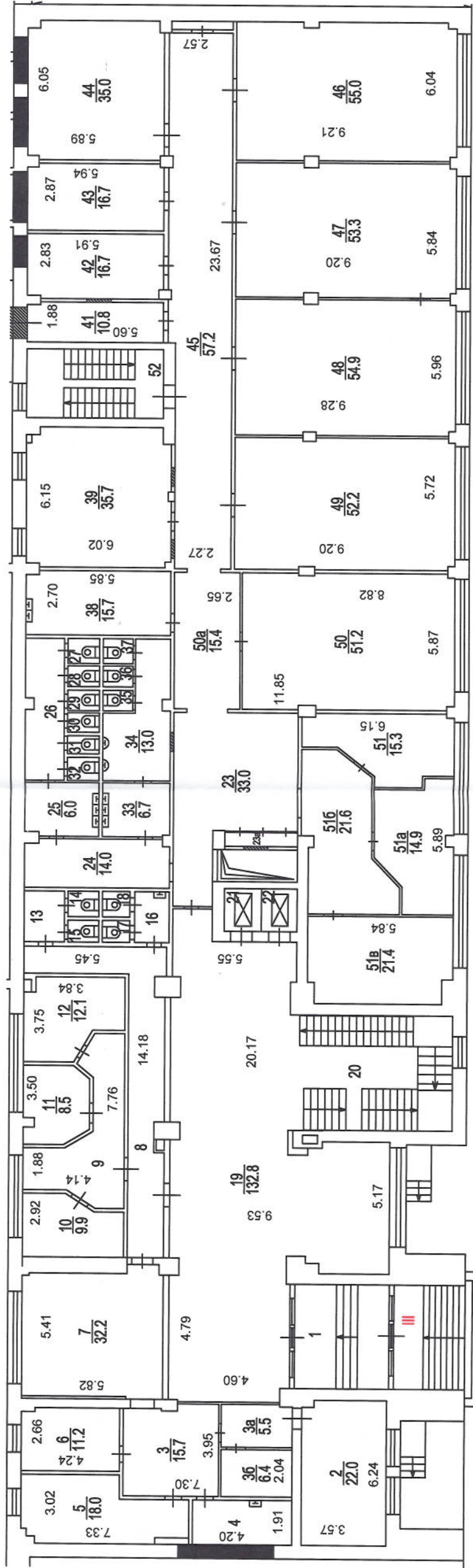
Инвентарный номер (ранее

присвоенный учётный номер)

2161/8 (02117174:0006)

2. План расположения помещения на этаже (графическая часть)

1 ЭТАЖ



Масштаб 1 : 200

Начальник ТВТИ

Савель
(подпись)

Ломосова В.В. КУДРЯШОВА
Галина Аня (Инициалы, фамилия)
Зам. начальника
СЕВЕРНОГО ТВТИ

М. П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 22.10.2009
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0007)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 2
- 1.3. Общая площадь помещения 1312,5 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	IX	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане IX
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N MA-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.



Зам. начальника
Северного ТБТИ

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



02 92 09 0167609

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 22.10.2009
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0008)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 3
- 1.3. Общая площадь помещения 1311,0 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	X	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане X
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



М. П. (подпись)

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



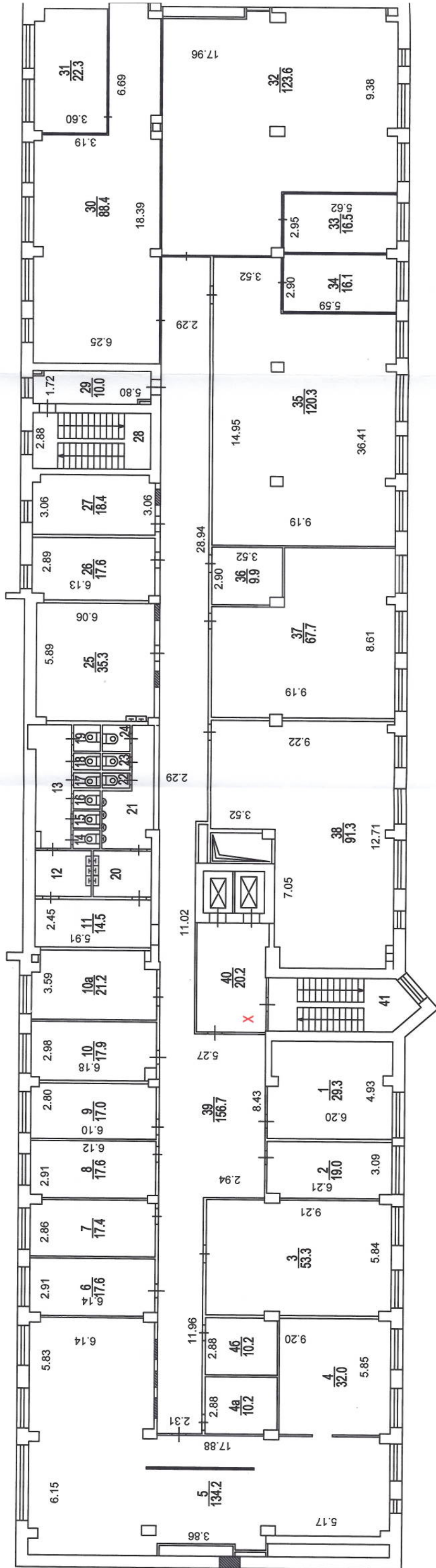
Кадастровый паспорт

(вид объекта недвижимости)

Кадастровый номер

Инвентарный номер 2/18/02/01/001
(ранее присвоенный учетный номер)

3 этаж Ленинградский проспект, д.47, стр.3



Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзул О.А.



Масштаб 1:100

Руководитель
(уполномоченное лицо)

Ф.И.О.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

- Дата 22.10.2009
- Кадастровый номер -
- Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0009)
1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение -
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 4
- 1.3. Общая площадь помещения 1369,8 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XI	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме -
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната -
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане XI
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: -
- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



М.П. (подпись)

Зам. начальника
Северного ТБТИ
В.В. Козлова
(инициалы, фамилия)



02 92 09 0167614

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 22.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0011)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 5
- 1.3. Общая площадь помещения 1289,7 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XII	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане XII
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



М.П.

(подпись)

В.В.Кудряшова

(инициалы, фамилия)

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.



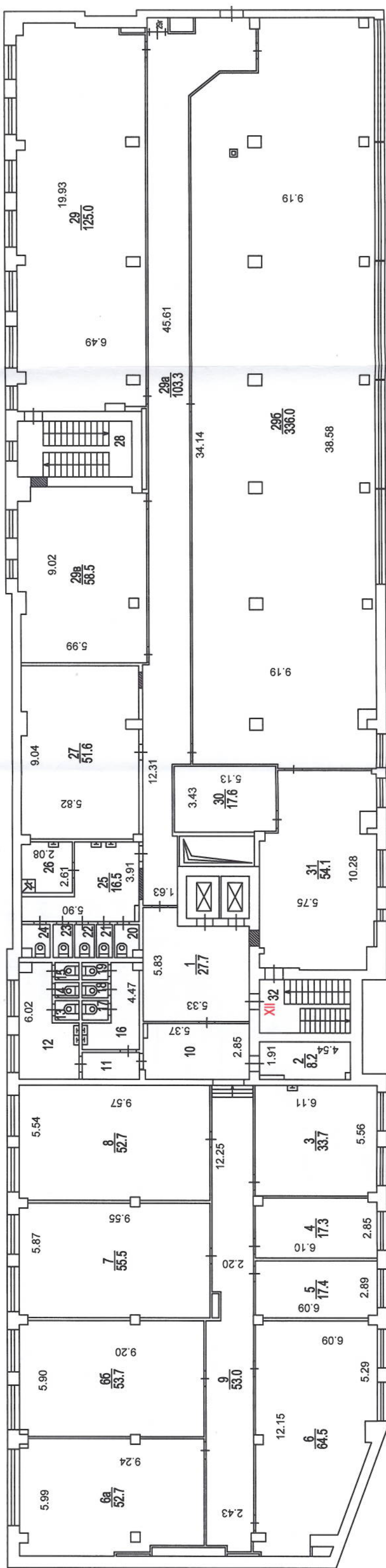
02 92 09 0167616

(вид объекта недвижимости)

Кадастровый номер

Инвентарный номер 2161/02/001/001
(ранее присвоенный учетный номер)

5 этаж
Ленинградский проспект, д.47, стр.3



Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.

Масштаб 1: 200

Руководитель
(уполномоченное лицо)

Ф.И.О. (подпись)

М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 22.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0012)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 6
- 1.3. Общая площадь помещения 1318,2 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение): _____

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	XIII	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане XIII
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ

М.П.

(подпись)

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кудряшова В.В.



02 92 09 0167617

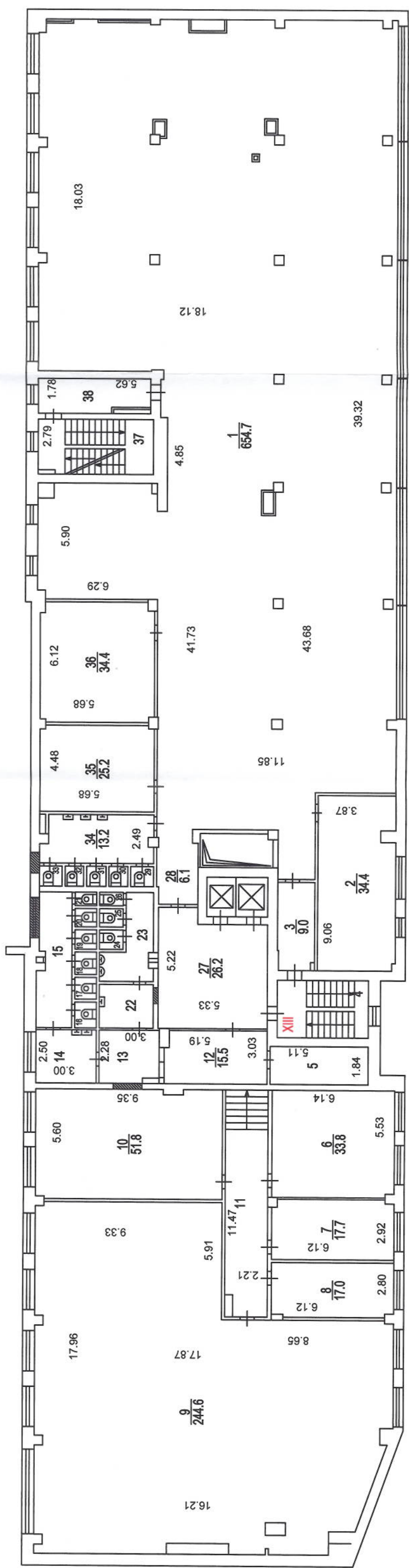
Кадастровый паспорт

(вид объекта недвижимости)

Кадастровый номер

Инвентарный номер 216/18/021/001/001/001
(ранее присвоенный учетный номер)

6 этаж Ленинградский проспект, д.47, стр.3



Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.



Масштаб 1: 200

Руководитель
(уполномоченное лицо)
Ф. И. О. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 22.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0001)

1. Описание объекта недвижимого имущества
- 1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
- 1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение подвал
- 1.3. Общая площадь помещения 1013,4 кв.м.
- 1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	I	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
- 1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
- 1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
- 1.8. Номер помещения на поэтажном плане I
- 1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

- 1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
- 1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Северного ТБТИ



(подпись)

**Зам. начальника
Северного ТБТИ**
В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения

Лист N 1 , всего листов 2

Дата 22.10.2009

Кадастровый номер _____
Инвентарный номер (ранее
присвоенный учетный номер) 2161/8 (02117174:0002)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение _____
1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цоколь
1.3. Общая площадь помещения 1053,0 кв.м.
1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Северный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Хорошевский
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	проспект
	наименование	Ленинградский
Номер дома	47	
Номер корпуса	-	
Номер строения	3	
Литера	-	
Номер помещения (квартиры)	II	
Иное описание местоположения	-	

- 1.5. Назначение помещения нежилое
(жилое, нежилое)
1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме _____
(комната, квартира)
1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой
расположена комната _____
1.8. Номер помещения на поэтажном плане II
1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: дата обследования - 09.07.2009
1.11. ГУП МосгорБТИ (Северное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

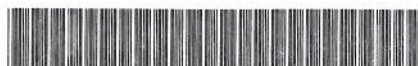
Начальник Северного ТБТИ



М.П. (подпись)

В.В. Кудряшова
(инициалы, фамилия)

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.



317

02 92 09 0167605

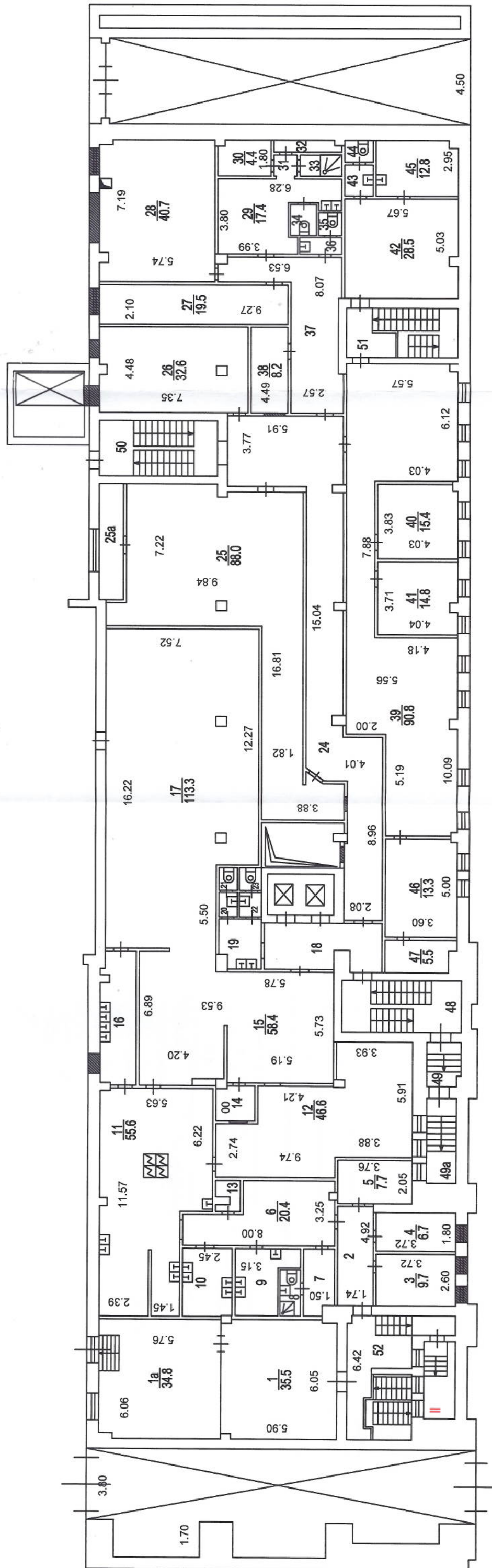
Кадастровый паспорт

(вид объекта недвижимости)

Кадастровый номер

Инвентарный номер 216/18/02/001/002
(ранее присвоенный учетный номер)

Цокольный этаж Ленинградский проспект, д.47, стр.3



Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.



Масштаб 1:

Руководитель
(уполномоченное лицо)

Ф.И.О. (подпись)



Государственное унитарное
предприятие города Москвы

**МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ
БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ**

(МосгорБТИ)

6 Северное
территориальное бюро
технической инвентаризации
города Москвы

ЗАО "Хорус Кэпитал"

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

30 июля 2009г. № _____ №б/н _____
на № 94 92 001374 от _____ от 10 июня 2009г.

По данным технического учёта на дату последнего обследования

09.07.2009 площадь:

- помещения _____

расположенные _____

- здания _____

по адресу: Ленинградский проспект, д.47, стр.3

составляет 9749,2 кв.м.

По данным технического учета по состоянию _____ на 19.07.2007г.

площадь данного объекта составляла 9777,1 кв.м.

Изменение площади произошло в результате :

- учета изменений при проведении текущей инвентаризации
(разрешение предъявлено)

Начальник Северного ТБТИ

Зам. начальника
Северного ТБТИ
Кибзун О.А.

Кудряшова В.В.

исполнитель:

Нестерова В.С.

Руководитель группы по инвентаризации
строений и сооружений
Семёнова В.Б.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 354484

Настоящий диплом выдан Жуцину

Илье Валерьевичу

в том, что он(а) с 1 октября 2001 г. по 23 мая 2002 г. прошёл(а) профессиональную переподготовку в (не) государственной образовательной организации Уральская государственная техническая университетско-прогрессивная академия по «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Государственная аттестационная комиссия решением от 24 мая 2002 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Жуцину Илье Валерьевичу

на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»



Город Скотеринбург год 2002

[Handwritten signature]

МП: Госком. 1336

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2555 от 6 июня 2002 г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Будычки (фамилия, имя, отчество)

Илье Вадимовичу

в том, что он(а) с 04 марта 2009 г. по 18 марта 2009

повышал(а) свою квалификацию в (на) Мастерском (наименование

государственного университета (наименование

дополнительного профессионального образования) по техническим специальностям (наименование программы деятельности)

по программе «Экономическая деятельность»

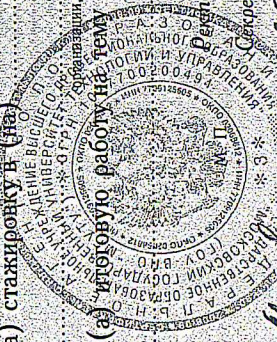
в объеме 104 часа (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>1. Обязательные дисциплины</u>	<u>78</u>	
<u>и дисциплины по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>итоговый квалификационный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) учебную работу на тему нет (наименование темы)



Ведущий (директор)

Секретарь

Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Будычки
Илье Валерьевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 15-го декабря 2012 г. по 01-марта 2013 г.
повысил(а) свою квалификацию в (на) Мировом государственном
университете технологий и управления им. С.Г. Будимского
по программе "Специальная деятельност
наименование специальности (наименование профессионального образования)

в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения стал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>42</u>	
<u>Экспертные по выбору</u>	<u>32</u>	
<u>Итоговый комплексный экзамен</u>		<u>отлично</u>

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия)

выполнил(а) что (обую) работу на тему нет (вакансионный код)



Ректор (директор)

Секретарь

Москва 2012

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 5189

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**Негосударственное образовательное
учреждение дополнительного
профессионального образования «Институт
профессионального образования»**

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

77240077720

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0035/2015

Города

Москва

Дата выдачи

15.02.2015

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Куцин

Илья Валерьевич

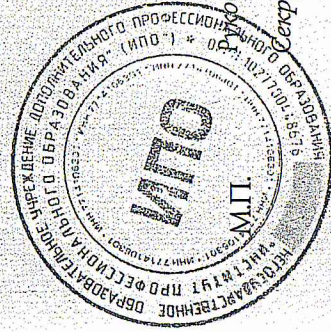
прошел(а) повышение квалификации в (на)

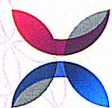
НОУ ДПО «ИПО»

по дополнительной профессиональной программе

Судебная экспертиза

в объеме
16 часов





СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«30» октября 2017г.

Дата включения в реестр членов

№939

Регистрационный номер в реестре

Специалист-оценщик

КУЦИН ИЛЬЯ ВАЛЕРЬЕВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург

Паспорт 65.03 №414822 выдан Отделом милиции Ленинского РУВД города Екатеринбурга
02.09.2002г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства **30.10.2017г.**

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), тел. 8 (343) 380-80-82.*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 000900-1

« 23 » ноября 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Куцину Илье Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 23 » ноября 2017 г. № 26

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 23 » ноября 2020 г.

ПОЛИС № 015-073-002641/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-002641/18 от 27.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Куцин Илья Валерьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	620131, г. Екатеринбург, ул. Рабочих, д.9, кв.40
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	3 000 000 (Три миллиона) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	2 000 (Две тысячи) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 27.06.2018г. по 26.06.2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оценка машин и оборудования; - оценка автотранспортных средств; - оценка недвижимости юридических лиц (кроме оценки предприятий, как имущественных комплексов, а также незастроенных земельных участков); - оценка предприятий; - оценка земельных участков и природных ресурсов; - оценка права собственности и иных вещных прав на имущество или отдельные вещи из состава имущества.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"

Заместитель директора филиала в г.

Екатеринбурге



/Шатрова Н.О./

(подпись)

М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 13.02.2013 г.

№ 01

Общество с ограниченной ответственностью «Трансэнергоресурс»

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций
«Свободный Оценочный Департамент»

Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.



ПОЛИС № 015-073- 002635/18
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик
заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и
причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-002635/18 от 20.06.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Трансэнергоресурс»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	РФ, 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, оф. 13
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	10 000 000 (Десять миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	21 000 (Двадцать одна тысяча) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	С «21» июня 2018 г. по «20» июня 2019 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбурге



Шатрова Н.О./
М.П.

Выписка

из Единого государственного реестра юридических лиц

№ 16956/2018

07.08.2018
(дата)

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСЭНЕРГОРЕСУРС"
(полное наименование юридического лица)

1046604381691

(основной государственный регистрационный номер)

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по месту нахождения данного юридического лица, по следующим показателям:

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3

Сведения об организационно-правовой форме и наименовании юридического лица

1	Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
2	Полное наименование юридического лица на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАНСЭНЕРГОРЕСУРС"
3	Сокращенное наименование юридического лица на русском языке	ООО "ТРАНСЭНЕРГОРЕСУРС"
4	ИНН	6672160682
5	КПП	666501001
6	Почтовый индекс	520089
7	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ СВЕРДЛОВСКАЯ
8	Город (волость и т.п.)	ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ
9	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ЛУГАНСКАЯ
10	Номер дома (владения и т.п.)	4
11	Офис (квартира и т.п.)	ОФИС 203

Сведения об уставном капитале (сладочном капитале, уставном фонде, паевых взносах) юридического лица

12	Вид	Уставный капитал
13	Размер (в рублях)	10000

Сведения о состоянии юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц

14	Наименование регистрирующего органа, в котором находится регистрационное дело	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
15	Сведения о состоянии юридического лица в Едином государственном реестре юридических лиц	Действующее

Сведения об образовании юридического лица

16	Способ образования	Создание юридического лица
17	Дата регистрации	26.01.2004
18	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1046604381691
19	Наименование органа, зарегистрировавшего создание юридического лица	Инспекция ИФНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области

Сведения о количестве учредителей (участников) юридического лица

20	Количество учредителей (участников) - всего	1
в том числе		
21	Юридических лиц	0
22	Физических лиц	1
23	Прочих	0

Сведения об учредителе (участнике) юридического лица - физических лицах

Данные учредителя (участника) - физического лица		
24	Фамилия	КАЮРОВА
25	Имя	ЕКАТЕРИНА
26	Отчество	ВИТАЛЬЕВНА
27	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	666201066092
28	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
29	Размер доли (процентах)	100
30	Количество	1

Сведения о количестве физических лиц, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица

Сведения о физических лицах, имеющих право без доверенности действовать от имени юридического лица

31	Вид должности	Руководитель юридического лица
32	Должность	ДИРЕКТОР
33	Фамилия	КАЮРОВА
34	Имя	ЕКАТЕРИНА
35	Отчество	СЕРГЕЕВНА
36	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	744605109407

Сведения о видах экономической деятельности, которыми занимается юридическое лицо

37	Количество видов экономической деятельности	5
38	Код по ОКВЭД	1
39	Тип сведений	66.21
40	Наименование вида деятельности	Основной вид деятельности
41	Код по ОКВЭД	2
42	Тип сведений	Оценка рисков и ущерба
43	Наименование вида деятельности	Дополнительный вид деятельности
44	Код по ОКВЭД	70.22
45	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
46	Наименование вида деятельности	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
47	Код по ОКВЭД	74.90.2
48	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
49	Наименование вида деятельности	Деятельность, направленная на установление рыночной или иной стоимости (окончательная деятельность), кроме оценки, связанной с недвижимым имуществом или страхованием
50	Код по ОКВЭД	82.99
51	Тип сведений	Дополнительный вид деятельности
52	Наименование вида деятельности	Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Сведения об учете юридического лица в налоговом органе

53	Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	6672160682
54	Код причины постановки на учет (КПП)	666501001
55	Дата постановки на учет	01.01.2012
56	Причина постановки на учет	Постановка на учет в налог. органе рос. органа в качестве налогоплательщика по месту ее нахождения
57	Наименование налогового органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области

Сведения о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации

58	Регистрационный номер	075032028796
59	Дата регистрации	05.02.2004
60	Код территориального органа Пенсионного фонда	075032
61	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Октябрьскому району г.Екатеринбурга

Сведения о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации

62	Регистрационный номер	661100137166151
63	Дата регистрации	01.03.2007
64	Код фонда социального страхования	6615
65	Наименование органа	Фонд №16 Государственного учреждения - Свердловского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации

Сведения о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном фонде обязательного медицинского страхования

66	Регистрационный номер	150319338
67	Дата регистрации	20.04.2004
68	Код территориального фонда обязательного медицинского страхования	65
69	Наименование территориального фонда обязательного медицинского страхования	Территориальный фонд обязательного медицинского страхования Свердловской области

Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц на основании представленных документов

70	Дата внесения записи	26.01.2004
71	Событие, с которым связано внесение записи	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
72	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция МНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области
73	Государственный регистрационный номер записи	1046604381691
74	Дата внесения записи	26.01.2004
75	Событие, с которым связано внесение записи	Создание юридического лица
76	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция МНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

77	Серия свидетельства	66
78	Номер свидетельства	002836538
79	Дата выдачи	26.01.2004
80	Наименование регистрирующего органа	Инспекция МНС России по Октябрьскому району г.Екатеринбурга Свердловской области
81	Статус	Действующее свидетельство

82	Государственный регистрационный номер записи	20566045228943
83	Дата внесения записи	11.11.2005
84	Событие, с которым связано внесение записи	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
85	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

86	Наименование документа	Заявление о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица
87	Номер документа	5135
88	Дата документа	10.11.2005
89	Документы представлены	на Бумажном носителе
90	Наименование документа	Устав юридического лица
91	Документы представлены	на Бумажном носителе
92	Наименование документа	Иной документ в соответствии с законодательством Российской Федерации
93	Дата документа	08.11.2005
94	Документы представлены	на Бумажном носителе
95	Наименование документа	Документ об уплате государственной пошлины
96	Дата документа	10.11.2005
97	Документы представлены	на Бумажном носителе
98	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительные документы
99	Номер документа	6
100	Дата документа	09.11.2005
101	Документы представлены	на Бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

102	Серия свидетельства	66
103	Номер свидетельства	003776641
104	Дата выдачи	11.11.2005
105	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
106	Статус	Действующее свидетельство

107	Государственный регистрационный номер записи	2056604530176
108	Дата внесения записи	15.11.2005
109	Событие, с которым связано внесение записи	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного

110	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
111	Государственный регистрационный номер записи	5
112	Дата внесения записи	20.12.2005
113	Событие, с которым связано внесение записи	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном фонде обязательного медицинского страхования
114	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга

115	Государственный регистрационный номер записи	2069672034023
116	Дата внесения записи	15.03.2006
117	Событие, с которым связано внесение записи	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
118	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

119	Наименование документа	Заявление о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица
120	Номер документа	1017
121	Дата документа	14.03.2006
122	Документы представлены	на Бумажном носителе
123	Наименование документа	Устав юридического лица
124	Дата документа	13.03.2006
125	Документы представлены	на Бумажном носителе
126	Наименование документа	Иной документ в соответствии с законодательством Российской Федерации
127	Дата документа	13.03.2006
128	Документы представлены	на Бумажном носителе
129	Наименование документа	Документ об уплате государственной пошлины
130	Номер документа	924
131	Дата документа	13.03.2006
132	Документы представлены	на Бумажном носителе
133	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительные документы
134	Номер документа	№ 3
135	Дата документа	13.03.2006
136	Документы представлены	на Бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

137	Серия свидетельства	66
138	Номер свидетельства	004872861
139	Дата выдачи	15.03.2006
140	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
141	Статус	Действующее свидетельство

142	Государственный регистрационный номер записи	2069672072370
143	Дата внесения записи	05.06.2006
144	Событие, с которым связано внесение записи	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
145	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

1		
---	--	--

146	Наименование документа	Заявление о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица
147	Номер документа	2386
148	Дата документа	29.05.2006
149	Документы представлены	2 на бумажном носителе
150	Наименование документа	Устав юридического лица
151	Дата документа	26.05.2006
152	Документы представлены	3 на бумажном носителе
153	Наименование документа	Документ об уплате государственной пошлины
154	Номер документа	37
155	Дата документа	27.05.2006
156	Документы представлены	4 на бумажном носителе
157	Наименование документа	Решение о внесении изменений в учредительные документы
158	Номер документа	8
159	Дата документа	26.05.2006
160	Документы представлены	на бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

161	Серия свидетельства	66
162	Номер свидетельства	004885534
163	Дата выдачи	05.06.2006
164	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
165	Статус	Действующее свидетельство

166	Государственный регистрационный номер записи	2096672270946
167	Дата внесения записи	02.12.2009
168	Событие, с которым связано внесение записи	Государственная регистрация изменений, внесенных в устав общества с ограниченной ответственностью в целях приведения его в соответствие с положениями Федерального закона от 30.12.2008 № 312-ФЗ
169	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

170	Наименование документа	Заявление о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица
171	Номер документа	9404
172	Документы представлены	2 на бумажном носителе
173	Наименование документа	Контанция
174	Дата документа	23.11.2009
175	Документы представлены	3 на бумажном носителе
176	Наименование документа	Решение № 2 от 23.11.2009
177	Дата документа	23.11.2009
178	Документы представлены	4 на бумажном носителе
179	Наименование документа	Новая редакция
180	Дата документа	23.11.2009
181	Документы представлены	на бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

182	Серия свидетельства	66
183	Номер свидетельства	006473292
184	Дата выдачи	02.12.2009
185	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
186	Статус	Действующее свидетельство

187	Государственный регистрационный номер записи	2096672271144
188	Дата внесения записи	02.12.2009
189	Событие, с которым связано внесение записи	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц

190	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц		
191	Наименование документа	Заявление о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы
192	Номер документа	9405
193	Документы представлены	на бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

194	Серия свидетельства	66
195	Номер свидетельства	006473151
196	Дата выдачи	02.12.2009
197	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Октябрьскому району г.Екатеринбурга
198	Статус	Действующее свидетельство

10

199	Государственный регистрационный номер записи	2126665443609
200	Дата внесения записи	07.06.2012
201	Событие, с которым связано внесение записи	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
202	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

203	Наименование документа	Заявление о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы
204	Номер документа	5369
205	Документы представлены	на бумажном носителе
206	Наименование документа	Доверенность
207	Дата документа	31.05.2012
208	Документы представлены	на бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

209	Серия свидетельства	66
210	Номер свидетельства	007198668
211	Дата выдачи	07.06.2012
212	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области
213	Статус	Действующее свидетельство

11

214	Государственный регистрационный номер записи	2126665445160
215	Дата внесения записи	09.06.2012
216	Событие, с которым связано внесение записи	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
217	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №31 по Свердловской области

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

218	Наименование документа	Заявление о внесении в Единый государственный реестр юридических лиц изменений в сведения о юридическом лице, не связанных с внесением изменений в учредительные документы
219	Номер документа	5468
220	Документы представлены	на бумажном носителе
221	Наименование документа	Сопроводительное письмо
222	Документы представлены	на бумажном носителе

Сведения о выданных свидетельствах, подтверждающих внесение данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц

223	Серия свидетельства	66
224	Номер свидетельства	007050025
225	Дата выдачи	09.06.2012
226	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №31 по

	внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, на основании заявления
302	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись
	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц	
1	
303	Наименование документа
304	Документы представлены на Бумажном носителе
305	Наименование документа
306	Документы представлены на Бумажном носителе
307	Наименование документа
308	Документы представлены на Бумажном носителе
309	Наименование документа
310	Документы представлены на Бумажном носителе
311	Наименование документа
312	Документы представлены на Бумажном носителе
313	Наименование документа
314	Номер документа
315	Дата документа
316	Документы представлены на Бумажном носителе

20	
317	Государственный регистрационный номер записи
318	Дата внесения записи
319	Событие, с которым связано внесение записи
320	Наименование регистрирующего органа, в котором внесена запись
	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга

Сведения о документах, представленных для внесения данной записи в Единый государственный реестр юридических лиц	
1	
321	Наименование документа
322	Документы представлены на Бумажном носителе
323	Наименование документа
324	Документы представлены на Бумажном носителе
325	Наименование документа
326	Документы представлены на Бумажном носителе
327	Наименование документа
328	Документы представлены на Бумажном носителе
329	Наименование документа
330	Номер документа
331	Дата документа
332	Документы представлены на Бумажном носителе

Выписка сформирована по состоянию на 07.08.2018

Должность ответственного лица
Заместитель начальника

подпись

Выписка из ЕГРЮЛ
07.08.2018 10:12

ОГРН 1046604381691

Страница 9 из 9

